

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.II.37.257/2017/4.

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

A felperes: Felperes neve
(**címe**)

A felperes képviselője: . Zakály Ottó ügyvéd
(**címe**)

Az alperes: Győr-Moson-Sopron Megyei
Kormányhivatal
(2099 Győr, Czuczor Gergely utca
18-24.)

Az alperes képviselője: ügyintéző

Az alperesi beavatkozó: Alperesi beavatkozó neve
(**címe**)

Az alperesi beavatkozó képviselője: . Árpási Zsolt ügyvéd
(**címe**)

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

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat:őri Törvényszék
2.Kf.20.825/2016/4. számú ítélete

Az elsőfokú bíróság határozatának száma:őri Közigazgatási és
Munkaügyi Bíróság
13.K.27.127/2016/6. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria

- a Győri Törvényszék 2.Kf.20.825/2016/4. számú ítéletét hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja;
- kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 24.000 (huszonnégyezer) forint fellebbezési és 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes 2015. szeptember 9-én adásvételi szerződést kötött a ... helyrajzi számú, szántó művelési ágú ingatlan megvásárlására. A szerződés 4. pontjában állította, hogy fiatal földműves, őstermelő, de a szerződés ezzel összefüggésben az elővásárlási jog kapcsán jogszabályi hivatkozást, nyilatkozatot nem tartalmaz.
- [2] A szerződés kifüggesztésének időtartama alatt, 2015. november 16-án az alperesi beavatkozó elfogadó nyilatkozatot tett, melyben nyilatkozott arra, hogy földműves, üzemközpontja 20 kilométerre van, a földterületre takarmányszükséglet miatt van szüksége, őstermelő. Az elfogadó nyilatkozathoz az állattartó telepről igazolást csatolt, elővásárlási jogát a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 18.§ (1) bekezdés e) pontjára és a (4) bekezdés b) pontjára alapította.
- [3] A jegyző 2015. november 24-én küldte meg az iratokat az alperes részére.
- [4] Az alperes beszerezte a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara állásfoglalását, aki a szerződés jóváhagyását mind a felperes, mind az alperesi beavatkozó vonatkozásában támogatta. Az állásfoglalás ellen kifogás nem érkezett.
- [5] Az alperes a 2016. február 10-én kelt 570.201/1/2016. számú határozatával az adásvételi szerződést az alperesi beavatkozóval, mint vevővel hagyta jóvá, és megállapította, hogy a szerződésben az alperesi beavatkozó a felperesi vevő helyébe lép, mint szerződő fél. Határozata indokolása szerint mind a felperes, mind az alperesi beavatkozó földművesnek minősül. Az adásvételi szerződésben a felperes az elővásárlási jogára vonatkozóan egyértelmű nyilatkozatot nem tett, nyilatkozat hiányában az elővásárlási jogosultsága nem állapítható meg, ezért a felperest úgy kell tekinteni, mintha az elővásárlási jog nem illethné meg. Az elfogadó nyilatkozatot tevővel szemben megtagadási ok nem állt fenn, ezért vele szemben kellett a szerződést jóváhagyni.

A kereseti kérelem és az ellenkérelmek

- [6] A felperes keresetet nyújtott be az alperes határozatának felülvizsgálatára, melyben arra hivatkozott, hogy az alperesi beavatkozóval egy rangsorban áll, elővásárlási joga az Fftv. 18.§ (1) bekezdés e) pontja alapján áll fenn. Hivatkozott továbbá arra, hogy az elfogadó nyilatkozat nem teljes körű, mert a beavatkozó a vételár megfizetését nem teljesítette, az elővásárlási joga

gyakorlásával egyidejűleg a vételárat az ügyvédi letéti számlára nem utalta át.

- [7] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Utalt arra, hogy a felperes az Fftv. 18.§ (1) bekezdés e) pontjára tévesen hivatkozik, mert e rendelkezésre alapítottnan az üzemközpont vonatkozásában a hároméves időtartam nem telhetett el, a felperes lakóhelye 20 kilométeres távolságon túl, Budapesten van. Az elővásárlási jogosult teljes körűen elfogadta az adásvételi szerződést, mert a vételár megfizetésének módja nem tartozik ide és ez nem is vizsgálható a hatósági jóváhagyási eljárásban.
- [8] Az alperesi beavatkozó a kereset elutasítását indítványozta.

