

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.VI.37.758/2017/7.

A tanács tagjai: Dr. Sperka Kálmán a tanács elnöke, Dr. Vitál-Eigner Beáta előadó bíró, Dr. Sugár Tamás bíró

A felperes: felperes neve(felperes címe.)

A felperes képviselője: Dr. ... ügyvéd

Az alperes: alperes neve

Az alperes képviselője: Dr. ... jogtanácsos

Az alperesi beavatkozó: Dr. Alperesi beavatkozó

Az alperesi beavatkozó képviselője: Dr. képviselőügyvéd (fél címe 4)

A per tárgya: földforgalmi ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperes

A felülvizsgálati kérelem száma: 18.

Az elsőfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma:
Zalaegerszegi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2016. november 30-án kelt 5.K.27.140/2016/15. számú ítélete

A másodfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma:
Zalaegerszegi Törvényszék 2017. április 28-án kelt 1.Kf.20.148/2017/6. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Zalaegerszegi Törvényszék 1.Kf.20.148/2017/6. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesi beavatkozónak 50.000.- (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak felhívásra 70.000.- (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A perben nem álló eladó és a beavatkozó, mint vevő 2015. május 14. napján adásvételi szerződést kötöttek az előadó kizárólagos

tulajdonát képező, óhídi, ... hrsz.-ú ingatlanra. Az adásvételi szerződés nem tartalmazza 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.) 13. § (3) bekezdésében foglaltakat.

- [2] Az alperes a 2016. április 5. napján kelt 571556/3/2016. számú határozatával az adásvételi szerződést jóváhagyta. Indokolása szerint a beavatkozó, mint vevő rendelkezik a tulajdonszerzéshez szükséges jogszabályi feltételekkel, a szerződés megfelel az előírásoknak, a szerződés jóváhagyását a kamara támogatta. Utalt arra is, hogy a felperes és egy másik elővásárlásra jogosult elfogadónyilatkozata nem felelt meg a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 13. § (4) bekezdése által előírt kötelező tartalomnak, és a hiányzó nyilatkozat tárgyában a törvény által előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelő külön okiratot sem nyújtottak be, ezért az elfogadónyilatkozatokat olyannak kellett tekinteni, mintha elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna.

A kereseti kérelem

- [3] A felperes keresetében a határozat hatályon kívül helyezését és az alperes új eljárásra kötelezését kérte. Állította, hogy a Fétv. 13. § (3) bekezdésében foglalt nyilatkozat hiánya miatt a jóváhagyott szerződés a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:95. §-a értelmében semmis.

Az elsőfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Indokolása szerint a felperes ügyféli minősége, keresetindítási joga, továbbá keresetösségi joga közvetlen anyagi jogi érdekeltsége folytán megállapítható, a keresetnek helyt adó ítélet esetén ugyanis az ingatlan újbóli értékesítésekor a felperesnek lehetősége lenne szabályszerű elővásárlási jognyilatkozatot tenni. Az ügy érdemét illetően megállapította, hogy a Fétv. 13. § (3) bekezdésébe ütköző hiányosság nem eredményezi az adásvételi szerződés polgári jogi értelemben vett érvénytelenségének vagy létre nem jött voltának megállapíthatóságát.
- [5] Okfejtése szerint a Fétv. a szerződés semmisségét csupán a szerződés közokirati vagy teljes bizonyító erejű magánokirati formája hiányához köti (Fétv. 13. § (1) bekezdés), az ettől elkülönítve, külön bekezdésben szerepeltetett előírás elmaradása ilyen jogkövetkezménnyel nem jár.
- [6] Az ítélet elleni fellebbezésében a felperes a kereseti előadásának megismétlése mellett hangsúlyozta, hogy a Fétv. 13. §-ában előírt kötelező tartalmi elemek hiányának jogkövetkezményei között nem lehet különbséget tenni. Ennélfogva a Fétv. 13. § (3) bekezdésében megfogalmazott garanciális szabály megsértése a szerződés

érvénytelenségét eredményezi.

A másodfokú ítélet

- [7] A másodfokú bíróság jogerős ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Rögzítette, hogy a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 253. § (3) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét kizárólag a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem keretei között bírálhatta felül. Erre irányuló fellebbezés és csatlakozó fellebbezés hiányában a másodfokú eljárásnak nem volt tárgya a felperes ügyféli jogállása és keresetőségi joga. Az ügy érdemét illetően az Fétv. 13. § (1) és (3) bekezdéseiben foglaltak együttes értelmezésével az elsőfokú bíróság ítéletében foglaltakkal egyező következtetésre jutott.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [8] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet annak hatályon kívül helyezése és a keresetnek való helytadás iránt. Érvéle szerint mind az első-, mind a másodfokú bíróság tévesen helyezkedett arra az álláspontra, hogy a Fétv. 13. § (1) és (3) bekezdésének együttes értelmezéséből akár logikai-, akár teleologikus jogszabály-értelmezéssel levezethető lenne, hogy amíg az Fétv. 13. § (1) bekezdésében előírtak hiánya kétséget kizáróan a szerződés érvénytelenségéhez vezet, addig a (3) bekezdésben előírtak hiánya nem.
- [9] Az eljáró bíróságok álláspontját nem támasztja alá a külön bekezdésben rögzítés ténye, abból nem vonható le az a következtetés, hogy a jogalkotói szándék nem terjedt ki az érvénytelenség jogkövetkezményének szankciójára. Meglátása szerint a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló szerződés tartalmi elemeinek anyagi jogi jogszabályban való meghatározásával a jogalkotó szándéka és akarata egyértelműen az volt, hogy ne legyen különbség a Fétv. 13. §-a rendelkezéseinek jogkövetkezménye között, ezért is ugyanabban a §-ban rendelkezett ezekről. A Fétv. 13. § (3) bekezdés, mint anyagi jogi jogszabálysértés mérlegelés nélkül kihat az ügy érdemére, ezért a jogerős ítélet a Pp. 339/B. § (1) bekezdésébe is ütközik.
- [10] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.
- [11] A beavatkozó felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [12] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [13] A Pp. 275. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a rendelkezésre álló

iratok alapján dönt. A jogerős ítélet csak a felülvizsgálati kérelem és a csatlakozó felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálható felül.

