

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.II.37.747/2017/5.

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

A felperes: Felperes neve
(**címe**)

A felperes képviselője: . Benkó Balázs ügyvéd
(**cím**)

Az alperes: Nógrád Megyei Kormányhivatal
(3100 Salgótarján, Május 1. út 41.)

Az alperes képviselője: jogtanácsos

Az alperesi beavatkozó: Alperesi beavatkozó neve
(**címe**)

Az alperesi beavatkozó képviselője: . Dobrovoczký István ügyvéd
(**cím**)

A per tárgya: földforgalmi ügyben hozott határozat
 bírósági felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

a felperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Törvényszék

2. Kf.20.310/2017/6. számú ítélete

Az elsőfokú bíróság határozata: Ótárjáni Közigazgatási és Munkaügyi
 Bíróság

1.K.27.200/2016/11. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria

- a Balassagyarmati Törvényszék 2.Kf.20.310/2017/6. számú ítéletét
- az indokolás módosításával - hatályában fenntartja;
- kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 10.000 (tízezer) 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.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- 1 A perben nem álló tulajdonostársak a ... helyrajzi számú, legelő művelési ágú ingatlanból a tulajdonukban álló, összesen 6/8-ad tulajdoni hányadot a felperesnek értékesítették a 2015. december 7. napján megkötött adásvételi szerződéssel. A felperesi vevő a szerződésben úgy nyilatkozott, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 18.§ (1) bekezdés e) pontja szerint áll fenn az elővásárlási jogosultsága.
- 2 Az adásvételi szerződés kifüggesztésének időtartama alatt, 2016. január 13-án az alperesi beavatkozó elfogadó nyilatkozatot tett. Az alperesi beavatkozó a perbeli ingatlannak 2/8-ad tulajdoni hányadban tulajdonosa.
- 3 Az alperes a hozzá 2016. március 1-jén megküldött iratok alapján az Fftv. 23.§ (1) alapján megvizsgálta az okiratok tartalmát és alaki kellékeit az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából és megállapította, hogy a szerződés és az elfogadó nyilatkozat megfelel az előírt alaki és tartalmi feltételeknek, érvénytelenségi ok nem áll fenn. Megállapította továbbá, hogy a felperesi vevő földművesnek minősülő belföldi természetes személy, a beavatkozó földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy. Ezt követően megkereste a Magyar Agrár- és Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara területi szervezetét (a továbbiakban: kamara) állásfoglalás kiadása érdekében.
- 4 A kamara a 2016. május 13-án kiadott állásfoglalásában a szerződés jóváhagyását a beavatkozóval szemben támogatta, a felperesi vevővel szemben nem támogatta. Az állásfoglalás indokolása szerint a beavatkozó, mint földműves és tulajdonostárs az elővásárlási rangsorban megelőzi felperest, továbbá a beavatkozó földműves a versenyképes mezőgazdasági termelés folytatására alkalmas méretű földbirtok létrejövetelével zavartalan mezőgazdasági termelést folytathat. A kamara az állásfoglalásában felperes földszerzését arra való hivatkozással nem támogatta egyrészt, hogy az adásvételi szerződés alkalmas az Fftv. céljainak, rendelkezéseinek megkerülésére, másrészt azért, mert nem minősül helyben lakónak és nem társtulajdonos.
- 5 A felperes a kifüggesztett kamarai állásfoglalás ellen kifogást nem terjesztett elő.

- 6 Az alperes a hozzá megküldött kamarai állásfoglalás alapján a 2016. október 17. napján meghozott 570630/6/2016. számú határozatával az adásvételi szerződést a beavatkozóval szemben hagyta jóvá.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- 7 A felperes keresetet nyújtott be az alperesi határozat felülvizsgálata iránt. Előadta, hogy az elfogadó nyilatkozat nem felel meg az Fftv. 21.§ (4) bekezdésében foglalt feltételeknek, ezért az elfogadó nyilatkozat tartalmát nem lehetett volna figyelembe venni. Sérelmezte, hogy a kamarai állásfoglalás tévesen állapította meg, hogy a beavatkozó az elővásárlási rangsorban megelőzi. Előadta, hogy az elővásárlási jogosultságot az Fftv. 18.§ (1) bekezdése alapján kell megállapítani, az elővásárlási jogosultak sorrendjében megelőzi a beavatkozót, akinek a földtulajdon szerzésére az Fftv. 10.§ (2) bekezdésében foglaltakat kell alkalmazni. A kamara tévesen állapította meg, hogy a beavatkozó földműves. Állította, hogy tulajdonostársként sem előzi meg az elővásárlásra jogosultak sorrendjében. Sérelmezte a kamarai állásfoglalás indokolását is, mert a kamara nem fejtette ki, hogy a szerződés - az ő vonatkozásában - miért alkalmas a törvény céljainak, rendelkezéseinek megkerülésére. Hivatkozott arra is, hogy a helyben lakónak minősül, mert a településen él.
- 8 Az alperes a kereset elutasítását kérte a határozatában foglaltakat fenntartva.
- 9 Az alperesi beavatkozó szintén a kereset elutasítását indítványozta.