Az elsőfokú ítélet

- [9] Az elsőfokú bíróság az Fftv.-vel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 13.§ (3) bekezdésére utalással kifejtette, hogy az adásvételi szerződésben rögzíteni kell azt, hogy a vevő az elővásárlásra jogosult-e. E jogosultság fennállása esetén meg kell jelölni a szerződésben azt is, hogy a jogosultság mely törvényen és az ott meghatározott sorrend melyik ranghelyén áll fenn. A felperes az adásvételi szerződésben a jogszabályi előírás ellenére nem nyilatkozott arra vonatkozóan, hogy a megszerezni kívánt ingatlan tekintetében rendelkezik-e és milyen jogszabályi előírás alapján, a sorrend melyik ranghelyén elővásárlási joggal. Az alperes a felek szerződéses nyilatkozatai alapján határozza meg az elővásárlási jogosultak sorrendjét, és az Fftv. 30.§ (1) bekezdése értelmében a jegyzék szerinti sorrend alapján első helyen álló jogosulttal szemben hagyja jóvá a szerződést. A felperes esetében az Fftv. 18.§ (1) bekezdés e) pontja szerinti elővásárlási jog fennállta szerződéses nyilatkozat hiányában nem volt megállapítható. Mivel nem volt a felperes részéről szerződéses nyilatkozat, az alperest - hiánypótlási kötelezettség hiányában - további vizsgálat sem terhelte a felperes elővásárlási jogának megállapítására. Rámutatott a bíróság továbbá arra, hogy a beavatkozó által tett elfogadó nyilatkozat teljes körű volt, a beavatkozó a szerződést teljes terjedelmében elfogadta. A hatóságnak a vételár megfizetésének módját nem kellett vizsgálnia. Az elővásárlási jog gyakorlása a vételár megfizetésének módja meghatározásával nem korlátozható.
- [10] Mindezek alapján az elsőfokú bíróság a felperes alaptalan keresetét ítéletével elutasította.

A fellebbezés és ellenkérelmek

- [11] Az elsőfokú ítélet ellen a felperes élt fellebbezéssel, melyben arra hivatkozott, hogy azonos rangsorban áll az alperesi

beavatkozóval. A hatóság a rangsort nem megfelelően állapította meg. Fellebbezésében hivatkozott arra is, hogy ha a szerződésből hiányzik a felperesi nyilatkozat, akkor a szerződés a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:88.§ (1) bekezdése értelmében semmis, melyet a bíróságnak hivatalból kell észlelnie. Ha a szerződés semmis, akkor arra érvényes elfogadó nyilatkozat sem tehető, ezért a jóváhagyást minden érdekelttel szemben meg kellett volna tagadni. Álláspontja szerint az Fftv. 28.§ (8) bekezdése [helyesen: 21.§ (8) bekezdése] értelmében az alperesi beavatkozó elfogadó nyilatkozata nem volt teljes körű, mert a vételárat nem teljesítette, ezt az alperesnek vizsgálnia kellett volna.

- [12] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Utalt arra, hogy a szerződéses nyilatkozat tartalmi és alaki vizsgálatán nem terjeszkedhet túl, a vételár megfizetésének módját, megtörténtét nem teheti vizsgálat tárgyává.
- [13] Az alperesi beavatkozó fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A másodfokú ítélet

