

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Kfv.IV.37.113/2018/6. szám

A tanács tagjai: . Balogh Zsolt, a tanács elnöke, Dr. Horváth Tamás
előadó bíró, . Dobó Viola bíró

I. r. felperes: I.rendű felperes neve

I. r. felperes képviselője: Dr. Takács Zoltán ügyvéd

II. r. felperes: II.rendű felperes neve

II. r. felperes képviselője: Dr. Sas Krisztina ügyvéd

Az alperes: Győr-Sopron-Moson Megyei Kormányhivatal

Az alperes képviselője: Dr. Stetina Zsolt

Alperesi beavatkozó: Alperesi beavatkozó

Az alperes beavatkozó képviselője: Dezsényi Ügyvédi Iroda

A per tárgya: földforgalmi ügyben jóváhagyási eljárás jogszerűsége

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Győri Törvényszék
2.Kf.20.503/2017/7. számú végzéssel kijavított 2.Kf.20.503/2017/4.
számú ítélete

Az elsőfokú bíróság határozatának száma: Győri Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság
K.27.284/2016/15. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria

- a Győri Törvényszék 2.Kf.20.503/2017/7. számú végzéssel kijavított 2.Kf.20.503/2017/4. számú ítéletét hatályában fenntartja;
- kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. felperesnek 30.000 (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A feljegyzett 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] F. J., mint eladó és I.rendű felperes, mint vevő 2016. január 9. napján adásvételi szerződést kötöttek a B. .../16. hrsz. alatt felvett, szántó művelési ágban nyilvántartott ingatlanra. A szerződés 2016. január 14. és 2016. március 17. között kifüggesztésre került a polgármesteri hivatal hirdetőtáblájára, melyre 2 db elfogadó nyilatkozat érkezett, egyrészt alperesi beavatkozó, másrészt II.rendű felperes részéről.
- Az I.rendű alperes neve az 571.366/3/2016. számú, 2016. június 23. napján kelt határozatában az adásvételi szerződést alperesi beavatkozó elővásárlásra jogosulttal, mint vevővel hagyta jóvá és megállapította, hogy az adásvételi szerződésben alperesi beavatkozó elővásárlásra jogosult I.rendű felperes szerződés szerinti vevő helyébe lép. Határozatát az alperesi hatóság azzal indokolta, hogy az 571.048/2016. iktatószámú végzésében foglaltak szerint sem I.rendű felperes, sem II.rendű felperes vonatkozásában az általuk megjelölt elővásárlási jogcím feltételei nem állnak fenn, ezért alperesi beavatkozó elővásárlásra jogosulttal hagyta jóvá a hatóság az adásvételi szerződést. Utóbbi személy vonatkozásában ugyanis a megjelölt elővásárlási jogcím jogszabályi feltételi fennállnak, az elfogadó nyilatkozata tartalmilag és alakilag megfelelt a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) és az Fttv.-vel összefüggő egyes

rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) előírásainak, érvénytelenségi ok nem állt fenn és a képviselő-testület által megváltoztatott NAK állásfoglalás szerint az ő tulajdonszerzése támogatott.

