

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.II.37.787/2017/4.

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

A felperes: Felperes neve
(címe)

A felperes képviselője: . Áncsán András ügyvéd
(cím)

Az alperes: Megyei Jogi Város Közgyűlése
(3300 Eger, Dobó tér 2.)

Az alperes képviselője: jogtanácsos

A per tárgya: földforgalmi ügy

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

A felülvizsgálni kért jogerős határozat:

2.Kf.20.104/2017/5. számú ítélete

Az elsőfokú bíróság határozatának száma:

8.K.27.014/2017/3. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria

- az Egri Törvényszék 2.Kf.20.104/2017/5. számú ítéletét hatályában fenntartja;
- kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 30.000 (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget;
- kötelezi továbbá a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A ... helyrajzi számú ingatlan $\frac{1}{2}$ -ed tulajdoni hányadára **K.J.A.**, mint eladó 2015. december 2. napján adásvételi szerződést kötött

Cs.Zs. vevővel. Az adásvételi szerződés kifüggesztésre került, annak időtartama alatt a felperes és **Z.I.**, mint elővásárlási jogosultak tettek elfogadó nyilatkozatot. A mezőgazdasági igazgatási szerv előtt indult jóváhagyási eljárás során megkeresett Magyar Agrár-Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Heves Megyei Elnöksége (a továbbiakban: Kamara) a szerződés jóváhagyását a szerződés szerinti vevővel támogatta.

- [2] A Kamara döntésével szemben a felperes kifogást terjesztett elő az alperesnél. Az alperes a kifogást 6592-4/2016. számú határozatával elutasította.
- [3] A felperes keresete folytán indult perben az Egri Törvényszék 2.Kf.20.367/2016/4. számú ítéletével helyben hagyott K.27.180/2016/3. számú elsőfokú ítélettel az alperesi határozatot a bíróság hatályon kívül helyezte és az alperest új eljárásra kötelezte. Az alperes az új eljárásban megkereste a mezőgazdasági igazgatási szervet az előzetes vizsgálat megállapításai megismerése végett. A mezőgazdasági igazgatási szerv arról tájékoztatta az alperest, hogy az előzetes vizsgálat során megállapította, hogy a felperes elfogadó nyilatkozatához elővásárlási jogosultságát bizonyító okiratot nem csatolt, így az elfogadó jognyilatkozat ellenére úgy tekintette, mintha a jogosult az elővásárlási jogát nem gyakorolta volna, így a Kamarának a felperest érintően nem kellett állásfoglalást kiadnia. Ezt követően az alperes 2016. december 14. napján kelt 6592-18/2016. számú határozatával a felperes kifogását elutasította. Határozatának indokolásában hivatkozott a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 23.§ (1), (3) és (5) bekezdéseire, 24.§-ára és 25.§-ára. Megállapította, hogy a felperes jognyilatkozata - elővásárlási jogosultságot alátámasztó bizonyíték hiányában - nem vehető figyelembe.

A kereseti kérelem és az alperesi ellenkérelem

- [4] A felperes keresetében az alperesi határozat hatályon kívül helyezését kérte.
- [5] Az alperes fenntartva határozatában foglaltakat, a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú ítélet

- [6] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Rámutatott arra, hogy az alperes az új eljárásban megkereste a mezőgazdasági igazgatási szervet az előzetes vizsgálat megállapításainak beszerzése, a Kamara részére megküldött jegyzék és a megkeresésben foglaltak megküldése iránt. A mezőgazdasági igazgatási szerv arról tájékoztatta az alperest, hogy az előzetes vizsgálat során a felperes elfogadó jognyilatkozatát - mivel az hiányos volt, mert a hegybírói igazolás becsatolásra nem került - úgy tekintette, mintha a felperes elővásárlási jogával nem élt volna, ezért jegyzék sem

készült. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alperesi határozat minden vonatkozásban megfelel az előzményi ítélet rendelkezéseinek és iránymutatásának. Az elsőfokú bíróság utalt a Földforgalmi tv. 23.§ (5) bekezdése alapján arra, hogy a mezőgazdasági igazgatási szervnek volt hatásköre az érvényességi és hatályosulási feltételek vizsgálatára, illetve az elővásárlási jogosultak rangsorának kialakítására. A Kamara kizárólag a jegyzékben, illetve a megkeresésben rögzített személyekre adhatta ki állásfoglalását, és miután a mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálat során úgy tekintette, hogy a felperes érvényes elfogadó nyilatkozatot nem tett, a Kamarának küldött megkeresésben a felperes nem is szerepelt. A felperesnek azon hivatkozására, hogy a hegybírói igazolást becsatolta, az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy ennek vizsgálata a mezőgazdasági igazgatási szerv hatáskörébe tartozik, azt sem a Kamara, sem az alperes érdemben nem vizsgálhatta.

