

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma:	Kfv.II.37.357/2018/7.
A tanács tagjai:	Dr. Tóth Kincső a tanács elnöke Dr. Márton Gizella előadó bíró Dr. Rothermel Erika bíró
A felperes:	Felperes (cím)
A felperes képviselője:	Sopow-Gammer-Nagy Ügyvédi Iroda (Dr. Gammer-Nagy Hajnalka ügyvéd, cím)
Az alperes:	Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal (2500 Esztergom, Rudnay Sándor tér 2.)
Az alperes képviselője:	Dr. ... főosztályvezető-helyettes
Az alperesi beavatkozó:	Alperesi Beavatkozó (cím)
Az alperesi beavatkozó képviselője:	Dr. Holecz Csilla ügyvéd (cím)
A per tárgya:	földforgalmi ügyben hozott határozat bírósági felülvizsgálata
A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:	az alperesi beavatkozó
Az elsőfokú bíróság határozata:	Tatabányai Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 3.K.27.017/2017/8. számú ítélete
A felülvizsgálni kért jogerős határozat:	Tatabányai Törvényszék 2.Kf.27.013/2017/4. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria

- a Tatabányai Törvényszék 2.Kf.27.013/2017/4. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, a Tatabányai Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 3.K.27.017/2017/8. számú ítéletét megváltoztatja és a felperes keresetét elutasítja;
- kötelezi felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesi beavatkozónak 60.000 (hatvanezer) forint elsőfokú, 50.000 (ötvenezer) forint másodfokú és 40.000 (negyvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget;
- kötelezi továbbá a felperest, hogy fizessen meg az államnak – külön felhívásra – 30.000 (harmincezer) forint kereseti, 24.000 (huszonnégyezer) forint fellebbezési és 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 felperes a perben nem álló **J.T., J.L., J.I.** eladókkal 2016. április 26-án adásvételi szerződést kötött az eladók tulajdonát képező ... helyrajzi számú, szántó művelési ágú ingatlan megvásárlására. A szerződés 6. és 8. pontjában a felperesi vevő úgy nyilatkozott, hogy földműves, elővásárlási joga a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 18. § (1) bekezdés e) pontján alapul. A felperes sem a szerződésben, sem külön okiratban nem nyilatkozott arról, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező földterületben rendelkezik-e részarány-tulajdonnal.
- [2] Az adásvételi szerződés kifüggesztésének ideje alatt az alperesi beavatkozó és egy, perben nem álló másik magánszemély, **Cs.J.** tett elfogadó nyilatkozatot. Az alperesi beavatkozó az elővásárlási jogát az Fftv. 18. § (1) bekezdés e) pontjára alapította, továbbá nyilatkozott arról, hogy a szerződéssel érintett földterületben nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.
- [3] Az Ászári Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője 2016. július 12-én kelt iratjegyzékkel küldte meg a kifüggesztett adásvételi szerződést és az elfogadó nyilatkozatokat az alperesnek.
- [4] Az alperes az Fftv. 23. § (1) bekezdése alapján lefolytatott vizsgálat során megállapította, hogy az adásvételi szerződés nem tartalmazza a vevőnek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Inytv.vhr.) 68/C. §-a alapján előírt tartalmú nyilatkozatát, ezért az adásvételi szerződés jóváhagyásra nem alkalmas. Megállapította továbbá, hogy a perben nem álló **Cs.J.** elfogadó nyilatkozata tartalmilag nem megfelelő, nem tartalmazza az Fftv. 13-15. §-aiban előírt nyilatkozatokat és az Inytv.vhr. 68/C. §-ában előírt nyilatkozatát, valamint állampolgárságának megjelölését sem, ezért az elővásárlási nyilatkozatát olyannak tekintette, mintha az arra jogosult az elővásárlási jogát nem gyakorolta volna. Az alperesi beavatkozó elfogadó nyilatkozatát megvizsgálva megállapította, hogy az mind alakilag, mind tartalmilag megfelelő, a beavatkozó csatolta az elővásárlási jogosultságát bizonyító okiratokat is. Az alperes ezért a helyi földbizottsági hatáskörben eljáró Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Komárom-Esztergom Megyei Vezetőségét (a továbbiakban: kamara) az Fftv. 23. § (3) bekezdése alapján azzal kereste meg, hogy kizárólag az alperesi beavatkozó tekintetében adja meg az állásfoglalását. A kamara ennek ellenére mind a vevő, mind a beavatkozó vonatkozásában vizsgálta a földszerzést. A 2016. augusztus 22-én kelt KOM01-00620-7/2016. számú állásfoglalásában az alperesi beavatkozó földszerzését támogatta. A kamara a felperesi vevő tulajdonszerzését azért nem támogatta, mert álláspontja szerint az adásvételi szerződés az Inytv.vhr. 68/C. §-a szerinti nyilatkozat hiányában nem felel meg az Fftv. által meghatározott érvényességi és hatályosulási feltételeknek. A kamarai állásfoglalással szemben a felperes kifogást nyújtott be és a kifogást elbíráló Ászár Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 73/2016. (XI. 19.) számú határozatában a kamara állásfoglalását megváltoztatva mind a felperes, mind az alperesi beavatkozó földszerzését támogatta. A képviselő-testület figyelembe vette a döntése meghozatalakor, hogy a felperes a kifogás benyújtásával együtt 2016. április 26-án keltezetten nyilatkozatot nyújtott be, mely szerint az adásvételi szerződés tárgyát képező földterületben nem rendelkezik részarány-tulajdonnal. Álláspontja szerint a kamara nem vizsgálhatta volna, hogy a szerződés megfelel-e az Fftv. által meghatározott érvényességi és hatályosulási feltételeknek, mert a részarány-tulajdonra vonatkozó nyilatkozat vizsgálata a mezőgazdasági igazgatási szerv hatáskörébe tartozik. A képviselő-testület úgy ítélte meg, hogy mindkét személy földszerzésével az agrárpolitikai célok megvalósulnak. A képviselő-testület határozata ellen keresetet nem nyújtottak be.