- [2] A határozattal szemben I.rendű felperes I. rendű felperes és II.rendű felperes II. rendű felperes terjesztettek elő keresetet.
- [3] Az I. r. felperes keresetében a határozat hatályon kívül helyezését kérte. Hivatkozott arra, hogy mezőgazdasági üzemközpontja 2005. május 19. napja óta a M. belterület .../14. helyrajzi szám alatti ingatlan. Sérelmezte, hogy rá nézve az alperes nem kért állásfoglalást a helyi földbizottságtól, továbbá az alperesi beavatkozó nem csatolta az elővásárlási jogosultságát bizonyító okiratokat. Az alperes ellenkérelmében a felperes keresetének elutasítását kérte, az abban foglaltak megalapozatlansága miatt.
- [4] Alperes határozata ellen II.rendű felperes is keresetet terjesztett elő, mely a bíróság előtt K.27.308/2016. számon került iktatásra, és a későbbiek során jelen perhez egyesítésre került, mely alapján II.rendű felperes jelen per II. r. felperese.
- [5] A II.r. felperes kereseti kérelmében ugyancsak az alperes határozatának hatályon kívül helyezését kérte. Kereseti kérelmét egyrészt azzal indokolta, hogy téves, illetve jogalap nélküli a hatóság azon gyakorlata, miszerint az elfogadó nyilatkozatok vonatkozásában a megjelölt több elővásárlási jogcímet nem veszi figyelembe. Mindezek megvizsgálásának hiányában a hatóság nem teljesíti a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 50. § (1) bekezdése szerinti tényállás tisztázási kötelezettségét. Az alperesnek eszerint a Földforgalmi törvény 23. § (3) bekezdése alapján kellett volna eljárnia és rangsorolni kellett volna az elővásárlásra jogosultakat. A II. rendű felperes vonatkozásában a hatóság állásfoglalást nem kért. Emiatt a II. rendű felperes a képviselő-testület döntéséről sem értesült, így azzal szemben jogorvoslati jogával sem tudott élni.
- [6] Alperes ellenkérelmében II. r. felperes keresetének is az elutasítását kérte. Álláspontja szerint az elfogadó nyilatkozatban konkrétan és egyértelműen meg kell jelölni azt, hogy mely elővásárlási jogcímen kívánnak élni ezzel a joggal, és a hatóságnak nem tartozik a tényállás tisztázási kötelezettsége körébe, hogy kiválassza a nyilatkozattevő számára legelőnyösebb jogcímet. Alperes pernyertességének előmozdítására a perbe alperesi beavatkozó beavatkozott, és szintén felperesek keresetének elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság ítélete, a fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem

- [7] A Győri Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság (a továbbiakban: elsőfokú bíróság) K.27.284/2016/15. számú ítéletével az alperes 571.366/3/2016. számú határozatát hatályon kívül helyezte és alperest új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára kötelezte.
- [8] Az I. r. felperes mezőgazdasági üzemenkéntre vonatkozó hivatkozását a bíróság ugyan nem tartotta teljesen megalapozottnak, de hivatkozhatónak vélte. Helyt adott viszont annak az érveknek, hogy az elővásárlási jogcím megjelölése nem kötelezően megjelölendő tartalmi elem. Kizáró okok csak az elővásárlásra jogosultság szempontjából állhatnak fenn, a vevő vonatkozásában azonban nem. A szerződés szerinti vevő vonatkozásában ezért az alperesnek meg kellett volna keresnie a helyi földbizottságot állásfoglalása beszerzése végett. Az elsőfokú bíróság ugyanakkor nem adott helyt a felperesi érvelésnek az alperesi beavatkozótól a hatóság által az eljárásban bekérendő további nyilatkozatokat illetően.
- [9] A II. r. felperes azon érvével egyetértett, hogy a több elővásárlási jogalapot meg lehet jelölni, és az alperes tényállás-tisztázási kötelezettsége mindezek vizsgálatára kiterjed. Ugyancsak sérelmesnek találta, hogy az alperes földbizottságot csak az alperesi beavatkozó vonatkozásában kereste meg, és a képviselő-testület döntését nem küldte meg a felpereseknek.
- [10] I.r. felperes fellebbezésében kérte az ítélet részbeni megváltoztatását, keresetének történő helyt adást. Álláspontja szerint az ítélet jogszabálysértő és megalapozatlan. Hivatkozott a Ket. 36.§.(2) bekezdésében, a Földforgalmi tv. 21.§.(5) foglaltakra. Az alperesi beavatkozó elővásárlási jogát megalapozó dokumentumok nem tartalmazzák a törvényi feltételeknek megfelelő kelélekeket, de ezek hiányában is elfogadta azt alperes.
- [11] Alperes fellebbezésében az ítélet megváltoztatását, a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a bíróság tévesen értelmezte a Fftv. 5. § 7. és 21. pontjait, melyek miatt helytelen következtetésre jutott. Mezőgazdasági üzemenkénttel eszerint csak földműves rendelkezhet, vagyis üzemenként mint jogi fogalom nem létezik a földművesként való bejegyzést megelőzően. I. r. felperes vonatkozásában utalt a Fftv. 13. § (3) bekezdésére, mely szerint az adásvételi szerződésben rögzíteni kell, hogy a vevő elővásárlásra jogosult-e, e jogosultság fennállása esetén meg kell jelölni azt is, hogy a jogosultság mely törvényen és az ott meghatározott sorrendben mely ranghelyen áll fenn. A tévesen megjelölt jogcímhez jogkövetkezménynek is társulnia kell, mely jogkövetkezmény alperes álláspontja szerint a tv. 21. § (9) bekezdésének alkalmazása. A II. r. felperes jognyilatkozatát alperes úgy tekintette, mintha jogát