A másodfokú ítélet

- [7] A felperes fellebbezése nyomán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet helyben hagyta. Az elsőfokú bírósággal egyezően megállapította, hogy az előzményi eljárás során a megismételt eljárás lefolytatására adott iránymutatásnak megfelelően a kifogást elbíráló alperes a tényállás és a bizonyítási eljárás kiegészítése érdekében foganatosította azokat az intézkedéseket, amelyeket számára a bíróságok előírtak. A megismételt eljárás során a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresése útján tisztázásra került, hogy az a Földforgalmi tv. 23.§ (1) bekezdése alapján lefolytatta az adásvételi szerződés előzetes vizsgálatát. A jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést és az elfogadó jognyilatkozatokat először kizárólag azok tartalma és alaki feltételei alapján az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából ellenőrizte. A mezőgazdasági igazgatási szerv szerint a felperes nem igazolta elővásárlási jogcímét, megállapítása szerint a hegybírói igazolás nem került becsatolásra. Ezen kérdések vizsgálata a mezőgazdasági igazgatási szerv és nem az alperes hatáskörébe tartozik. A másodfokú bíróság megállapította, hogy az elsőfokú bíróság ennél fogva helyesen mutatott arra rá, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv határozata elleni bírósági felülvizsgálat iránti kérelemben kifogásolhatja a felperes, hogy alaptalanul hagyták figyelmen kívül az általa tett elfogadó nyilatkozatot az előzetes vizsgálat során.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [8] A felperes felülvizsgálati kérelmében lényegében az első- és másodfokú ítéletek hatályon kívül helyezését, és a kereseti kérelemnek megfelelően az alperesi határozat hatályon kívül

helyezését és az alperes új eljárásra kötelezését kérte. Álláspontja szerint az ítéletek és a határozat is jogsértő, mert nem vették figyelembe, hogy a jogügylettel kapcsolatosan tett elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatát benyújtotta. Az eljárás során csatolta azokat a fényképfelvételeket, amelyekkel igazolta, hogy a szerződés megkötése tekintetében támogatott **Cs.Zs.** nem műveli a perbeli ingatlant. Kijelentette, hogy a korábbi peres eljárásban is tett jognyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a hiányzó hegybírói igazolást az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárás során benyújtotta, amellyel igazolta, hogy jogosult a szomszéd ingatlan tulajdonosaként élni az elővásárlási jogával. Ismételten hangsúlyozta, hogy számtalan fényképfelvételt csatolt az eljárások során arra vonatkozóan, hogy sem a szomszéd ingatlan tulajdonosa, tehát az eladó, sem a vevő nem műveli a peres eljárásban érintett ingatlant. Véleménye szerint a fényképfelvételekből mindez kitűnik, és az is, hogy a felperesi földterületek a „jó gazda gondosságával” megművelésre kerültek. Továbbra is állította, hogy becsatolta a hegybírói igazolást, ezért a hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény 20.§ (2) bekezdése szerint megilleti a törvényes elővásárlási jog.

