

A bíróság d r. Kulcsár Renáta ügyvéd (7621 ..., Mária u. 43.) által képviselt **felperes neve**(7396 ..., Kossuth L. u. 14. szám alatti lakos) **felperesnek**, - Ancsinné dr. Biró Andrea jogtanácsos által képviselt ... **Megyei Kormányhivatal** (... szám alatti székhelyű) **alperes** ellen, akinek oldalán **Alperesi beavatkozó** (... szám alatti lakos) **beavatkozott**, tulajdonszerzés hatósági jóváhagyása tárgyában hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránti perében a bíróság meghozta a következő

### **í t é l e t e t :**

A bíróság a keresetet **e l u t a s í t j a**.

**Kötelezi** a bíróság a **felperest**, hogy **fizessen** meg az alperesnek 15 napon belül **20.000,-Ft** (azaz húszezer forint) **perköltséget**.

**Kötelezi a bíróság a felperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 30.000,-Ft (azaz harmincezer forint) eljárási illetéket.**

Az ítélet ellen a kézbesítést követő naptól számított 15 nap alatt a ...i Törvényszékhez címzett, de a ...i Munkaügyi Bíróságnál 3 példányban előterjesztendő fellebbezésnek van helye.

Tájékoztatja a bíróság a feleket, hogy a másodfokú bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart. A tárgyalás tartását a fellebbező fél a fellebbezésében, illetve az ellenfél csatlakozó fellebbezésének kézhezvételétől számított 8 napon belül, a fellebbező fél ellenfele pedig a fellebbezés kézhezvételétől számított 8 napon belül kérheti. A határidő elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye.

### **I n d o k o l á s :**

A bíróság a per adatai alapján a következő tényállást állapította meg:

... tulajdonában áll a ... 0111/3. hrsz. alatt felvett szántó művelési ágba tartozó 3 ha 323 m<sup>2</sup> ingatlan. A tulajdonos és a beavatkozó adásvételi szerződést kötött a fenti ingatlan tekintetében. A beavatkozó - mint, a vételi ajánlatot tevő - akként nyilatkozott, hogy helyben lakó szomszéd, elővásárlásra jogosult földműves, pályakezdő gazdálkodónak nem minősül.

A szerződés 2015. november 11. napján érkezett az alpereshez.

Az eladó és a beavatkozó között létrejött szerződést a egyéb érdekeltJegyzője 2015. szeptember 10. napjától 2015. november 10. napjáig 60 napon át a egyéb érdekeltés ... Önkormányzat hirdetőtábláján kifüggesztette, majd a 2015. november 11. napján kelt iratjegyzékkel megküldte az alperesnek a felperes elfogadó jognyilatkozatával.

A felperes a 2015. november 4. napján kelt elfogadó jognyilatkozatában a fenti adásvételi szerződés tekintetében úgy nyilatkozott, hogy elővásárlási jogát gyakorolni kívánja, s hogy teljes terjedelmében elfogadja azt.

Elővásárlásának jogalapjaként a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 18. § (1) bekezdés c./ pontjára, valamint a (4) bekezdés a) pontjára hivatkozott.

Az elfogadó jognyilatkozathoz csatolta a személyi okmányairól készült fénymásolatot, a ... Megyei Kormányhivatal ...i Járási Hivatalának határozatát a földművesként történő nyilvántartásba

vételéről, továbbá a ... Megyei Földművelésügyi Hivatal határozatát, amely szerint a felperes családi gazdálkodóként nyilvántartásba vételre került.

Az alperes 2016. január 26. napján kelt ... számú megkereséssel élt a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara ... Megyei Igazgatóságához (a továbbiakban: Kamara) állásfoglalás megküldése végett. Mellékletként csatolta az adásvételi szerződést és a felperes elfogadó jognyilatkozatát.

A Kamara a 2016. február 9. napján kelt .../2016. iktatószámú állásfoglalásában a beavatkozó, mint vevő vonatkozásában az adásvételi szerződés jóváhagyását támogatta, a felperes, mint elővásárlásra jogosult esetében azonban azt nem támogatta.

Az állásfoglalás 2016. február 16-án érkezett a egyéb érdekelthöz, amely még aznap kifüggesztette azt a Hivatal és ... Községi Önkormányzat hirdetőtábláján. Szintén ugyanezen a napon készült egy hivatalos feljegyzés, amely szerint „kifüggesztve az állásfoglalás, ügyfelek értesítve”. 2016. február 25-én kelt beadványában a hivatal jegyzője megküldte az alperesnek az állásfoglalások eredeti, záradékolt példányait, amelyen szerepelt az a tájékoztatás is, hogy a „közvetlen közlési kötelezettségünknek is eleget tettünk.”