- [14] A másodfokú bíróság rámutatott, hogy az Fftv. és a Fétv. szabályozási rendszerében semmisség csak a szerződés közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalása megsértése esetén állapítható meg, mert a Fétv. 11.§-a csak ehhez a jogsértéshez fűzi jogkövetkezményként a semmisséget. A Fétv. 13.§ (3) bekezdése értelmében az adásvételi szerződésben rögzíteni kell, hogy a vevő elővásárlásra jogosult-e. Meg kell jelölni a szerződésben, hogy a jogosultság melyik törvényen és az ott meghatározott sorrend melyik ranghelyén áll fenn. A perbeli adásvételi szerződés a felperesnek ezt a nyilatkozatát nem tartalmazta, de a nyilatkozat hiánya nem eredményezhette a szerződés semmisségét, mert a Fétv. 13.§ (3) bekezdésben foglaltak megsértéséhez jogkövetkezményként a jogszabály semmisséget nem állapít meg.
- [15] A mezőgazdasági igazgatási szerv az Fftv. 23.§ (1) bekezdése értelmében a szerződést és az elfogadó nyilatkozatokat kizárólag azok tartalmi és alaki kellékei alapján vizsgálja meg és ellenőrzi. A Fftv. 23.§ (1) bekezdés a) pontja e vizsgálat körében azt írja elő, hogy azt vizsgálja a hatóság, hogy az adásvételi szerződés a jogszabályi előírások megsértése miatt létre nem jött szerződésnek, vagy semmis szerződésnek minősül-e, de ez a vizsgálat - ezt előíró jogszabályi rendelkezés hiányában - nem terjed ki arra, hogy ha a szerződés a vevőnek a Fétv. 13.§ (3) bekezdése szerinti elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatát nem tartalmazza, ez okból nem járhat azzal a következménnyel, hogy az előzetes vizsgálat során a semmisség jogkövetkezménye megállapítást nyerjen,

és a szerződés jóváhagyásának megtagadására kerüljön sor. Ilyen esetben hiánypótlásnak sincs helye, mert a Fétv. 34.§ (2) bekezdése csak az ott meghatározott esetben teszi lehetővé hiánypótlás kibocsátását, a Fétv. 34.§ (3) bekezdése az előzetes vizsgálat alatt egyéb hiányosság tekintetében a hiánypótlást kizárja.

- [16] A másodfokú bíróság mindezek alapján azt állapította meg, hogy a perbeli szerződés nem felelt meg a jogszabály szerinti (a Fétv. 13.§ (3) bekezdésében írt) tartalmi követelményeknek, nem volt egységes okiratba foglalt adásvételi szerződésnek tekinthető, alkalmatlan volt a közlésre, a jegyző általi kifüggesztésre, ezért meg sem indulhatott a jóváhagyási eljárás, amelyet a hatóságnak észlelnie kellett volna. Mindebből következően az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, az alperes határozatát hatályon kívül helyezte, és az alperest új eljárásra kötelezte azzal, hogy az új eljárásban a jogsérelem orvoslása során a Fétv. 34.§ (3) bekezdése szerint kell eljárni.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelmek

- [17] A jogerős ítélet ellen az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Fétv. 34.§ (3) bekezdését, mert ezt a rendelkezést a másodfokú bíróság tévesen értelmezte. A Fétv. 13.§ (3) bekezdése értelmében a formai és tartalmi követelményekkel összefüggő vizsgálat az elővásárlásra jogosultság fennállása körében tett nyilatkozatokra terjed ki. Ilyen nyilatkozat hiánya esetén nincs hiánypótlásnak helye, nincs más szankció, mint az, hogy megtagadási ok hiányában a hatóság ezt a hiányt úgy értékéli, hogy a szerződés szerinti vevő nem rendelkezik elővásárlási joggal. Az Fftv. 23.§ (1) bekezdése az előzetes vizsgálat során megtagadási okként csak a jogszabályi előírások megsértése miatt létre nem jött, illetve semmis szerződések, valamint az Fftv. 13-15.§-aiban előírt tartalmú nyilatkozatok hiánya körét nevesíti, amelyek a szerződés jóváhagyásának megtagadásához vezetnek. A másodfokú bíróság a Fétv. 34.§ (3) bekezdése szerinti eljárási kötelezettséget tévesen állapította meg, mert a szerződés nem szenved olyan, egyéb hiányosságban, amely miatt az eljárást meg kellene szüntetni.

- [18] Az alperesi beavatkozó a felülvizsgálati kérelemre észrevételt nem tett.

- [19] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [20] Az alperes felülvizsgálati kérelme alapos.

