

A bíróság a .) *felperesnek* - ltal képviselt *alperes neve* () *alperes* elleni, közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránti perében meghozta a következő

### ÍTÉLETET:

A bíróság a felperes keresetét *elutasítja*.

A bíróság *kötelezi* a *felperest*, hogy fizessen meg az alperesnek 15 (tizenöt) napon belül **5.000,-** (ötezer) *forint perköltséget*.

A bíróság *kötelezi* a *felperest*, hogy fizessen meg az adóhatóság külön felhívására **30.000,-** (harmincezer) *forint* le nem rótt *illetéket*.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül van helye fellebbezésnek az Egri Törvényszékhez, melyet az Egri Közigazgatási és Munkaügyi Bíróságnál lehet 3 példányban benyújtani.

A bíróság tájékoztatja a feleket, hogy a másodfokú bíróság az ítélet ellen irányuló fellebbezést tárgyaláson kívül bírálhatja el, ha a fellebbezés csak a kamatfizetésre, a perköltség viselésére, vagy összegére, illetve a meg nem fizetett illeték, vagy az állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik, továbbá ha a fellebbezés csak az ítélet indokolása ellen irányul, vagy az csak a teljesítési határidővel kapcsolatos, továbbá ha a felek ezt kérték. A másodfokú bíróság az ítélet ellen irányuló fellebbezést tárgyaláson kívül bírálhatja el úgyszintén akkor is, ha a másodfokú bíróság megítélése szerint az ügy eldöntése tárgyaláson kívül is lehetséges.

### INDOKOLÁS

A bíróság a felperes keresetlevele, az alperes ellenkérelme és a közigazgatási eljárás során keletkezett iratok alapján az alábbi tényállást állapította meg:

K eladó C vevővel adásvételi szerződést kötött 2015. december 2. napján az /16 hrsz.-ú ingatlan 1/2-ed tulajdoni hányadára.

A kifüggesztés időtartama alatt a felperes és Z, elővásárlási jogosultak tettek elfogadó jognyilatkozatot.

A mezőgazdasági igazgatási szerv előtt indult jóváhagyási eljárás során megkeresett Magyar Agrár-Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara a szerződés jóváhagyását a szerződés szerinti vevővel támogatta, amellyel szemben a felperes kifogást terjesztett elő alperes neve előtt.

Város Közgyűlése a kifogást 6592-4/2016. számú határozatával elutasította.

A határozattal szemben a felperes az Egri Közigazgatási és Munkaügyi Bíróságnál keresetet terjesztett elő, amelynek eredményeként a bíróság a K.27.180/2016/3. sz. ítéletével a határozatot hatályon kívül helyezte, és a közgyűlést új eljárásra kötelezte.

Az ítélettel szemben a közgyűlés fellebbezést terjesztett elő. A másodfokú eljárás során az Egri Törvényszék a 2.Kf.20.367/2016/4. számú ítéletével az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.

A megismételt eljárás során az alperes megkereste a Heves Megyei Kormányhivatal, mezőgazdasági igazgatási szervet az előzetes vizsgálat megállapításairól. A Heves Megyei Kormányhivatal arról tájékoztatta az alperest, hogy a felperes az elfogadó jognyilatkozatához az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratot nem csatolta, így az elfogadó jognyilatkozatot olyannak tekintette, mintha a jogosult az elővásárlási jogát nem gyakorolta volna. A másik elővásárlási jogosult esetében nem merült fel kizáró körülmény, ezért az ügyintéző jegyzék nélkül kereste meg a Magyar Agrár-Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Heves Megyei Szervezetét, hogy a szerződés jóváhagyásának megtagadásához vagy megadásához szükséges állásfoglalást küldje meg részére.

Ezt követően alperes neve a **6592-18/2016.** számú határozatával a felperes kifogását elutasította.

A határozatban részletesen ismertetésre kerültek az ügy előzményei, illetőleg a Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály megkeresésre adott válasza, amely szerint Cs, szerződés szerinti vevőt elővásárlási jog nem illeti meg, míg Z elővásárlási jogosult határidőben, szabályos elfogadó jognyilatkozatot tett. A felperes jognyilatkozata nem vehető figyelembe, mivel nem csatolta a jognyilatkozatához az elővásárlási jogosultságát alátámasztó hegybírói igazolást.