A 2016. március 1. napján kelt végzésével alperes megkereste a egyéb érdekeltJegyzőjét, annak közlése végett, hogy a közvetlenül érintett személyek előterjesztettek-e kifogást a település képviselő-testületénél, amelyre a jegyző 2016. március 7. napján nemleges választ adott.

Az alperes a 2016. március 29. napján kelt .../2015. számú határozatával az eladó és a beavatkozó között létrejött adásvételi szerződést jóváhagyta.

A határozat rögzítette egyebek mellett, hogy tekintettel arra, hogy helyi földbizottság megválasztására ...en nem került sor, a Kamarát kereste meg a földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. tv. (a továbbiakban: Fétv.) 103. § (1) bekezdése alapján állásfoglalás beszerzése végett. Hivatkozott a beszerzett állásfoglalás tartalmára, valamint arra, hogy az Fftv. 68. § (5) bekezdése értelmében a helyi földbizottság - Kamara - állásfoglalása ellen kifogás terjeszhető elő a települési önkormányzat képviselő-testületénél. A jogorvoslati jog gyakorlásával kapcsolatban utalt Fétv. 103/A. § (1) bekezdésére és az Alaptörvényben biztosított jogorvoslatihoz való jogra.

A határozat megállapította ugyanakkor, hogy az állásfoglalás ellen a jegyző értesítése szerint kifogást nem terjesztettek elő.

A határozat ellen a felperes keresettel fordult a bírósághoz.

A kereseti kérelem szerint, az alperes jogszabálysértést követett el. Előadta a felperes, hogy az állásfoglalásról nem értesítette ki a jegyzőség, így tehát a jegyzői megkeresés nem fedi a valóságot. Az állásfoglalás kifüggesztéséről sem szerzett tudomást. A felperesi álláspont szerint a jegyzőnek a kiértesítést igazolnia kellett volna. Állította, hogy az állásfoglalásról csak az alperes határozatából értesült, így tehát a jogorvoslati lehetőséget a jegyző jogszabálysértő eljárása elzárta a felperes elől. Az alperesi határozat tehát egy jogszabálysértő eljárás következtében született, mely jogszabálysértés következtében a jogorvoslatihoz fűződő jogától fosztották meg.

A jegyző jogszabálysértő eljárása vonatkozásában csak és kizárólag az alperesi határozat elleni jogorvoslati lehetősége áll fenn. A kereseti kérelemben megfogalmazott álláspont szerint az alperesi határozat sérti a Fétv. 103/A. § (1) bekezdésében, illetőleg az Fftv. 27. § (1) bekezdésében foglaltakat.

A kereseti kérelemben egyúttal hivatkozott arra, hogy a kamarai állásfoglalással szemben panasszal is él.

A kereseti álláspont szerint alperes nem tisztázta a tényállást, ezen eljárási okból is jogszabálysértő a határozat.

Kérte, hogy a bíróság az alperes jogszabálysértő határozatát helyezze hatályon kívül és az alperest kötelezze új eljárás lefolytatására.

Alperes az érdemi ellenkérelmében kérte a kereset elutasítását.

Hivatkozott arra, hogy a jegyző által megküldött iratokból, valamint a jegyző válaszleveléből, az eljárása során a rendelkezésére álló iratokból azt állapította meg, hogy sem a felperes, sem más érintett a Kamara állásfoglalása ellen kifogást nem terjesztett elő.

Hivatkozott arra, hogy az eljárás során a tényállást teljes körűen tisztázta, hiszen a jegyzőt annak ellenére megkereste, hogy a Kamara állásfoglalásán kiállított jegyzői záradék tartalmazta, hogy a jegyző a közvetlen közlési kötelezettségének eleget tett.

Hivatkozott arra, hogy az Fftv. 27. § (1) bekezdés a./ pont aa./ alpontja szerint, az alperesnek az adásvételi szerződés szerinti vevővel történő jóváhagyásról kellett döntenie a kamarai állásfoglalásra figyelemmel. Utalt arra, hogy az állásfoglalás ellen önálló jogorvoslatot biztosít a Fétv. 103/A. § (1) bekezdése, mely szerint az állásfoglalás ellen előterjeszhető jogorvoslat a kifogás, ennek elbírálása pedig az önkormányzat képviselő-testületének hatáskörébe tartozó kérdés, mely ellen bírósági felülvizsgálat vehető igénybe.

Alperesi álláspont szerint, amennyiben a jegyző a közvetlen értesítési kötelezettségének mégsem tett volna eleget, úgy az erre vonatkozó kifogását a felperesnek igazolási kérelemmel együtt a jegyzőnél kellett volna előterjesztenie annak érdekében, hogy a képviselő-testület a kifogását érdemben elbírálhassa, s arról döntést hozhasson.

