

ítélete

Az ügy száma: Kfv.III.37.605/2017/7.

A tanács tagjai: . Kovács András a tanács elnöke
 . Mudráné dr. Láng Erzsébet előadó bíró
 . Fekete Ildikó bíró

A felpéres: (. . .)

A felperes képviselője: . Végh Ügyvédi Iroda, dr. Végh Sándor
ügyvéd

Az alperes:	Hajdúböszörmény	Város	Önkormányzat	Képviselő-
testülete				

Az alperes képviselője: . Papp Tamás ügyvéd

A per tárgya: közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Debreceni Törvényszék
2.Kf.30.006/2017/4.

Az elsőfokú bíróság határozatának száma: Debreceni Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 10.K.27.635/2016/8.

Rendelkező rész

A Kúria a Debreceni Törvényszék 2.Kf.30.006/2017/4. számú és a Debreceni Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 10.K.27.635/2016/8. számú ítéletét, valamint az alperes 193/2016. (VI.30.) Z. Önk. számú határozatát hatályon kívül helyezi és az alperest új eljárásra és új határozat hozatalára kötelezi.

A le nem rótt kereseti, fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Kötelezi a bíróság az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 50.000 (ötvenezer) forint együttes elsőfokú, másodfokú, valamint felülvizsgálati eljárási perköltséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak helye nincs.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] F. S. eladó és M. M. vevő adásvételi szerződést kötöttek a (...) hrsz. alatt felvett 2 ha 8135 m² alapterületű, 29,26 AK értékű szántó művelési ágú ingatlanra 3.190.000 forint vételár ellenében. A szerződés kifüggesztésére sor került, melyre elővásárlási joggal élőként a felperes nyújtott be nyilatkozatot. A helyi földbizottsági feladatkörben eljáró Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Megyei Elnöksége (a továbbiakban: Agrárkamara/földbizottság) 2016. május 12. napján kelt FOBIR-21089-4/2016. számú állásfoglalásában nem támogatta a felperes, mint első ranghelyre sorolt elővásárlási jogot gyakorló javára az adásvételi szerződés jóváhagyását. A felperesre vonatkozó nemleges álláspontját azzal indokolta, hogy a szerződés vele történő létrejötte nem járul hozzá a földforgalmi törvény azon céljának érvényesüléséhez, hogy a mezőgazdaságban a közepes méretű agrárüzemek elterjedjenek, valamint a kisgazdaságok stabil működése és további fejlődésük biztosított legyen. Ezen túlmenően a felperes magatartásával sorozatosan megsértette a helyi gazdálkodókat, károkozásával megnehezítette az érintettek boldogulását. Ez utóbbi megállapítást bővebben az „egyéb észrevételek” címszó alatt rögzítette, mely szerint az Agrárkamara elismeri, hogy a felperesi állattartónak „erős” elővásárlási joga van, de a felperes az állatai számát folyamatosan növeli, az ehhez szükséges területet azonban csak úgy tudja biztosítani, hogy a saját tulajdonú vagy bérelt földterületei mellett mások földjeire is ráhajtja az állatokat, „tiltott legeltetést folytat”, az emiatt induló eljárás eredménye azonban legfeljebb bírság, melynek megfizetése után minden folytatódik tovább. Ahol nincs tettenérés, ott nincs kármegállapítás sem, így a tulajdonos kénytelen elfogadni a helyzetet, vagy végül eladni a földjét a folyamatosan érdeklődő felperesnek.
- [2] A felperes az állásfoglalás ellen kifogással élt, hivatkozva arra, hogy a birtokában lévő földterületek nem haladják meg a közepes méretű gazdaságok földterületét, a felperes állatai biztonságos tartásához további földterületek megszerzése indokolt. Nem ért egyet az elutasítás indokaival, azokat vitatja, továbbá az állásfoglalás nem tartalmazza azt, hogy kinek a sérelmére követte el a károkozást. Bizonyítékokkal alátámasztott, indokolt határozat meghozatalát kérte.
- [3] A kifogást elbíráló alperes az eljárása során számos dokumentumot szerzett be, így több birtokháborítási ügyben keletkezett határozatot, szabálysértési határozatot, valamint egyéb hatóságok, illetve szervek által kiállított hivatalos feljegyzéseket, iratokat, és mindezek figyelembevételével 2016. július 4-én kelt 193/2016. (VI.30.) Z.Önk.Sz. határozatával a felperes kifogását elutasította. Rögzítette, hogy a felperes birtokában 2016. április