Minderre tekintettel a földhivatal jegyzék nélkül kereste meg a kamarát, állásfoglalásának kiadása céljából.

Az alperes a Földforgalmi törvény 25. § (1) bekezdésére, 24. § (2) bekezdésére hivatkozással kifejtette, hogy a helyi földbizottság az értékelését a jegyzékben szereplő elővásárlásra jogosultak vonatkozásában köteles elvégezni. Figyelemmel arra, hogy a felperes elfogadó jognyilatkozatát a földhivatal nem fogadta el érvényesnek, azaz úgy tekintette, mintha elővásárlási jogosultságát nem gyakorolta volna, így megállapítható, hogy a kamara állásfoglalása felperes neve vonatkozásában nem sérti a Földforgalmi törvény 23-25. §-ában foglaltakat. A kamarának a kifogást tevő vonatkozásában állásfoglalásában nem kellett nyilatkoznia, így az ügyben a kifogás elutasításának van helye.

Az alperes határozatában hivatkozott a Fétv. 103/A. § (1)-(2) bekezdésére, Eger Megyei Jogú Város Alkotmányáról szóló 28/2011. (VI.30.) Önkormányzati rendelet 4. sz. melléklet, II/7. pontjára, valamint az Alkotmánybíróság 17/2015. (VI.5.) határozatában foglaltakra.

A nyitva álló törvényes határidőn belül a felperes **keresetet** terjesztett elő a bíróságnál, amelyben az alperesi határozat hatályon kívül helyezését kérte, az alperes perköltségekben történő marasztalása mellett.

A felperes keresetlevelében hivatkozott a bíróság K.27.180/2016/3. sorszámú ítéletben foglaltakra. Előadta, hogy a Ket. 72. § ea) és ef) pontjai alapján a határozatnak tartalmaznia kell indoklásában a megállapított tényállást, a bizonyítékokat, jogszabályhelyeket, a bíróság iránymutatásának

megfelelően, mivel az alperes nem foglalt állást azokban a kérdésekben, amelyekben a Földforgalmi törvény alapján a helyi földbizottságnak, illetve a kifogást elbíráló közgyűlésnek állást kell foglalnia.

A bíróság ítéletének iránymutatása szerint a Földforgalmi törvény 23-25. §-ai szempontjából releváns tényállást kell rögzíteni, és amennyiben a felperessel szemben nem merül fel olyan körülmény, amely a Földforgalmi törvény megkerülését célozza, úgy a szerződés jóváhagyását vele szemben megtagadni nem lehet. Az ítéletet az Egri Törvényszék a 2.Kf.20.367/2016. számú ítéletével helybenhagyta.

Az új eljárás során a felperes kifogását az alperes elutasította, melynek indoka, hogy az előzetes vizsgálat során a főosztály egyedül Z esetében nem talált kizáró körülményt. A felperes vitatta az alperes kifogást elutasító határozatát, tekintettel arra, hogy rendelkezésére áll a Hegyközségek Nemzeti Tanácsa Eger Város Hegyközségének 567878 nyilvántartási számú hatósági bizonyítványa, amelyet a korábbi bírósági eljárás során csatolt.

A korábbi peres eljárásban az alperes részéről becsatolt iratok között nem lehet fellelni Z igazolását, amely szerint az Egri Hegyközség tagja lenne, pedig elfogadó jognyilatkozatában erre kifejezett nyilatkozatot tett.

Az elutasító határozat indoklásában az alperes felsorolta azokat a tényeket, körülményeket, eseményeket, amelyeket a jelen határozat meghozatalakor figyelembe vett, de a felperes álláspontja szerint a felperes vonatkozásában ismételt jogszabálysértően utasította el a kifogást, és egyoldalúan döntött Z javára.

Kérte, hogy a bíróság tegye a peres eljárás részévé és anyagává a korábban lefolytatott eljárás iratanyagát, mivel az iratok eredeti példányát már korábban csatolta a bírósághoz.