A beavatkozó csatlakozott az alperesi állásponthoz és akként nyilatkozott, hogy a Kamara állásfoglalását az önkormányzat hirdetőtábláján a kifüggesztés során ismerte meg.

A kereset az alábbiak szerint **a l a p t a l a n**.

A per tárgyát az alperes határozatának törvényességi felülvizsgálata képezte a Pp. XX. fejezete szerinti közigazgatási per keretében.

A bíróságnak abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a keresettel támadott alperesi határozat sértett-e jogszabályt.

A bíróság e körben azt vizsgálta, hogy a felperes keresetében meghatározott jogszabálysértés megállapítható-e, figyelemmel a kereseti kérelemhez kötöttség elvére, mely jogelvre a bíróság a közigazgatási per felülvizsgálata során is kötve van a Pp. 324. §-a alapján alkalmazandó Pp. 215. §-ában foglaltakra.

Lényeges eljárási szabálysértést a bíróság, akkor is köteles a közigazgatási határozat jogszerűségének értékelésénél figyelembe venni, ha azokra a felperes a keresetében nem hivatkozott.

A jogszabálysértés vizsgálatakor a közigazgatási határozat meghozatalakor hatályban volt jogszabályok figyelembe vételével kell eljárni a Pp. 339/A. §-ban foglaltak szerint. A jogszabálysértés lehet anyagi, vagy eljárási szabálysértés.

Jogszabálysértő a határozat, akkor ha megalapozatlan, ha érdemben nem felel meg a jogszabályi előírásoknak, ha a meghozatalakor nem a megfelelő jogszabály alkalmazására került sor, vagy a

helyesen kiválasztott jogszabályt tévesen értelmezték. A határozat indokolásából nem derül ki a hatóság által megállapított tényállás, a döntés alapjául szolgáló jogszabályi rendelkezés és az abból levont jogi következtetés, illetőleg, ha a közigazgatási eljárás során olyan jelentős eljárási szabálysértés történt, amely a döntés érdemére is kihat.

A felperes a kereseti kérelmében elsősorban arra hivatkozott, hogy őt a Kamara állásfoglalásáról nem értesítették, ekként tudomásszerzés hiányában azzal szemben kifogással sem élhetett.

A fentieknek megfelelően a kereseti kérelem keretei között elsődlegesen a bíróság azt vizsgálta, hogy az alperes eljárására vonatkozó szabályok a jegyző eljárásával kapcsolatosan milyen előírásokat tartalmaznak.

Az Fftv. 23. § (3) bekezdés szerint, ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását és több elővásárlásra jogosult nyújtott be elfogadó jognyilatkozatot, a mezőgazdasági igazgatási szerv az elővásárlásra jogosultakat rangsorolja és arról jegyzéket készít.

Tekintettel arra, hogy a perrel érintett szerződésben foglalt ingatlan olyan településen helyezkedik el, ahol a helyi földbizottság megválasztására még nem került sor, ezért az alperes a Kamarát kereste meg állásfoglalás beszerzése céljából a Fétv. 103. § (1) bekezdésének megfelelően.

A Kamara állásfoglalása értelmében a jogügylet jóváhagyását a beavatkozóval támogatta, az elfogadó jognyilatkozatot benyújtó felperessel azonban nem támogatta.

Az Fftv. 68. § (5) bekezdése szerint, a Kamara állásfoglalása ellen kifogás terjeszthető elő a települési önkormányzat képviselő-testületénél.

A 17/2015. (VI. 05.) AB határozat (a továbbiakban: AB határozat) megsemmisítő rendelkezése folytán hatályos Fétv. 103/A. § (1) bekezdés értelmében a Kamara állásfoglalását a települési önkormányzat jegyzője annak kézhezvételét követő 3 napon belül a települési önkormányzat polgármesteri hivatala, illetőleg közös önkormányzati hivatal esetében a közös önkormányzati hivatal hirdetőtábláján 5 napra kifüggeszti.

Az állásfoglalás ellen - 5 napon belül - akár az eladó, akár a vevő, illetve az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult kifogást terjeszthet elő a települési önkormányzat képviselő-testületénél.

A kifogást a jegyzőhöz kell benyújtani. A kifogás benyújtásáról és annak időpontjáról a jegyző haladéktalanul értesíti a mezőgazdasági igazgatási szervet, azaz az alperest.

Az AB határozat [110] pontja kimondta, hogy a Fétv. 103/A. § (1) bekezdése második mondatának "a hirdetőtáblán való kifüggesztést követő" szövegrésze alaptörvény-ellenes, ezért azt megsemmisíti.

Megállapította továbbá, hogy a név szerint ismert érdekelték értesítése a jegyző hivatalbóli eljárásának megindításáról, továbbá a földbizottság állásfoglalásának közlése az Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdéséből fakadó alkotmányos követelmény.