nem gyakorolta volna, álláspontja szerint II. r. felperesnek a Fétv. 103/A. § (1) bekezdése értelmében a döntésről sem kellett értesülnie.

- [12] II.r. felperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint az alperes érvelése a megjelölendő jogcímek körére téves korlátozás, mely nem következik a törvényből. Esetében ugyanakkor semmiféle téves jogcím megjelölése nem történt.

A másodfokú bíróság ítélete

- [13] A Győri Törvényszék 2018. január 9-én kelt 2.Kf.20.503/2017/7. számú végzéssel kijavított 2.Kf.20.503/2017/4. számú ítéletével megállapította, hogy az elsőfokú bíróság kellő körben felderítette a tényállást, a jogszabályokat helyesen értelmezte, a megállapított tényekből helyes jogi következtetést vont le, és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A törvényszék nem értett egyet a fellebbezésekben foglalt jogi érveléssel és jogszabály-értelmezéssel.

- [14] Egyetértett az elsőfokú ítélettel, hogy ha a hatályba lépésétől három év még nem telt el, ez esetben is hivatkozni lehet az Fftv. 18. § (1) bekezdés e) pontja szerinti jogcímre. A szerződés szerinti vevő vonatkozásában is meg kell keresnie a hatóságnak az illetékes földbizottságot állásfoglalás beszerzése céljából attól függetlenül, hogy a vevő rendelkezik-e elővásárlási jogcímmel. Irányadó továbbá a Ket. 36. § (1) bekezdése, mely szerint a közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok, melyek a hatóság rendelkezésére állnak az ügyféltől nem kérhetőek.

- [15] A II. r. felperest érintő fellebbezési hivatkozások nem voltak megalapozottak. Ennek kapcsán is helytálló az elsőfokú döntés, megalapozott a Kúria Kfv.VI.37.721/2016/4. számú döntésére hivatkozás. Ekként nem kizárt többféle jogosultsági cím, jogcím megjelölése, mely jogcímek sorrendjének megállapítása a közigazgatási szerv feladata. Ennek kapcsán egyetért a törvényszék II. r. felperes ellenkérelmében foglalt azon okfejtéssel, miszerint több jogcím megjelölése, azok összevetése során a tévesen megjelölt (akár nem valós) jogcímet a közigazgatási szerv figyelmen kívül hagyja, de a megalapozottan megjelölt megmaradó jogcímeket köteles összevetni. Helytállónak minősült azon hivatkozás is, miszerint eljárási szabálysértés történt akkor, amikor II. r. felperes a képviselő-testület döntéséről nem értesült annak ellenére, hogy ügyféli pozíciót foglalt el.

- [16] Fentiekre figyelemmel a törvényszék ítélete szerint az elsőfokú bíróság alappal állapította meg, hogy az alperes döntése jogszabálysértő, ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a polgári

perrendtartásról szóló 1952. évi III. tv. (a továbbiakban: régi Pp.) 253. § (2) bekezdése értelmében helybenhagyta.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[17] Az ügyben felülvizsgálati kérelmet az alperes nyújtott be, amelyben kérte a jogerős ítéletnek az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedően hatályon kívül helyezését és a felperesek keresetének elutasítását. Az I. r. felperes mezőgazdasági üzemközpontja bíróságok általi megítélése az alperes szerint ellentétes az Fftv. 5. § 7. és 21. pontjával, mivel természetes személy esetében ez csak nyilvántartásba vett földművesként lehetséges, azt nem előzheti meg. A Fétv. 13. § (3) bekezdése alapján, továbbá az adásvételi szerződésben rögzíteni kell, hogy a vevő elővásárlásra jogosult-e, és hogy a törvényben meghatározott sorrend melyik ranghelyén van. A II. r. felperes érvét a több jogcím megjelölésére ugyancsak mindkét eljárás bírósága elfogadta. Az alperes szerint azonban ez nem jelentheti nem megfelelő jogcímek felsorolását is, mert akkor megnyílik a lehetőség az Fftv. 21. § (9) bekezdésének alkalmazására, azaz olyannak kell tekinteni a jogsértő nyilatkozatot, mintha a jogosult jogát nem gyakorolta volna. Ugyanezen okból a II. r. felperesnek a képviselő-testület döntéséről sem kellett volna értesülnie.