Az elsőfokú ítélet

- 10 Az elsőfokú bíróság tényként állapította meg, hogy a felperes földműves, míg a beavatkozó földművesnek nem minősülő tulajdonostárs. A kamara az állásfoglalásában tévesen rögzítette, hogy a beavatkozó az elővásárlási sorrendben megelőzi a felperest és tévesen tekintette a beavatkozót földművesnek, azonban ezeknek a tévedéseknek az ügyre érdemi kihatása nem volt, mert azt az alperes határozata orvosolta. Kifejtette, hogy a beavatkozóknak, mint tulajdonostársnak a földtulajdon szerzése nem zárható ki és tulajdonszerzése az Fftv. 10.§ (2) bekezdésében foglalt szabályozásba sem ütközik, mert erre vonatkozó adatok az eljárásban nem merültek fel és az alperes sem tett a beavatkozóval szembeni kizáró okra megállapítást.
- 11 Az alperesi beavatkozó a rendelkezésre álló okiratok szerint személyesen adta át a jegyző részére az elfogadó nyilatkozatot, a 2016. január 13-i jegyzőkönyv szerint a jegyző előtt nyilatkozott, hogy a jognyilatkozaton szereplő aláírását saját kezű aláírásának ismeri el és a jegyző tett megállapítást arra, hogy az elfogadó nyilatkozat az átadó személytől származik, továbbá a jegyző az

elfogadó nyilatkozatot aláírta. Mindebből következően az alperesnek a szabályosan tett elfogadó nyilatkozatra figyelemmel kellett lennie és arra tekintettel kellett döntést hoznia, azt nem hagyhatta figyelmen kívül.

- 12 Rámutatott a bíróság, hogy a hatóság csak az adásvételi szerződésben az elővásárlási jog jogalapjaként megjelölt jogcímet veheti figyelembe, ezért az alperesnek nem kellett vizsgálnia, hogy a felperes helyben lakónak minősült-e, mert a felperes erre a jogcímre a szerződésben nem hivatkozott. A bíróság egyebekben megjegyezte, hogy a felperes lakcímgazolványában a tartózkodási hely csak a szerződés megkötését követően került rögzítésre, így a helyben lakás nem is volt bizonyított.
- 13 Hangsúlyozta a bíróság, hogy a kamarai állásfoglalástól eltérő értékelésre a hatóság nem juthatott, a felperesnek kellett volna az általa jogsértőnek ítélt állásfoglalást kifogással megtámadnia. Ennek elmulasztása jogkövetkezményét a felperesnek kell viselnie.
- 14 A bíróság mindezek alapján arra a következtetésre jutott, hogy a földművesnek nem minősülő, az Fftv. szerinti elővásárlási joggal nem rendelkező tulajdonostársnak a kamara által történő támogatása nem volt jogszabálysértő, mivel a beavatkozóval szemben történő szerződés jóváhagyás esetén a közös tulajdon megszűnik és az ingatlan teljes egészében a beavatkozási tulajdonostárs tulajdonába kerül.
- 15 Az elsőfokú bíróság mindezekre figyelemmel a felperes keresetét megalapozatlannak találta, ezért azt ítéletével elutasította.