- [14] A Kúria szerint a másodfokú bíróság a pontosan és törvényesen megállapított tényállásból helytálló következtetést vont le a Pp. 253. § (3) bekezdése szerinti keretek között. A felülvizsgálati bíróság a jogerős ítéletben foglaltakkal egyetért, a felülvizsgálati kérelemben foglaltakat elbírálvá az alábbiakat fejti ki.
- [15] A Kúria elsődlegesen rögzíti, hogy a másodfokú bíróság a bizonyítékokat a Pp. 206. § (1) bekezdése alapján a maguk összességében értékelte és helyesen állapította meg, hogy a fellebbezés nem alapos. Jogszabálysértést ebben a körben a rögzített tényállás iratellenessége, a bizonyítékok kirívóan okszerűtlen vagy a logika szabályaival ellentétes értékelése alapozhat meg, ilyen jogsértés azonban nem tárható fel.
- [16] A jogerős ítélet a jogvita szempontjából releváns jogszabályi rendelkezéseket helyesen értelmezte. A perben nem volt vitatott, hogy az adásvételi szerződésnek tartalmi kelléke a Fétv. 13. § (3) bekezdése szerinti elővásárlási jogra vonatkozó vevői nyilatkozat. Tény, hogy az alperes által jóváhagyott adásvételi szerződés ezt a nyilatkozatot nem tartalmazza. Ugyanakkor a Kúria rámutat arra, hogy szerződést olyan személy is köthet, akit nem illet meg elővásárlási jog, ezért az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozat hiánya - ezt kifejezetten előíró jogszabályi rendelkezés hiányában - nem eredményez sem érvénytelenséget, sem semmisséget.
- [17] A Kúria a Kfv.II.37.257/2017/4. számú eseti döntésében már kifejtette, hogy a Fétv. 13. § (3) bekezdésében írt tartalmi előírás megsértése esetén a szerződést úgy kell tekinteni, hogy a vevő vagy nem kívánja az elővásárlási jogát gyakorolni, vagy elővásárlási joggal nem rendelkezik.
- [18] Az Fftv. és az Fétv. szabályozási rendszerében - ahogy arra az eljárt bíróságok is helyesen rámutattak - semmisség csak a szerződés közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalása megsértése esetén állapítható meg, mert az Fétv. 11. §-a csak ehhez a jogsértéshez fúzi jogkövetkezményként a semmisséget. Valamely törvényi feltétel nem teljesítéséhez jogkövetkezmény csak akkor járul, ha azt jogszabály egyértelműen előírja, ez esetben is csak olyan jogkövetkezmény alkalmazható, amelyet a jogi norma konkrétan megjelöl.
- [19] Az elővásárlásra vonatkozó vevői nyilatkozat megtétele bár valóban törvényi kötelezettség, ennek elmaradásához a semmisség jogkövetkezményét sem az Fftv., sem az Fétv., sem a Ptk. nem rendeli. Ennélfogva a felperes alaptalanul hivatkozott felülvizsgálati kérelmében a jóváhagyott adásvételi szerződés semmisségére.
- [20] A Pp. 339/B. §-a a mérlegelési jogkörben hozott közigazgatási határozatok jogszerűségének feltételeit határozza meg. E szabályt az alperes nem sérthette meg, hiszen nem mérlegelési jogkörben

hozta a határozatot, a másodfokú bíróság pedig azért nem sérthette meg, mert az a közigazgatási hatósági-, és nem a bírósági eljárására irányadó.

- [21] A Pp. 275. § (2) bekezdésére figyelemmel a Kúria nem foglalhatott állást abban, hogy jogszerű elfogadónyilatkozatot nem tevő elővásárlásra jogosult ügyfélnek minősül-e, továbbá, hogy a más személyek között létrejött adásvételi szerződés jóváhagyó közigazgatási határozat tekintetében rendelkezik-e kereshetőségi joggal pusztán azon az alapon, hogy a határozat esetleges hatályon kívül helyezése esetén lehetősége nyílna immár egy törvénynek megfelelő elfogadónyilatkozatot tenni.

A döntés elvi tartalma

- [22] *Az adásvételi szerződés valamely hibájához, hiányosságához a semmisség jogkövetkezménye csak akkor rendelhető, ha azt jogszabály kifejezetten és egyértelműen előírja. Az elővásárlási jogra vonatkozó vevői nyilatkozat elmaradása esetén az adásvételi szerződést úgy kell tekinteni, hogy a vevő elővásárlási joggal nem rendelkezik vagy azt nem kívánja gyakorolni.*

Záró rész

- [23] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (2) bekezdése alkalmazásával tárgyaláson bírálta el.
- [24] A Kúria a felperest a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperes felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére.
- [25] A tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték viseléséről és mértékéről a Kúria az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. § (1) bekezdése, valamint a bírósági eljárásban alkalmazandó költségmentességről szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján rendelkezett.
- [26] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2018. május 16.

Dr. Sperka Kálmán s.k. a tanács elnöke, Dr. Vitál-Eigner Beáta s.k. előadó bíró, Dr. Sugár Tamás s.k. bíró

A kiadmány hitelével:
tisztviselő