21-én összesen 202 ha 6441 m² termőföld volt, és tenyészetének állománya 50 db szarvasmarha és 1564 db juh. Az összes állatsűrűség 1,35, ami meghaladja az 57/2014. (IV.30.) VM rendeletben foglalt 0,5-ös minimális arányszámot, ezért felperes elővásárlási joga a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 18. § (2) bekezdés a) pontja alapján, mint állattartó telep üzemeltetőjének, a szerződéses vevővel szemben fennáll. Rögzítette tehát az alperes, hogy azon Agrárkamara által felhozott ok, mely szerint a szerződésnek a felperessel való létrejötte nem járul hozzá a földforgalmi törvény azon céljának érvényesüléséhez, hogy a mezőgazdaságban a közepes méretű agrárüzemek elterjedjenek, valamint a kisgazdaságok stabil működése és fejlődése biztosított legyen, nem megalapozott. A felperes tulajdonában lévő összes földterület 51,5613 ha, ami nem éri el a 300 ha maximumot.

- [4] A másodlagos elutasítási okot azonban alaposnak találta az alperes, a határozatában rögzítette, hogy a felperessel szemben mely birtokvédelmi ügyekben hoztak marasztaló határozatot, illetve mely szabálysértési eljárások kerültek lefolytatásra végül valamilyen elmarasztalással, és erre tekintettel megállapította, hogy a felperes igazoltan több alkalommal más gazdák földjén legeltette az állatait, amellyel zavarta más gazdálkodók tevékenységét és kárt is okozott, így megnehezítette az érintettek boldogulását. Külön is hivatkozott az Fftv. 68. § (3) bekezdésére, és 24. § (2) bekezdésére, továbbá idézte az Alkotmánybíróság 17/2015. (VI.05) AB sz. határozata [57] pontját is (továbbiakban: Abh.), rögzítve, hogy az Agrárkamara a helyi gazdálkodó közösség érdekében kívánja befolyásolni a felperes gazdálkodói magatartását, és rábírní arra, hogy másokat ne zavarva folytasson állattartást. Rámutatott, hogy a felperes földszerzése támogatásának megtagadása a megnevezett okból természetesen nem lehet végleges és nem lehet állandó, mert amennyiben felhagy a jogellenes magatartásával, a tiltott legeltetéssel, és nem lesz szükség az ilyen cselekmények szankcionálására, akkor későbbi földszerzési szándéka esetén a szankcionált magatartás már nem lehet oka a földszerzés támogatása megtagadásának.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [5] A felperes keresetében kifejtette, hogy tanyasi lakos, jelentős állatállománnyal rendelkezik, a birtokában lévő földterület nem éri el a földbirtok maximumot, és az állattartó telep üzemeltetőit kell elsődlegesen termelőterülettel ellátni, amely országos érdek. A vásárlás indokoltsága körében előadta, hogy a fejlődő gazdaságában lévő állat létszám ellátásához van szüksége nagyobb földterületre a jelenleginél. Hivatkozott arra, hogy nem szándékosan legeltetett más gazdák területén, és a károkat megtérítette. A földbizottság értékelési szempontjaira vonatkozó törvényi felsorolás ugyan nem taxáció, egyéb értékelési szempontok is szóba jöhetnek, de ezek

kizárólag az adott adásvételi szerződéshez kapcsolódhatnak. Az állásfoglalás nem lehet büntető jellegű, nevelő célzatú, és ideiglenes hatású. Az állatok tilosba tévedése, az állattartó tulajdonos felelőssége, és az adásvételi szerződés illetőleg az elővásárlási joggal való élés megítélése között a szükséges törvényben előírt kapcsolat hiányzik.

- [6] Felperes elsődlegesen a határozat megváltoztatását kérte, a kifogásának helyt adó döntés meghozatalát, másodlagosan a határozat megsemmisítése mellett az alperes új eljárás lefolytatására, új határozat hozatalára kötelezését.
- [7] Az alperes érdemi ellenkérelmében fenntartotta határozatában foglaltakat a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú ítélet