[18] Az I. r. felperes (csatlakozó) felülvizsgálati kérelmet nyújtott be, melyben kérte elsődlegesen a támadott ítéletet részben megváltoztatni, és a kereseti kérelemnek helyt adni; másodlagosan hatályon kívül helyezni és az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására utasítani. E kérelem szerint ugyanis az alperesi beavatkozó nem csatolta elfogadó nyilatkozatához az Fftv. 21. § (5) bekezdése szerint dokumentumokat, aminek hiányában a szintén az Fftv. 21. § (9) bekezdése alkalmazásának van helye, azonban a beavatkozó terhére. Hasonlóképpen érvelt az Fftv. 21. § (4) bekezdésére utalva, amennyiben a jegyzői aláírás az alperesi beavatkozó nyilatkozatán nem szerepel.

[19] A II. r. felperes előkészítő iratában kiemelte, hogy ő nem volt köteles választani az általa megjelölt jogalapok közül, ahhoz hogy vételi nyilatkozata érvényes legyen. Egyébként állattartó és immár helyben lakónak minősül az előírt és letelt 3 év folytán.

A Kúria döntése és jogi indokai

[20] A felülvizsgálati kérelmek nem megalapozottak.

[21] A régi Pp. 275. §-a szerint a felülvizsgálati eljárásban a

Kúria a jogerős határozatot a felülvizsgálati kérelem és a csatlakozó felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatja. Jogszabálysértés esetén van lehetősége az eljárást lefolytató bíróság döntésének hatályon kívül helyezésére vagy megváltoztatására.

[22] Jelen ügyben a felülvizsgálati kérelem alapján a Kúriának az eljáró bíróságokhoz hasonlóan a felperest illetően az adásvételi szerződéshez való hozzájárulást adó határozat jogszerűségéről kellett döntenie.

I.

[23] Az alperes felülvizsgálati kérelmét illetően nem megalapozottak a következők.

[24] A Kúria az I. r. felperes vonatkozásában az üzemközpont kapcsán osztotta a törvényszéki és elsőfokú bírósági azon ítéleti okfejtést, miszerint az alperesi értelmezés indokolatlanul zárja ki az ezen jogcímre történő hivatkozást a törvény hatályba lépését követő három éven keresztül. E körben az eljáró bíróságok helytállóan értelmezték a jogszabályi rendelkezéseket, és helyes az az álláspont is, miszerint a törvény hatályba lépését követő három éves átmeneti időszakban, amennyiben az üzemközpont bejegyzésre került, és a három év csupán amiatt nem teljesül, mert a hatályba lépésétől három év még nem telt el, ez esetben is hivatkozni lehet az Fftv.. 18. § (1) bekezdés e) pontja szerinti jogcímre.

[25] Az I. r. felperest érintő állásfoglalás hiánya tekintetében okszerű megállapításokat tettek a bíróságok, e körben is megalapozott a jogszabály értelmezése. Az Fftv.. 23. § (1) bekezdés a), b) és c) pontjai, (2), (4) és (5) bekezdés együttes értelmezésével helyes az a következtetés, miszerint az igazgatási szervnek - amennyiben nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását - a szerződés szerinti vevő vonatkozásában is meg kell keresnie az illetékes földbizottságot állásfoglalás beszerzése céljából attól függetlenül, hogy a vevő rendelkezik-e elővásárlási jogcímmel.