Szintén alkotmányos követelmény, hogy a jegyző tájékoztatása tartalmazza a kifogás előterjesztésére nyitva álló, az értesítés átvételétől számított 5 napos határidőt.

Ezt követően az Alkotmánybíróság a határozatának ezen pontjában azt is rögzítette, hogy e követelmények is teljesülnek a Fétv. 103/A. § (1) bekezdése második mondatának "a hirdetőtáblán való kifüggesztést követő" szövegrésze megsemmisítésével, mert ennek következtében az

állásfoglalás jegyző általi kifüggesztéséről szóló értesítésre a Ket. szabályai (29. §) alkalmazhatóvá válnak.

Peradat az, hogy a jegyző kifogás benyújtásáról értesítést az alperesnek nem küldött.

Peradat az, hogy az alperesnek az eljárása során rendelkezésére állt a Kamara állásfoglalásának azon kiadmánya, amelyen szerepelt a ...en 2016. február 24. napján kelt záradék, melyet a ...i Közös Önkormányzat Hivatala helyezett el az állásfoglaláson, s melynek tartalma szerint, "Az állásfoglalás a egyéb érdekeltség ... Község Önkormányzat hirdetőtábláján volt kifüggesztve 2016. február 16-tól 2016. február 23-ig, egyidejűleg közvetlen közlési kötelezettségünknek is eleget tettünk. A közvetlenül érintettek részéről a kifüggesztés ideje alatt kifogás nem érkezett az önkormányzat képviselő-testületéhez."

Az alperesi iratok között fellelhető ugyanakkor a ...en 2016. március 7. napján kelt és a ... jegyző megbízásából kiadmányozott .../2016. számú tájékoztatás, melyben a egyéb érdekeltarról tájékoztatta az alperest, hogy a közvetlenül értesített személyek részéről a kifogás előterjesztésére nyitva álló 5 napos határidő alatt (amely az értesítés átvételétől kezdődik) a település képviselő-testületénél kifogás nem került előterjesztésre.

A Fétv-nek a VII. fejezete tartalmazza a hatósági jóváhagyáshoz kötött tulajdonjog megszerzésére vonatkozó eljárási szabályokat és ezen eljárási szabályok között egyetlen egy sem írja elő az alperes részére a jegyző tájékoztatásának vizsgálatát.

A fenti közokiratokból, amelyeket az alperesi eljárás során a jegyzői eljárásról annak dokumentálásáról bocsátott az alperes rendelkezésére a egyéb érdekelt, a konkrét perbeli esetben nem is igényelt további bizonyítást.

Egyetért a bíróság a felperessel abban, hogy jogorvoslati joggal csak azzal a döntéssel szemben lehet élni, amelyről az érintett értesül. Azonban a per tárgya nem a jegyző eljárásának jogszerűsége, hanem annak vizsgálata volt, hogy az alperes határozata sértett-e jogszabályt, megsértette-e azokat az eljárási szabályokat, amelyeket az Fftv., illetőleg a Fétv. a jóváhagyási eljárás során számára előír. E körben azonban a bíróság azt állapította meg, hogy az alperes a reá vonatkozó jogszabályi előírásokat nem sértette meg, határozata tehát nem sértett jogszabályt, ezért a bíróság a felperes keresetét a Pp. 339. § (1) bekezdése alapján elutasította.

Felperes a keresetében panaszolta a Kamara állásfoglalását is, mely kereseti kérelem ugyancsak alaptalan a fenti már érintettek és az alábbiak szerint.

A Fétv. 103/A. § (1) bekezdése szerint, az állásfoglalás ellen kifogásnak van helye. A (2) bekezdés szerint, a kifogást a képviselő-testület bírálja el, s a képviselő-testület döntése ellen lehet igénybe venni a bírósági felülvizsgálatot - 103/D. § -, az állásfoglalás tehát a jelen perben nem vitatható.

A felperes pervesztes lett, ezért a bíróság a felperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a pernyertes alperes költségeinek a megfizetésére, mely az alperest képviselő jogtanácsos munkadíjából áll, s melynek összegét a bíróság hivatalból állapította meg, figyelemmel a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet 3. § (3) bekezdésében foglaltakra.

Beavatkozónak a perrel kapcsolatosan térítendő költsége nem merült fel.

A tárgyi illetékfeljegyzési jogos perben le nem rótt illeték viselésére is a felperes köteles a Kmr. 13. § (2) bekezdése alapján.

Az ítélet ellen a Pp. 340. § (2) bekezdése szerint fellebbezésnek van helye.

..., 2016. október 13.

. Szeberényiné dr.Burus Gyöngyi sk.  
b í r ó