- [8] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Hivatkozott arra, hogy a bíróság a felperes által meghatározott jogszabálysértési körben vizsgálhatta a hatósági határozat jogszerűségét, a hivatalból észlelendő semmisségi ok kivételével. Utalt az Fftv. preambuluma, és a 24. § (2) bekezdés a)-d) pontjaira, továbbá a 68. § (3) bekezdésére, és kifejtette, hogy a helyi földbizottság a helyi gazdálkodói közösség érdekeinek érvényesítése érdekében kell, hogy gyakorolja a feladatát, a földbirtok-politikai célokkal összhangban, amely magában foglalja a zavartalan működéshez való jogot is. A közigazgatási iratanyagban rendelkezésre álló számos szabálysértési és közigazgatási határozat szerint a felperes évek óta több alkalommal ismétlődően, nem kizárólag a birtokában lévő földterületen legeltet, azaz ezen földterületek tulajdonosait, használóit megakadályozza az ingatlanok birtoklásában és használatában, mely magatartásának negatív jogkövetkezménye a figyelmeztetést illetve bírságot kiszabó határozatokban öltött testet.
- [9] A bíróság álláspontja szerint a felperes nem hivatkozhat arra, hogy nem szándékosan legeltet más gazdák földjén, illetve a gazdaságában lévő állatlétszám ellátásához nagyobb földterületre lenne szüksége a meglévónél, mivel elvárható, hogy bármely állattartó csak olyan létszámú állatállományt birtokoljon, amely létszámot el tud látni.
- [10] Utalt még a bíróság a Pp. 339/B. §-ára, a mérlegelési jogkörben hozott határozatok szempontrendszerére, és rámutatott, hogy a rendelkezésre álló bizonyítékokból az tűnik ki, hogy a felperes visszatérően a helyi gazdálkodói közösség érdekét sértő magatartást folytat, a szabálysértési és közigazgatási hatósági határozatok visszatartó erővel nyilvánvalóan nem bírnak, illetve nem bírtak, a pénzbírság és az esetleges kártérítés összege szintén nem befolyásolták a felperes magatartását pozitív irányba. A felperes azon álláspontja kapcsán, hogy a törvényi értékelési szempontok kizárólag az adásvételi szerződéshez kapcsolódhatnak, a bíróság azt jegyezte meg, hogy az Ftv. 68. § (3) bekezdés alapján a helyi földbizottság a földek tulajdonának forgalmát befolyásolja a helyi

gazdálkodói közösség érdekei érvényesítése céljából, mely nyilvánvalóan az, hogy bármely gazdálkodó a jogszerűen birtokolt földje határain kívül tevékenységet ne folytasson, ne legeltessen, és más földbirtoklót, ingatlana használatában ne zavarjon, amely a közigazgatási és szabálysértési eljárások eredményeként született határozatokkal nem befolyásolhatók.

- [11] Utalt még az elsőfokú bíróság az Alaptörvény 28. cikkére, amely szerint a jogszabályok értelmezésekor azt kell feltételezni, hogy a józan észnek és a közjónak megfelelő erkölcsös és gazdaságos célt szolgálnak. A felperes által hivatkozott Ptk. 1:3. § (1) bekezdése szerinti jóhiszeműség és tisztesség követelménye pedig a felperest is terheli.

Fellebbezés

- [12] Az elsőfokú ítélettel szemben a felperes fellebbezést terjesztett elő, és az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával a keresetének történő helyt adást kért. A felperes fellebbezésében arra hivatkozott, hogy a helyi gazdálkodói közösség érdekének érvényesítését a földbirtok-politikai célokkal összhangban lehet értékelni, és ez alapján az elérni kívánt cél, hogy élet- és versenyképes egységes birtoktagot képező földbirtokok alakuljanak ki.

Másodfokú ítélet

- [13] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 324. § (1) bekezdés szerint alkalmazandó Pp. 253. § (2) bekezdés és 254. § (3) bekezdés alapján helyes indokainál fogva helybenhagyta. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel hangsúlyozta, hogy egyetért azzal, hogy a földbirtok-politikai célok a helyi gazdálkodó közösség érdekeinek figyelembevételével értékelhetők. Kifejtette ugyanakkor, hogy az Fftv. 68. § (2) bekezdése rögzíti, hogy a helyi földbizottság a helyi gazdálkodói közösség képviseleti szerve. Képviseleti tevékenységéből eredő kötelezettsége a helyi gazdálkodók gazdálkodási érdekeinek képviselése, a jogsértések megakadályozása. Ugyanezen § (3) bekezdése rögzíti, hogy a földek tulajdonjogának forgalmát a helyi gazdálkodói közösségek érdeke érvényesítésével befolyásolja, mely tevékenysége során figyelemmel van a földbirtok-politikai célokra is.
- [14] Osztotta a törvényszék e körben az elsőfokú bíróság álláspontját, hogy az Ftv. 24. § (2) bekezdésben meghatározott értékelési szempontok nem taxatívak, melyet alátámaszt az Abh. idézett pontja is. A felperesen kívül a helyi gazdálkodóknak is joga van a földforgalmi törvény preambulumban megfogalmazott zavartalan mezőgazdasági termelés folytatásához. Így a helyi gazdálkodók érdekeinek érvényesítése érdekében az Ftv. 68. § (3) bekezdés alapján azt szükséges vizsgálni az állásfoglalást kiadó földbizottságnak, hogy a tulajdonszerző magatartása, gazdálkodása