A fellebbezés és fellebbezési ellenkérelem

- 16 Az elsőfokú ítélet ellen a felperes nyújtott be fellebbezést a keresetével azonos érveléssel, hangsúlyozva, hogy a beavatkozónak, mint tulajdonostársnak nincs elővásárlási joga, mert az Fftv. alapján, erre vonatkozó szabály hiányában, a tulajdonostársat elővásárlási jog nem illeti meg.
- 17 Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.
- 18 Az alperesi beavatkozó fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A másodfokú ítélet

- 19 A másodfokú bíróság a felperes fellebbezését nem találta megalapozottnak. Kifejtette, hogy az Fftv. nem zárja ki a más törvényen - például a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényen (a továbbiakban: Ptk.) - alapuló elővásárlási jogot. Az Fftv. az Fftv.-n és a más törvényen alapuló elővásárlásra jogosultak között rangsort nem állít fel. Az Fftv. 21.§ (1) bekezdése szerint az adásvételi szerződést az eladónak a más törvényen alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül is

közölnie kell, melyből következően a felperes elővásárlási joga nem előzi meg a beavatkozó más törvényen alapuló elővásárlási jogát. Tévesnek találta a felperesnek azt a hivatkozását, hogy a beavatkozó elővásárlási jogosultságára az Fftv. 10.§-a az irányadó.

- 20 A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást és jogi okfejtést mindezekre tekintettel helytállónak tartotta. A másodfokú bíróság szerint az elsőfokú bíróság a beavatkozó elfogadó nyilatkozata formai és tartalmi megfelelőségét helytállónan értékelte, és az indokolási kötelezettségének is eleget tett, ezért ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- 21 A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte elsődlegesen a másodfokú és az elsőfokú ítélet "megváltoztatását" és a keresetének helyt adó ítélet hozatalát, másodlagosan a másodfokú és elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyezését és az alperes határozatának megváltoztatását, a szerződés vele szemben történő jóváhagyását.
- 22 Előadta, hogy mivel a beavatkozó nem földműves, nem szerepelhet az elővásárlási jogosultak rangsorában, ennél fogva nem is előzheti meg őt a rangsorban. Az alperesi beavatkozó érvénytelen elfogadó nyilatkozatot tett, mert az elfogadó nyilatkozata nem tartalmazza az Fftv. 21.§ (4) bekezdésében foglaltakat, így a jegyző aláírását, az elővásárlási jogosultsága jogalapját, az elővásárlási jog alapjául szolgáló jogszabályhelyet sem és a beavatkozó nem csatolta az elővásárlási jogosultságát igazoló bizonyítékot sem. Tévedett a másodfokú bíróság, amikor az Fftv. 21.§ (1) bekezdésére hivatkozással a beavatkozó közvetlen értesítési kötelezettségéből vezette le a beavatkozó elővásárlási joga elsőbbségét. A Ptk. 5:81.§ (4) bekezdése értelmében a külön jogszabályban - azaz az Fftv.-ben - biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostársat a Ptk. alapján megillető elővásárlási jogot. Ezt a rendelkezést mind az első-, mind a másodfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, ahogy azt a körülményt is, hogy az érvénytelen elfogadó nyilatkozat az Fftv. 21. § (9) bekezdése értelmében semmis, így azt nem lehetett volna figyelembe venni. Utalt arra, hogy a jegyző sem járt el jogszerűen, az elfogadó nyilatkozatot nem vehette volna át olyan személytől, aki nem rendelkezik elővásárlásra jogosultsággal. Az alperes és az eljáró bíróságok is megsértették az Fftv. 21.§ (5) bekezdésében foglaltakat, nem vizsgálták az elfogadó nyilatkozat tartalmi előírásoknak való megfelelőségét. Az elfogadó nyilatkozat hiányosságát már az alperesnek is észlelnie kellett volna az Fftv. 23.§ (1) bekezdés c) pontja szerint lefolytatott előzetes vizsgálat során.
- 23 Sérelmezte, hogy a bíróságok nem tulajdonítottak jelentőséget a kamarai állásfoglalás indokolásában megállapított tévedéseknek, mert a tévedések kihatottak a kamara által hozott támogató nyilatkozat tartalmára, indokára is.