A felperes kijelentette, hogy az elővásárlási jogosultsága a hegyközségekről szóló törvény 20. § (2) bekezdése alapján áll fenn, mivel Eger Város Hegyközségének a tagja, és tulajdonát képezi a szomszédos szőlőingatlan is.

Az alperes *ellenkérelmében* a felperesi kereset elutasítását, a felperes perköltségeiben történő marasztalását kérte. Fenntartotta az alperesi határozatban kifejtett álláspontját.

A felperes keresete *alaptalan*

A perben a bíróság az alperes határozatát a **polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) XX.** fejezetében foglalt rendelkezései alapján vizsgálta felül. A határozat hatályon kívül helyezését vagy megváltoztatását az anyagi jogi vagy az ügy érdemére kiható eljárásjogi jogszabálysértés alapozhatja meg.

**A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (Ket.) 109. § (4) bekezdése értelmében a hatóságot a közigazgatási ügyekben eljáró bíróság határozatának rendelkező része és indokolása köti, a megismételt eljárás és a döntéshozatal során annak megfelelően jár el.**

**A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 23. § (1) bekezdése** szerint *a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adás-vételi szerződést és az elfogadó jognyilatkozatokat először - kizárólag azok tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi.*

*Az (5) bekezdés értelmében a (3) bekezdésben meghatározott esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv a rendelkezésére álló okiratok és az általa készített jegyzék másolatának megküldésével haladéktalanul megkeresi a helyi földbizottságot az állásfoglalásának beszerzése céljából.*

A Ket. 109. § (4) bekezdése alapján az alperes kizárólag az ítéleti iránymutatásban foglaltaknak megfelelően folytathatta le az eljárást. Az ítélet a feleket és a bíróságot is köti a Pp. 227. § (1) bekezdése alapján.

A megismételt eljárás során az Egri Törvényszék 2.Kf.20.367/2016/4. sorszámú ítéletével helybenhagyott K.27.180/2016/3. sorszámú ítéletben foglalt iránymutatás szerint kellett az alperesnek eljárnia.

Az ítéleti iránymutatás szerint az alperesnek vizsgálnia kellett a földhivatal által megküldött megkeresésben, illetve jegyzékben foglaltakat, és a kifogást tevő felperes szempontjából értékelhető adatokat, körülményeket ismertetnie kellett, amelyek a helyi érdek és a termőföld védelme szempontjából jelentőséggel bírnak.

Az alperes az új eljárásban megkereste a földhivatalt az előzetes vizsgálat megállapításai, a kamara részére megküldött jegyzék, illetőleg megkeresésben foglaltak végett. A földhivatal arról tájékoztatta az alperest, hogy az előzetes vizsgálat során a felperes elfogadó jognyilatkozatát - mivel az hiányos volt - akként tekintette, mintha a felperes elővásárlási jogával nem élt volna.

Keresetlevelében a felperes vitatta azt, hogy az elfogadó nyilatkozata érvénytelen volt. Hivatkozása szerint a megelőző peres eljárás során becsatolta a hegyközségi igazolást is.

A becsatolt iratok és az irányadó jogszabályi rendelkezések alapján megállapította a bíróság, hogy az alperesi határozat mindenben megfelelt az ítéleti iránymutatásnak, illetőleg a törvényi rendelkezéseknek.

A Földforgalmi törvény 23. § (5) bekezdése akként rendelkezik, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálat során az érvényességi, hatályosulási feltételek vizsgálatát, majd a rangsorolást követően jegyzéket készít. Jegyzék hiányában megkereséssel él a helyi földbizottság, illetőleg a helyi földbizottság jogkörében eljáró kamara felé, az állásfoglalás beszerzése céljából.

Ahogy arra a megelőző eljárás során a bíróság is rámutatott a kamara kizárólag a jegyzékben, illetőleg megkeresésben rögzített személyekre adhatja ki állásfoglalását, ezért volt szükséges az ügyben vizsgálni azt, hogy mely elővásárlásra jogosultak szerepeltek a megküldött jegyzékben.