nem sérti-e ezen elvet. Ezért az állásfoglalást kiadó földbizottság, az alperes és az elsőfokú bíróság is alappal tette eljárása tárgyává és értékelte azon határozatokat, feljegyzéseket, amelyek a felperes nem megfelelő legeltetési gyakorlatával, egyes esetekben károkozó tevékenységével kapcsolatosak. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság tehát helytállóan vonta le azt a következtetést, hogy a felperes jogellenes cselekményei alkalmasak arra, hogy mások jogszerű gazdálkodási tevékenységét zavarják. Az a körülmény, hogy a felperes állatállománya az általa használt földterülethez képest nagyobb, jelen per elbírálása szempontjából nem releváns, mivel a bíróságnak a vizsgálata arra terjed ki, hogy az alperes határozata jogszerű volt-e vagy sem.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [15] A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Kérte a Pp. 275. § (4) bekezdés 2. fordulata alapján mindkét fokú ítélet hatályon kívül helyezését, és az ügyben eljáró elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására, új határozat hozatalára utasítását. Kifejtette, hogy a jogerős ítélet, illetőleg az elsőfokú bíróság döntése és az alperes határozata téves jogértelmezésen alapul, ugyanis a felperes nézete szerint a közigazgatási eljárásban abban a jogkérdésben kellett az Agrárkamara álláspontját támadó felperesi kifogást elbíráló alperesnek állást foglalnia, hogy a mezei szabálysértés elkövetőjét a földbizottság hatáskörében eljáró Agrárkamara kizárhatja-e a termőföld tulajdonjogának megszerzése lehetőségéből. A helyi Agrárkamara a felperes viszonylatában olyan gyakorlatot alakított ki, hogy a felperes noha földművesként állattartó telepet üzemeltető helyi családi gazdálkodó, a meglévő földterületénél nagyobb földterület tulajdonjogát nem szerezheti meg, mert több esetben elmarasztalták mezei szabálysértés és ezzel összefüggő birtokháborítás elkövetése miatt. Ezt az álláspontot mindkét fokú bíróság is osztotta.
- [16] A jogértelmezést a felperes azért tartja helytelennek, mert az alperesnek és a határozatát elbíráló bíróságoknak az Ftv. 68. § (3) bekezdésében foglalt földbirtok-politikai célok értelmezésével kapcsolatos álláspontja téves. Téves a földbirtok-politikai célokkal való összhang megítélése, a földforgalmi törvény preambulumban felsorolt földbirtok-politikai célok értelmezése, különösen az utolsó szakaszának - „a birtokaprózódások hátrányos következményei a mezőgazdaság tulajdoni szerkezetét ne terheljék, a földműves zavartalan mezőgazdasági termelést folytathasson”-, mint deklarált földbirtok-politikai célnak az értelmezése. Az Fftv. 68. § (3) bekezdése alapján ugyanis a helyi gazdálkodói közösség érdekeinek érvényesítése kizárólag a földbirtok-politikai célokkal összhangban lehetséges. A földbirtok-politikai célokkal ellentétes helyi gazdálkodói közösségi érdeket sem a helyi földbizottság hatáskörében eljáró Agrárkamara, sem az Agrárkamara állásfoglalása

ellen előterjesztett kifogást elbíráló képviselő-testület nem támogathat. A törvényhelynek az „összhangban” kifejezése azt jelenti, hogy a helyi gazdálkodói közösség érdeke nem ronthatja le a földbirtok-politikai célok megvalósulását.