- 24 Álláspontja szerint a téves az a bírósági érvelés, amely a közös tulajdon megszűnésének tulajdonít jelentőséget, mert nem a beavatkozó kötötte meg az adásvételi szerződést, a közös tulajdon megszűnésének ugyanis csak ebben az esetben lehetne jelentősége. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a tanúmeghallgatási indítványának nem tett eleget. A beavatkozó meghallgatásával tisztázható lett volna, hogy az elfogadó nyilatkozat jogszerű volt-e, a nyilatkozat a valós tényeket tartalmazza-e. Előadta, hogy a helyben lakói státuszát az Fftv. 5.§ 9. pontjára alapította, mert 2008 februárjától életvitelszerűen Tar községben lakik.
- 25 Álláspontja szerint mind az első-, mind a másodfokú bíróság a tényeket tévesen értékelte, az eljárása során megsértette a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 221.§ (1) és (2) bekezdését. Sérelmezte, hogy a szerződéskötéstől számított 10 hónap elteltével hozta meg az alperes a jogsértő határozatát, míg ha az elfogadó nyilatkozat semmisségét észleli, akkor már harminc napon belül határozatot hozhatott volna.
- 26 Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte.
- 27 Az alperesi beavatkozó felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

- 28 A felperes felülvizsgálati kérelme alaptalan.
- 29 A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 272.§ (2) bekezdése és 275.§ (2) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelem keretei között, az abban konkrétan megjelölt jogszabálysértések körében vizsgálhatja és vizsgálta felül. A Kúria ezért a felperes által jogszabályhely megjelölése nélkül hivatkozott jogsértéseket érdemben nem vizsgálhatta felül, így nem bírálhatta el a tanúmeghallgatás elmulasztásával kapcsolatos kifogást, az eljárás elhúzódásával kapcsolatos jogsérelmet.
- 30 Az érdemben vizsgálható jogszabálysértések közül a Kúria elsőként az elfogadó nyilatkozat jogszerűségével kapcsolatosan hivatkozott jogsértéseket vizsgálta. Az Fftv. 21.§ (4) bekezdése a jegyző számára ír elő kötelezettségeket az elfogadó jognyilatkozat átvétele során. Az első- és másodfokú bíróság a rendelkezésre álló okiratok alapján helytállóan állapította meg, hogy a jegyző a kötelezettségének eleget tett, az elővásárlásra jogosult személyazonosságát ellenőrizte, nyilatkoztatta arról, hogy az aláírását a saját kezű aláírásának ismeri el. A jegyző megállapította, hogy az elfogadó nyilatkozat az elővásárlásra jogosulttól származik, melyet aláírásával igazolt. Mindebből következően a felperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy az elfogadó nyilatkozat nem került jogszerűen előterjesztésre, ezért annak átvételét a jegyzőnek meg kellett volna tagadnia.

- 31 Az Fftv. 21.§ (5) bekezdése az elfogadó nyilatkozattal szembeni tartalmi feltételeket írja elő, amelynek vizsgálata az Fftv. 23.§ (1) bekezdés c) pontja értelmében az alperes feladata. Az elfogadó nyilatkozatnak tartalmaznia kell az elővásárlási jogosultság jogalapját, ha az elővásárlási jog törvényen alapul, akkor annak megjelölését, hogy mely törvényen és az ott meghatározott sorrend melyik ranghelyén áll fenn és tartalmaznia kell az Fftv. 13-15.§-ában foglalt esetekben az ott előírt nyilatkozatokat és továbbá csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is. A perbeli esetben tulajdonostárs tett elfogadó nyilatkozatot, ezért elegendő volt erre a tényre és a Ptk.-ra hivatkoznia, mert az elővásárlási jog nem az Fftv. 18.§ (1) bekezdésében felsorolt jogcímeken, hanem a Ptk. 5:81.§ (1) bekezdésén alapul, ezért sem sorrendre, sem ranghelyre utalnia nem kellett. Az elővásárlási jognyilatkozathoz pedig csak olyan okiratokat kell csatolni, amelyek hatósági nyilvántartásból hivatalból nem ellenőrizhetők.
- 32 Mindebből következően az elfogadó nyilatkozattal szemben hiányosság nem volt megállapítható, ezért az Fftv. 21.§ (9) bekezdésében foglalt szabály sem volt alkalmazható. Az alperesnek az elfogadó nyilatkozatot is figyelembe kellett vennie.
- 33 Az Fftv. 23.§ (1) bekezdés c) pontjában írt előzetes vizsgálat szabályait az alperes nem sértette meg, a kamara állásfoglalását mind a vevő, mind az elfogadó nyilatkozatot tevő vonatkozásában be kellett szereznie az Fftv. 23.§ (5) bekezdése előírása szerint és a helyi földbizottsági hatáskörben eljáró kamarának az értékelést mindkét elővásárlásra jogosult tekintetében el kellett végeznie az Fftv. 25.§ (1) bekezdése értelmében.
- 34 Az alperes a beszerzett kamarai állásfoglalás alapján az Fftv. 27.§ (1)-(3) bekezdésekben foglalt esetekben hozhat a kamarai támogató állásfoglalás ellenére hatósági jóváhagyást megtagadó határozatot, ezen kívül eső esetekben a támogató állásfoglalással ellentétes döntésre nem juthat. Ezért van jelentősége annak, hogy a fél a számára sérelmes, téves, jogsértő kamarai állásfoglalás ellen a 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 103/A.§ (1) bekezdése értelmében kifogással élhet, a települési önkormányzat képviselő-testületéhez címzett jogorvoslati kérelmében cáfolhatja a kamara téves indokolását, bizonyíthatja annak ellenkezőjét, kérheti a jogsérelem, és a tévedések orvoslását. Amennyiben ennek a jogorvoslatnak az igénybevételét a fél elmulasztja, vagy nem kíván e jogorvoslattal élni, úgy számolnia kell azzal a jogkövetkezménnyel, hogy a kamarai állásfoglalás tévedései, jogsértései utóbb már nem orvosolhatók, mert erre az alperesnek az Fftv. 27.§-a nem ad lehetőséget. Az Fftv. 18.§ (1)-(3) bekezdései alapján igaz, hogy a tulajdonostársi státusz önmagában nem eredményez az Fftv. 18.§ (1) bekezdését felülíró elsődleges ranghelyet az elővásárlásra jogosultak között, mert a tulajdonostárs elővásárlási joga a Ptk. 5:81.§ (1) bekezdésén