- [9] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Álláspontja szerint mind az első-, mind a másodfokú ítélet jogszerű. Hivatkozott a 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 103/A.§ (2) bekezdésére, mely szerint az alperes feladata a kamarai állásfoglalás ellen benyújtott kifogás elbírálása során annak vizsgálata, hogy a Kamara állásfoglalásának kiadására a Földforgalmi tv. 23-25.§-ainak megsértésével került-e sor. Ugyanakkor az alperes ezen jogszabályi rendelkezés alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv hatáskörébe tartozó vizsgálatot nem folytat le, annak döntését nem bírálhatja felül, így a felperes elfogadó nyilatkozatának hiánya vagy érvényessége tárgyában sem foglалhatott állást.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [10] A felperes felülvizsgálati kérelme nem alapos.
- [11] A Kúria álláspontja szerint a másodfokú bíróság helyesen megállapított tényállásból helytálló következtetésre jutott az elsőfokú ítélet és a közigazgatási határozat jogszerűségével kapcsolatban, döntésével és indokaival a felülvizsgálati bíróság egyetért.
- [12] A Kúria a felülvizsgálati kérelemben foglaltakra tekintettel az alábbiakra mutat rá.
- A töretlen bírói gyakorlat szerint, melyet többek között a KGD.2014.138. számú határozat is alátámaszt, „a megismételt eljárás eredményeként hozott határozat kapcsán a bíróság csak azt vizsgálhatja, hogy az megfelel-e vagy sem az ezt elrendelő

ítéletben foglalt iránymutatásnak". A másodfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az alperesi határozat minden vonatkozásban megfelel az előzményi ítélet rendelkezéseinek és iránymutatásának. A megismételt eljárás során a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresése útján tisztázásra került, hogy a hatóság a Földforgalmi tv. 23.§ (1) bekezdése alapján lefolytatta az adásvételi szerződés előzetes vizsgálatát. A jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést és az elfogadó jognyilatkozatokat ellenőrizte. A Földforgalmi tv. 23.§ (5) bekezdése alapján kimondható, hogy a mezőgazdasági igazgatási szervnek volt hatásköre az érvényességi és hatályosulási feltételek vizsgálatára, illetve az elővásárlási jogosultak rangsorának kialakítására. A Földforgalmi tv. 23.§ (1) bekezdés cc) pontja szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv jogosult vizsgálni azt, hogy a jognyilatkozat elővásárlásra jogosultaktól származik-e, milyen jogcímen alapul, és a szükséges igazolások rendelkezésre állnak-e. A Kamara kizárólag a jegyzékben, illetve a megkeresésben rögzített személyekre adhatta ki állásfoglalását. A mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálat során úgy tekintette, hogy a felperes érvényes elfogadó nyilatkozatot nem tett, ezért megkeresésében a felperes nem is szerepelt, személyével a Kamarának foglalkoznia nem kellett. Az alperes pedig a kifogás nyomán eljárva kizárólag a kamarai állásfoglalás megfelelését vizsgálhatja, a mezőgazdasági igazgatási szerv eljárásának törvényességi ellenőrzésére jogköre nem terjed ki. Azon körülmény vizsgálata, hogy a felperes a hegybírói igazolást becsatolta, vagy sem, nem a Kamara és nem is alperes, hanem a mezőgazdasági igazgatási szerv hatáskörébe tartozik, ezt tehát sem a Kamara, sem az alperes érdemben nem vizsgálhatta azt a felperesi hivatkozást, hogy elővásárlási jogával élt, azt kellően igazolta, s elővásárlási jogosultként a Kamarának az ő, s nem a vevő tulajdonszerzését kellett volna támogatnia.

- [13] A fentiekre tekintettel a felperes tévedett akkor is, amikor a kifogást elbíráló alperesen kérte számon az általa állítólagosan benyújtott igazolás mellőzését. A jelen perben eljáró bíróságok helyesen mutattak rá, hogy a felperes az adásvételi szerződés jóváhagyása tárgyában született végső, érdemi mezőgazdasági igazgatási szerv határozata elleni bírósági felülvizsgálat iránti kérelmében kifogásolhatja, hogy alaptalanul hagyták figyelmen kívül az általa tett elfogadó jognyilatkozatot az előzetes vizsgálat során.
- [14] Minderre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [15] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.
- [16] A pervesztes felperes a Pp. 270.§ (1) bekezdése folytán a

felülvizsgálati eljárásban is alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján köteles az alperes jogi képviselettel felmerült felülvizsgálati eljárási költsége megfizetésére, melynek összegét a Kúria a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (3) és (5) bekezdései alapján állapította meg a felülvizsgálati eljárásban kifejtett munkára tekintettel.

- [17] 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 felülvizsgálati illeték viselésére, melynek összegét a felülvizsgálati kérelem előterjesztésekor hatályos, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50.§ (1) bekezdése alapján állapította meg a Kúria.

Budapest, 2018. szeptember 19.

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