- [17] A földbirtok-politikai célokat a földforgalmi törvény preambuluma sorolja fel, ezek között az utolsó szakasz, amely egyedül utal a földműveseket megillető zavartalan működésre. Ennek értelmezésével összefüggésben volt téves az alperes és a bíróságok jogértelmezése. A földműves zavartalan mezőgazdasági termelésének folytathatósága nem az alperes, illetve az eljáró bíróságok állítása szerint valósul meg a jogalkotói szándék szerint, hanem a birtok elaprózódások hátrányos következményei megakadályozásával. Az alperes és érvelését magáévá tevő bíróságok nyelvtani értelmezéssel próbálták meg a jogalkotói szándékot megkeresni, és a szövegkörnyezetből kiragadták a „zavartalan mezőgazdasági termelés” kifejezést. A földműves termelését egyébként számtalan zavaró tényező befolyásolhatja, de ezek közül a jogalkotó egyet emelt ki, és helyezett védelem alá, mégpedig a birtok elaprózódások negatív hatását. A földműves mezőgazdasági termelését „zavaró egyéb magatartások” megakadályozása nem földbirtok-politikai cél, és ezen további jogellenes magatartásoknak a szankcionálása nem a földbizottságok, illetőleg a kifogást elbíráló képviselő-testületek hatáskörébe tartozik.
- [18] A másodfokú bíróság jogértelmezése az ügy érdemi elbírálására kihatóan törvénysértő, továbbá a felülvizsgálati eljárás keretében az Ftv. 68. § (3) bekezdésének jogértelmezése a joggyakorlat egységesítését eredményezheti. Kérte ezért, hogy a Kúria a felülvizsgálati kérelemben a földforgalmi törvény 68. § (3) bekezdésének és ezzel összefüggő egyéb törvényi előírások értelmezésével kapcsolatosan előterjesztett felperesi jogértelmezést fogadja el, és állapítsa meg, hogy a jogerős ítéletnek ezzel ellentétes értelmezése megalapozatlan.
- [19] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte, nézete szerint az mindenben megfelel a jogszabályoknak. Utalt az Ftv. 68. § (3) bekezdésére, a 24. és 25. §-ára, valamint az Ftv. preambuluma, kifejtette, hogy az alperesi álláspont szerint az Fftv.-ben rögzített földbirtok-politikai célokat is figyelembe véve az állattartó gazdaságát fejleszteni kívánó földműves földszerzésének támogatása megvonható, ha a gazdálkodását más gazdálkodó tevékenységét ismétlődően zavarva és kárt okozva folytatja.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [20] A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint alapos.
- [21] A Pp. 275. § (1) és (2) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének helye nincs. A Kúria a felülvizsgálati kérelem tárgyában a felülvizsgálati kérelem keretei között a rendelkezésre álló iratok alapján dönt. A felülvizsgálat

tárgya a jogerős ítélet jogszerűségének megállapítása.

- [22] Az Fftv. preambulának utolsó francia bekezdése szerint: „Az Országgyűlés abból a célból, hogy a birtokelaprózódások hátrányos következményei a mezőgazdaság tulajdoni szerkezetét ne terheljék, a földműves zavartalan mezőgazdasági termelést folytathasson, a következő törvényt alkotja:”.
- [23] Az Fftv. 24. § (2) bekezdése szerint a helyi földbizottság az adás-vételi szerződést a köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján, különösen a következő szempontok szerint értékeli:
- a) az adás-vételi szerződés alkalmas-e a tulajdonszerzési korlátozás megkerülésére,
 - b) megállapítható-e, hogy a felek már e törvény hatálybalépése előtt megállapodtak a tulajdonjog átruházásában, de az adás-vételi szerződést csak a jelen eljárás keretében léptetnék egyikük nyilatkozatával, illetve harmadik személy nyilatkozatának megtételével hatályba,
 - c) az adás-vételi szerződés jóváhagyása esetén az adás-vételi szerződés szerinti vevő, illetve a jegyzék szerinti, az első helyen álló elővásárlásra jogosult, vagy ha több elővásárlásra jogosult áll az első helyen, akkor valamennyi első helyen álló elővásárlásra jogosult
 - ca) alkalmas-e az adás-vételi szerződést és a 13. §-ban, illetve 15. §-ban meghatározott kötelezettségvállalások teljesítésére,
 - cb) elnyer-e olyan jogi helyzetet, amelynek révén a jövőben az elővásárlás jogát visszaélésszerűen gyakorolhatja, vagy
 - cc) indokolható gazdasági szükséglet nélkül, felhalmozási célból szerezne meg a föld tulajdonjogát,
 - d) az ellenérték a föld forgalmi értékével arányban áll-e, és ha nem, az aránytalansággal a vevő elővásárlásra jogosultat tartott távol az elővásárlási jogának gyakorlásától.
- [24] Az Fftv. 68. § (3) bekezdése szerint a helyi földbizottság a település közigazgatási területén a törvény hatálya alá tartozó földek tulajdonjogának forgalmát a birtokviszonyok átláthatóságába spekulatív földszerzések megelőzése, az üzemszerű művelés alatt álló élet- és versenyképes, egységes birtoktagot képző földbirtokok kialakítása és megőrzése, a helyi gazdálkodói közösség érdekeinek érvényesítése érdekében a földbirtok-politikai célokkal összhangban a 24. és 25. §-ban foglalt feladatának gyakorlásával befolyásolja.
- [25] A Kúria előjáróban rögzíti, hogy hivatalos tudomása van arról, hogy a felperes vonatkozásában, bár más földek más szerzői pozícióból történő megvásárlásával kapcsolatban, de részben azonos tényállás mellett és jogi kérdésben már a Kúria által is felülvizsgált, a felperes keresetét jogerősen elutasító két döntés született, (Kfv.IV.37.582/2017/5., Kfv.IV.37.898/2017/4.). A Kúria ezek ismeretében a részbeni hasonlóságokra, illetve eltérésekre is tekintettel a jelen perben az alábbiakra mutat rá:
- [26] A közigazgatási perben a felülvizsgálat tárgya a jogerős közigazgatási határozat (a hozott döntés az indokolásával együttesen) jogszerűségének felülvizsgálata a kereseti kérelem