- [21] A Kúria a jogerős ítéletet a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 272.§ (2) bekezdése és 275.§ (2) bekezdése értelmében, a felülvizsgálati kérelem keretei között, az abban konkrétan megjelölt jogszabálysértések körében vizsgálta felül.
- [22] A mező- és erdőgazdasági földek adásvételére vonatkozó szerződések vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 32.§-a, a Fétv. 11.§-a, 13.§-a, 17.§-a, az Fftv. 13-15.§-ai tartalmazzak a szerződés tartalmi, formai kellékei vonatkozásában előírásokat. A szerződésnek nem vitásan tartalmi kelléke a Fétv. 13.§ (3) bekezdése szerint a vevőnek az elővásárlási jogára vonatkozó nyilatkozata. Szerződést azonban köthet olyan személy is, akit nem illet meg elővásárlási jog, ezért az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozat hiánya nem eredményez érvénytelenséget, de semmisséget sem, ezt előíró jogszabályi rendelkezés hiányában. Ilyen nyilatkozat hiánya esetén a Fétv. 34.§ (2) bekezdésére figyelemmel hiánypótlásnak sincs helye. A Fétv. 34.§ (3) bekezdésében említett egyéb hiányosság esetén - a hiányosság hiánypótlással történt orvosolhatósága kizártsága okán - az eljárás megszüntetésének csak olyan esetekben van helye, amelyekben a hatóság a szerződés érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelése körében lefolytatott előzetes vizsgálat során nyilvánvaló érvénytelenségi okot, vagy hatályosulást kizáró okot észlel, például a szerződést ügyvéd nem jegyezte ellen, nem foglalták az előírt okirati formába, vagy a választott okirati forma nem megfelelő, a szerződés az ingatlan adatait nem tartalmazza, stb.
- [23] Minderre tekintettel a Fétv. 13.§ (3) bekezdésében írt tartalmi előírás megsértése esetén a szerződést úgy kell tekinteni, hogy mivel a felperes, mint szerződéses vevő az elővásárlási jogosultságát nem jelölte meg jogszabályhelyre, ranghelyre utalással, hogy vagy nem kívánja az elővásárlási jogát gyakorolni, illetve, hogy elővásárlási joggal nem rendelkezik. Mindebből következően tévedett a másodfokú bíróság, amikor a szerződést Fétv. 13.§ (3) bekezdésében foglalt tartalmi kellék hiányára tekintettel úgy minősítette, hogy az adásvételi szerződésnek nem tekinthető ezért a szerződés alkalmatlan volt a közlésre. Olyan jogszabályi rendelkezés sem az Fftv.-ben, sem a Fétv.-ben nincs, hogy ennek a szerződési tartalmi kelléknek a hiánya miatt a szerződés nem felel meg az adásvételi szerződés fogalmának, nem tekinthető, nem minősíthető adásvételi szerződésnek és ezért ez a szerződés a közlésre, a kifüggesztésre alkalmatlan. A másodfokú bíróság ezt az álláspontját jogszabályi rendelkezéssel alá sem tudta támasztani, ahogy azt a megállapítását sem, hogy meg sem indulhatott volna a hatósági jóváhagyási eljárás. Valamely jogkövetkezmény alkalmazását a másodfokú bíróság csak abban az esetben írhatja elő, ha

jogszabályra hivatkozással tudja alátámasztani azt a megállapítását, hogy a szerződés miért és melyik jogszabályi rendelkezés alapján nem felelt meg az adásvételi szerződés tartalmi és formai követelményének és miért nem volt kifüggesztésre alkalmas, és miért nem indulhatott meg a hatósági jóváhagyási eljárás. Ilyen jogszabályi rendelkezés(ek) hiányában a Fétv. 34.§ (3) bekezdése szerinti eljárás sem volt előírható.

- [24] Mindezek alapján a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján az elsőfokú ítéletet helyes indokainál fogva helybenhagyta.

Záró rész

- [25] Az alperest az első- és a másodfokú eljárás során nem jogi képviselő képviselte, jogi képviselet hiányában felszámítható költsége nem merült fel, ezért részére perköltség nem állapítható meg [Pp. 78.§ (2) bekezdése]. Az alperesi beavatkozó részéről a másodfokú eljárásban és a felülvizsgálati eljárásban költség nem merült fel, ezért annak megállapítását a Kúria mellőzte [Pp. 78.§ (2) bekezdése].
- [26] A pervesztes felperes a Pp. 78.§ (1) bekezdése és a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján köteles a tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt fellebbezési és felülvizsgálati illeték megfizetésére. Az illetékek mértékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 39.§ (3) bekezdés b) pontja, 46.§ (1) bekezdése, 39.§ (3) bekezdés d) pontja és 50.§ (1) bekezdése határozza meg.
- [27] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2018. február 21.

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