[26] A II. r. felperest érintő fellebbezési hivatkozások sem voltak megalapozottak. Ennek kapcsán is helytálló az elsőfokú és a másodfokú döntés, megalapozott a Kúria Kfv. VI.37.721/2016/4. számú döntésére hivatkozás. Ekként nem kizárt többféle jogosultsági cím, jogcím megjelölése, mely jogcímek sorrendjének megállapítása a közigazgatási szerv feladata. Ennek kapcsán egyetért a Kúria a II. r. felperes azon okfejtéssel, miszerint több jogcím megjelölése, azok összevetése során a tévesen megjelölt (akár nem valós) jogcímet a közigazgatási szerv figyelmen kívül hagyja, de a megalapozottan megjelölt megmaradó jogcímeket köteles összevetni.

[27] Helytálló volt azon hivatkozás is, miszerint eljárási szabálysértés történt akkor, amikor II. r. felperes a képviselő-testület döntéséről nem értesült annak ellenére, hogy ügyféli pozíciót foglalt el.

II.

[28] Az I. r. felperes felülvizsgálati kérelmét illetően nem megalapozottak a következők.

[29] Az alperesi beavatkozó jognyilatkozata kapcsán az Fftv. 21. § (5) bekezdésnek rendelkezését érintően kifejtett jogi állásponttal egyetértett a Kúria is. E körben irányadó a Ket. 36. § (1) bekezdése, mely szerint a közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok, melyek a hatóság rendelkezésére állnak az ügyféltől nem kérhetők.

[30] A Fftv. 21. § (4) bekezdése kapcsán is helytálló az ítéleti álláspont, mely szerint az a körülmény, hogy az I. r. felperes által fellebbezéshez csatolt Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal 570005/2017. számú határozat ezzel ellentétes döntést tartalmaz a bíróságot nem köti, mindamellett, hogy e határozatból nem az tűnik ki, hogy a jegyzői aláírás nem az elfogadó nyilatkozaton volt, hanem az, hogy a jegyző nem igazolta azt a tényt, hogy az elfogadó nyilatkozat az átadó elővásárlásra jogosulttól származik. Adott esetben azonban - bár valóban nem az elfogadó nyilatkozaton - a jegyző igazolta aláírásával, hogy a nyilatkozatokat a nyilatkozattevők személyesen nyújtották be a hivatalnál.

III.

[31] Fentiekre figyelemmel az ítéletek alappal állapították meg, hogy az alperes döntése jogszabálysértő.

[32] A jogszabály az Fftv.-nek az egyes törvényeknek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmával összefüggő módosításáról 2018. évi CXXXVI. törvénnyel történt módosítása folytán már nem ad lehetőséget az Fftv. alapján hozott közigazgatási határozatok megváltoztatására, és ez a folyamatban lévő eljárásokra is alkalmazandó, azonban erre az adott esetben egyébként sem lett volna mód. Az alperes határozata ugyanis megalapozatlan, érdemben nem felel meg a jogszabályi előírásoknak, a hatóság tévesen értelmezett egyes jogszabályi rendelkezéseket, ezen túlmenően eljárási szabály is sérült. Ezen jogsértések különben sem adtak lehetőséget a Kúria számára a megváltoztatáshoz. Az eljárás megismétlése mindennek folytán a közigazgatási eljárástól indokolt. Ennyiben tehát az I. r. felperes csatlakozó felülvizsgálati kérelme sem megalapozott.

[33] A fentiek alapján a Kúria a törvényszék ítéletét a régi Pp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[34] A Kúria a felülvizsgálati kérelmeket a régi Pp. 274. § (1) bekezdése alapján az tárgyaláson kívül bírálta el.

[35] A felperesek nagyobb részbeni pernyertességére tekintettel, valamint figyelemmel a régi Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó 78. §-ára is, a Kúria az alperest kötelezte az I. r. felperes felülvizsgálati eljárásban fölmerült perköltségeinek megfizetésére.

[36] Az alperes személyes illetékmentességére tekintettel a felülvizsgálati eljárási illetéket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § a) pontja értelmében, valamint figyelemmel a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-ára is, az állam viseli.

[37] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a régi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2019. február 12.

**Dr. Balogh Zsolt s. k. a tanács elnöke, Dr. Horváth Tamás s. k.
előadó bíró, Dr. Dobó Viola s. k. bíró**