keretei között. Jelen esetben a bírósági felülvizsgálat az alperesi képviselő-testület azon határozatára vonatkozott, amely elbírálta a felperesnek az Agrárkamara állásfoglalása ellen beterjesztett kifogását. Amint a fentiekben rögzített tényállásból is látható, az alperes módosított az Agrárkamara indokolásán, mert az elutasítás egyik okát nem találta indokoltnak, (mely a birtokmérettel összefüggő birtokpolitikai céllal volt kapcsolatos), ezért azt mellőzte, mint megalapozatlant.

- [27] Ugyanakkor a „nem támogató” állásfoglalás megváltoztatását nem találta indokoltnak, mert elfogadta azon másik érvet, hogy a felperes az állattartása során alkalmazott magatartásával (tilosban legeltetés) sértette a helyi gazdálkodók érdekeit, nehezítette boldogulásukat. Ennek alátámasztására tényszerűen felsorakoztatott már lefolyt birtokháborítási és szabálysértési ügyeket. Ezeket azonban nem kapcsolta konkrét földszerzéshez, a jelenlegihez sem, valamint a határozat indokolása nem vette át az Agrárkamara állásfoglalásának a „megjegyzések” című részéből az elővásárlási jog felperes általi visszaélésszerű gyakorlásával kapcsolatos megállapítást sem, amely egyébiránt ugyancsak nem konkrét földszerzéshez kapcsolva, hanem általánosságban került rögzítésre. Azaz konkrét eseteket és ezek bizonyítékait az állásfoglalás sem részletezett. Jelen ügyben tehát az alperes módosította a megtagadás indokolását, az egyik elemet mellőzte, továbbá nem vette át az Agrárkamara indokolásának a rosszhiszemű, visszaélésszerű földszerzésre vonatkozó megállapítását, miáltal ez nem része az alperes határozata indokolásának, melyből értelemszerűen következik, hogy ennek bizonyítékairól sincs szó a határozatban.
- [28] Ennél fogva a Kúria úgy ítélte meg, hogy a kifogást elbíráló és azt elutasító határozat indokolása hiányos, nem tért ki arra, hogy van-e bizonyított alapja a felperesi rosszhiszemű földszerzésre irányuló szándékának, különösen a konkrét jogüggyellett összefüggésben. Az Agrárkamara ezen megállapítása értékelés nélkül, úgymond „a levegőben” maradt, noha a kifogás egyebek közt éppen ezen megállapításokat vitatta. Az alperesi határozat erre tekintettel, figyelemmel a fentiekben idézett jogszabályokra is, nem alapulhatott volna önmagában a birtokháborítási esetek felsorolásán. Ráadásul perbeli ügyben a felperes - szemben a korábbi ügyekkel - nem szerződéses vevőként jelent meg, az eladásról értelemszerűen csak a kifüggesztéskor szerezhett tudomást, így az eladásra való rosszhiszemű „rábírás” és a konkrét szerződés közötti esetleges kapcsolat lehetősége még közvetettebb.
- [29] Az alperes, valamint az alperesi határozatot felülvizsgáló első- és másodfokú bíróság a fent idézett jogszabályhelyekre tekintettel állapították meg, hogy az Agrárkamara az állásfoglalásában jogszerűen zárta el a tulajdonszerzés lehetőségétől a felperest. Hivatkoztak arra, hogy az Fftv. 24. § (2) bekezdésében lévő felsorolás nem taxáció, egyéb szempontokat is figyelembe vehet a döntésénél a földbizottság hatáskörében eljáró Agrárkamara.
- [30] A Kúria ugyanakkor megállapította, hogy az Fftv. 68. § (3)