A megismételt eljárás során feltárára került, hogy a felperes elfogadó jognyilatkozatát a mezőgazdasági igazgatási szerv nem fogadta el, jegyzék kiállítására sem került sor, kizárólag a szerződés szerinti vevő, illetőleg Z elővásárlásra jogosult tekintetében kérte a kamarai állásfoglalás kiadását a földhivatal. Mindezek alapján a kamarának a felperes vonatkozásban állásfoglalást kiadni

sem volt lehetősége és hatásköre, mivel kötik a földhivatal megkeresésében foglaltak. Minderre helytállóan mutatott rá határozatában az alperes is.

Ahogy az a megelőző eljárás során szintén rögzítést nyert, a Földforgalmi törvény egyértelműen szabályozza, hogy melyek azok a hatáskörök, amelyek a mezőgazdasági igazgatási szerv, illetőleg melyek azok a hatáskörök, amelyek a kamara (helyi földbizottság), illetőleg a kifogást elbíráló közgyűlés (képviselő-testület) hatáskörébe tartoznak.

A felperes keresetlevelében a hegyközségi igazolás meglétére, ezáltal elfogadó jognyilatkozatának érvényességére hivatkozott, amely kereseti hivatkozás azonban a Földforgalmi törvény 23. §-a szerinti, a mezőgazdasági igazgatási szerv hatáskörébe tartozó kérdés, így azt sem a kamara, sem a kifogást elbíráló közgyűlés érdemben nem vizsgálhatta.

Jelen ügyben az alperes csak azt vizsgálhatta, hogy volt-e kötelezettsége -a földhivatal megkeresése alapján- a kamarának a felperesre nézve állásfoglalást kiadni, amennyiben igen, úgy eljárása megfelelt-e a Földforgalmi törvény 23-25. §-ainak, amennyiben nem, úgy a kifogást el kellett utasítania.

Mivel az alperesnek nem volt hatásköre arra, hogy ezen szempontokat eljárásában vizsgálja, így ebből következően a bíróságnak sincs hatásköre arra, hogy érdemi felülvizsgálatot folytasson le az alperesi eljárás tárgyát nem képező kérdésekben. Ezen okból a bíróság a felperes által, a megelőző eljárásban becsatolt hegyközségi igazolást sem értékelhette.

A Földforgalmi törvény 27., 29., 30. §-ai rendelkeznek az adásvételi szerződés jóváhagyásáról, illetőleg megtagadásáról, amely szintén a mezőgazdasági igazgatási szerv hatáskörébe tartozik. Ezen, földhivatal által hozandó érdemi döntés részét képezi (az előzetes, majd utólagos vizsgálat keretében elvégzett, az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés, illetőleg rangsor felállítására vonatkozó) indoklás is, így a felperes, amennyiben az elfogadó jognyilatkozatának érvényességére hivatkozik, úgy a földhivatal érdemi döntésével szemben élhet jogorvoslattal, terjesztheti elő keresetét a bíróságnál e tárgyban.

A fentiek alapján a bíróság megállapította, hogy az alperes az ügyben a tényállást helyesen állapította meg, abból mindenben helyes jogi következtetést vont le. A felperes által hivatkozottak nem alapozhatták meg a határozat hatályon kívül helyezését, ezért a bíróság a felperes keresetét elutasította a Pp. 339. § (1) bekezdése alapján.

A Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a pernyertes fél költségeinek viselésére a peresztes felet kell kötelezni, ezért a bíróság a felperest kötelezte az alperes perrel felmerült költségeinek viselésére, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (3) bekezdése alapján. A bíróság figyelemmel volt e tekintetben a szerkesztett beadványok, illetőleg a csatolt iratok mennyiségére.

A felperes peresztesége okán köteles az illeték viselésére is, figyelemmel az Itv. 43. § (3) bekezdésére és az 59. § (1) bekezdésére is, melyet keresetlevelén lerótt.

A fellebbezés joga a Pp. 340. § (2) bekezdése és a Fétv. 103/D. § b) pontja alapján biztosított.

Eger, 2017. február 27.

. Utassyné dr. Holtzer Éva s.k.  
bíró

A kiadmány hitelül:  
Dávid Klára