alapul, amely a Ptk. 5:81. § (4) bekezdése szerint nem előzi meg a külön törvényben (itt az Fftv.-n) biztosított elővásárlási jogot, Az Fftv. 18.§ (3) bekezdése a földműves tulajdonostárs elővásárlási jogosultságának más elővásárlási jogosultakat megelőző szabályait tartalmazza.

- 35 A Kúria álláspontja szerint az alperes és az eljárt bíróságok döntése érdemben helyes volt, pontatlan, helyenként téves indokolásuk ellenére. Az érdemben helyes döntés megváltoztatásának nem állt fenn a feltétele, mert a felperes elmulasztotta önálló jogorvoslattal támadni a kamarai állásfoglalást és a valós jogilag releváns tényállás szerint a felperes elővásárlási joggal nem rendelkezett, mivel az Fftv. 18.§ (1) bekezdés e) pontjára alapított érvelését a Kamara elvetette, az alperesi beavatkozó pedig - még akkor is, ha nem földműves a tulajdonostársi minősége révén elővásárlásra jogosult, mellyel élt.
- 36 A felperes az Fftv. 18.§ (1) bekezdés e) pontján alapuló elővásárlási jogának feltételeit ebben az eljárásban már nem igazolhatta, mivel ez a kamarai állásfoglalás elleni kifogásnak lehetett volna tárgya. A Fétv. 13.§ (3) bekezdése alapján új jogcím [Fftv. 18.§ (1) bekezdés d) pontja] már nem jelölhető meg a jogcímhez kötöttség miatt. Mindebből következően a helyben lakással kapcsolatos érvelésnek a perben nem volt jelentősége.
- 37 Mindezek alapján a Kúria azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet az Fftv. 18.§ (3) bekezdését megsértette, de ez a jogsértés az egyébként érdemben helytálló döntésre nem hatott ki, ezért a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján - az indokolás módosításával - hatályában fenntartotta.

Záró rész

- 38 A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.
- 39 A pervesztes felperes a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján köteles az alperes jogi képvisellel felmerült felülvizsgálati eljárási költsége megfizetésére. Az alperesi beavatkozónak költsége nem merült fel, ezért arról rendelkezni nem kellett.
- 40 A sikertelen felülvizsgálati kérelemmel élő felperes a Pp. 78.§ (1) bekezdése, a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése értelmében köteles a tárgyi illetékeljegyzési jog okán le nem rótt felülvizsgálati illeték megfizetésére.

Budapest, 2018. október 3.

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