bekezdése kétségtelenül jogosítványt ad a földbizottságnak a spekulatív földszerzés megelőzése érdekében fellépni, de egyfelől a birtokpolitikai célokkal „összhangban”, másrészt az Fftv. 24-25. §-ban foglalt szempontok szerinti értékelés alapján. Ezen §-okban foglalt feladatának gyakorlásával kapcsolatban, - melyek a konkrét adás-vételi szerződés megítélésére vonatkoznak -, a 24. § (2) bekezdés cb) pontja említi vizsgálati szempontként az elővásárlási jog visszaélésszerű gyakorlását, de teszi ezt a konkrét szerződés kontextusában, azaz: „elnyer-e a vevő a szerződés megkötésével olyan jogi helyzetet, melynek révén a jövőben az elővásárlási jogát visszaélésszerűen gyakorolhatja”.

- [31] Tény, hogy a 24. § (2) bekezdése nem zárt felsorolás, hiszen maga a fellevezető szöveg is úgy szól, hogy: „különösen a következő szempontok szerint”. De ezek a szempontok, amint arra a felperes is rámutatott, az adott vizsgálat alatt álló szerződéshez kötődő, dominánsan gazdasági természetű szempontok, önmagában és általánosságban a felperes terhére felhozott szubjektív magatartásának (tiltott legeltetés) szankcionálására, a tulajdonszerzés megvonásával nem alkalmasak. A birtokháborítást, a szabálysértést más jogágak szankcionálják, az Fftv.-ben lévő tulajdonszerzési szabályok, illetve korlátok dominánsan nem szolgálnak erre.
- [32] Ugyanakkor súlypontilag mutat rá a Kúria, hogy a negatív, szubjektív magatartásnak egyébiránt az Fftv. rendszerében is van/lehet relevanciája a törvényben nevesített esetekkel összefüggésben, így a 24. § (2) bekezdés c) pont, cb) alpontjában, ahol utal a jogalkotó az elővásárlási jog majdani visszaélésszerű gyakorolhatóságának lehetőségére, valamint a 68. § (3) bekezdésében, ahol utal az esetleges spekulatív földszerzés lehetőségére. Ezek ellen felléphet a földbizottság, amennyiben e tiltott magatartás megvalósulása bizonyított. Az a körülmény, hogy a felperes az állatait esetenként mások tulajdonában lévő földön is legeltette, nem tartozik egyik kategóriába sem, legalábbis addig, amíg a spekulatív szándékkal bizonyítottan nincs összekapcsolva.
- [33] Nem vitás, hogy a birtokpolitikai célok és a helyi gazdálkodó közösség érdekének összhangban kell lennie. E szempontoknak együtt, egymás mellett kell érvényesülniük. Az is vitán felül áll tehát, hogy az Fftv. 24. § (2) bekezdésében foglalt felsorolás nem zárt (ezt az Abh. is megerősítette), de nem is bővíthető szabadon olyan szempontokkal, ami a jellegét tekintve nem illeszkedik e szempontok lényegi sajátosságába. Az is tény, hogy a Agrárkamara az állásfoglalása kiadásakor nincs kötve a felállított rangsorhoz, attól eltérhet, de ezt meg kell indokolnia, szükséghez képest bizonyítékokkal alátámasztania, a véleményalkotásakor felhozott indokoknak illeszkedniük kell abba a szempontrendszerbe, amit a jogalkotó iránymutatásul adott.
- [34] Az alperes által hivatkozott preambulumban lévő „zavartalan mezőgazdasági termelés” egy gondolati egységben, (francia bekezdésben) van a birtokpolitikai elvekkel, konkrétan a

birtokaprózódás megakadályozásával. Ezért nem okszerű azt feltételezni, hogy a földművest érő bármilyen zavaró körülmény elhárítására az Fttv. hivatott, illetve az a földbizottságnak a 68. § (3) bekezdésével összefüggő jogköréből eredő feladata. A jogszabály preambuluma tehát a zavartalan működést szorosan a birtokpolitikai célokkal együtt említi (egy önálló francia bekezdésben), de egyébiránt az egész preambulum erről szól, azaz a mezőgazdaság feltételeinek kedvezőbbé válása, versenyképes gazdaságok létrejötte, stb.) mint dominánsan gazdasági szempontok, amelyek támogatása a mezőgazdaság feltételeire kedvező. A tulajdonszerzést, annak támogatását vagy nem támogatását, konkrét önálló jogügylettől elvonatkoztatva, általános jelleggel nem lehet szankcióként („nevelő célzattal” és „ideiglenes jelleggel”) használni, a tulajdonszerzés korlátozásával úgymond „rábírní” valakit, hogy másokat ne „zavarjon”.

- [35] A Kúria rámutat, hogy a birtokszerzést szolgáló rosszhiszemű törekvésre az Agrárkamara ugyan utal, de ezt az alperesi határozat nem vette át, ennek bizonyítékait nem fejtette ki, sőt nem is említi, csupán a tilosban legeltetés miatti zavarást hangsúlyozta. Ez a határozati döntés indoka. A birtokháborítási, illetve szabálysértési ügyeket sorolja fel. Ahhoz, hogy a 68. § (3) bekezdésben foglalt spekulatív földszerzés megelőzését szolgáló feladat teljesítéséről - mint jogszabályi feltételről - lehessen beszélni, azt kell alátámasztani, hogy a felperesi magatartás igazoltan ezt célozta. A Kúria tehát azt állapította meg, hogy önmagában azzal az indokkal, amelyet az alperes határozata tartalmazott, nem tágítható olyan körben a földtörvény vizsgálódási szempontrendszerre, amelyben egy más jogág által szankcionálandó szubjektív magatartás a tulajdonszerzés korlátját jelenthetné. Ezzel ellentétes álláspont az Abh.-ból sem vezethető le, (amit egyébként az alperes be is idézett a határozatába).
- [36] A jogszabály struktúrájára az egyes szabályok egymásra épülésére tekintettel helytelenül következtetett az alperes, valamint a jogerős ítélet is arra, hogy a tulajdonszerzés akadálya lehet önmagában a felperes helytelen legeltetési gyakorlatának bemutatása, az erre vonatkozó közigazgatási döntések rögzítése és ebből a „zavarás” tényére következtetés.
- [37] Az Alkotmánybíróság említett határozata is rámutat, hogy „az egyes szerződések értékelésének szempontja” lehet a visszaélésszerű joggyakorlás vizsgálata is. Noha az Agrárkamara állásfoglalása „egyéb megjegyzések” címszó alatt említést tesz arról, hogy véleménye szerint a felperes a múltban nem egyszer az elővásárlási jogával visszaélt, szomszédos gazdálkodót is elütve a birtokegyesítés lehetőségétől, de azt konkrétumokkal nem támasztotta alá, az alperes pedig ezt az indokolásában nem vette át, azaz nem bizonyította, miáltal a konkrét szerződéssel összefüggésben nem értékelhető körülmény, mint ahogy az sem, és erre helyesen mutatott rá a jogerős ítélet, hogy a felperes állatállománya a használt földjeihez képest milyen mértékű.

- [38] Fentiekre tekintettel a Kúria a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján mindkét fokú ítéletet és az alperes határozatát is hatályon kívül helyezte, és az alperest új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára kötelezte. A megismételt eljárásban az alperesnek teljes körűen át kell tekinteni az Agrárkamara állásfoglalásában foglalt indokokat, azt összevetni az Ftv. 24. § (2) bekezdésbeli szempontokkal, illetve a 68. § (3) bekezdésben írtakkal, valamint a kifogásban felhozott konkrét tényállításokkal, és a fentiekre is figyelemmel meghozni az új határozatot.

A döntés elvi tartalma

- [39] *A helyi földbizottság a termőföld adás-vételi szerződések jóváhagyásával kapcsolatos állásfoglalása kialakításánál csak a földtörvényben foglalt, illetőleg abba illeszkedő szempontokra lehet tekintettel, és azt kell vizsgálnia a kifogás nyomán eljáró képviselő-testületnek is.*

Záró rész

- [40] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdés alkalmazásával tárgyaláson kívül bírálta el.
- [41] Az alperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a felperes részére megfizetni az együttes elsőfokú, másodfokú és felülvizsgálati perköltséget.
- [42] A kereseti, fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illetéket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 5. § (1) bekezdése c) pontja és a költségmentességről szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2018. szeptember 4.

Dr. Kovács András s.k. a tanács elnöke, Dr. Mudráné dr. Láng
Erzsébet s.k. előadó bíró,
Dr. Fekete Ildikó s.k. bíró