- [5] Az alperes a 2016. november 28-án kelt 571380/8/2016. számú határozatával az adásvételi szerződést az alperesi beavatkozó vonatkozásában hagyta jóvá. Rámutatott, mivel az adásvételi szerződésből hiányzott az Inyvtv.vhr. 68/C. §-a szerinti nyilatkozat, ez a tartalmi hiányosság hiánypótlási felhívás keretében nem pótolható. Az a körülmény, hogy a felperes utóbb az Inyvtv.vhr. 68/C. §-a szerinti nyilatkozatot megtette, nem bír jelentőséggel, mert e nyilatkozat utóbb nem pótolható, ezért utólagos figyelembevételére sincs lehetőség. Mindebből következően a hiányos tartalmú adásvételi szerződés jóváhagyására nem kerülhetett sor. Az alperesi beavatkozó elfogadó nyilatkozata az Fftv. szerinti tartalmi és alaki feltételeknek megfelelt, ezért vele szemben kellett jóváhagyni az adásvételi szerződést.

A kereseti kérelem és az alperes, a beavatkozó ellenkérelme

- [6] A felperes keresetet nyújtott be az alperes határozatának felülvizsgálata iránt. Egyetértett azzal, hogy az Fftv.-vel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 34. § (3) bekezdése alapján hiánypótlásnak nincs helye, azonban álláspontja szerint az Inyvtv. 39. § (1) bekezdése alapján a hiánypótlásnak azonban mégis csak helye van, mert az Inyvtv.vhr. 68/C. §-a szerinti nyilatkozat megtételére a tulajdonjog bejegyzés végett van szükség, ezért azt külön okiratban is megteheti. Előadta, hogy ezt a nyilatkozatot utóbb megtette. Hangsúlyozta az alperesnek nincs hatásköre arra, hogy a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges feltételeket vizsgálja. Előadta továbbá, hogy az elővásárlási joga ugyanúgy az Fftv. 18. § (1) bekezdés e) pontján alapult, mint az alperesi beavatkozóé, azonban a beavatkozó elővásárlási jogát megelőzi az Fftv. 18. § (4) bekezdés b) pontjára tekintettel, mert fiatal földművesnek minősül. Mindebből következően az adásvételi szerződést vele szemben kellett volna jóváhagyni.
- [7] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte a határozatában foglaltakat fenntartva.
- [8] Az alperesi beavatkozó szintén a kereset elutasítását indítványozta.

Az elsőfokú ítélet

- [9] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét megalapozottnak találta, mert az Inyvtv.vhr. 68/C. §-át úgy értelmezte, hogy ez a rendelkezés nem követeli meg azt, hogy a szerződésben kell nyilatkozni a részarány-tulajdonról, ezért az más okiratban is megtehető. A felperes ezt a nyilatkozatát a 2016. április 26-án kelt külön okiratban megtette, ezért ez a nyilatkozat az alperes rendelkezésére állt a határozata meghozatalakor. Mindezek alapján azt állapította meg, hogy az alperes tévesen értelmezte az Inyvtv.vhr. 68/C. §-át, ezért ítéletével az alperes határozatát hatályon kívül helyezte és az alperest új eljárásra kötelezte. Az új eljárásra előírta, hogy az alperes az Inyvtv.vhr. 68/C. §-ában megkövetelt felperesi nyilatkozatot is vegye figyelembe a határozata meghozatalakor.

Fellebbezés és ellenkérelem

- [10] Az ítélet ellen az alperesi beavatkozó nyújtott be fellebbezést, hivatkozva arra, hogy a hiányzó nyilatkozat utóbb nem pótolható, ezért az adásvételi szerződés hiányos volt, emiatt az nem hagyható jóvá. Hangsúlyozta, hogy a kifüggesztési eljárásnak jelentősége van, mert ezáltal ismerhetik meg az elővásárlásra jogosult személyek az adásvételi szerződés tartalmát és annak ismeretében tehetik meg a nyilatkozatukat is. A kifüggesztési eljárásnak részét nem képező nyilatkozat ezért utólag nem pótolható és utóbb nem is vehető figyelembe. Az Inyvtv.vhr. 68/C. §-a megengedi a nyilatkozat közokirati formában történő megtételét is, de nem utóbb történő megtételét. Mindezek alapján kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a kereset elutasítását.

- [11] Az alperes észrevételében egyetértett a fellebbezésben foglaltakkal. Utalt arra, hogy az Fftv. 16. §-ában előírt birtokmaximum kérdésének vizsgálatához szükséges a részarány-tulajdonnal való rendelkezés ismerete is, mert ez az ingatlanokkal kapcsolatos nyilvántartásokból nem kérdezhető le, ezért arról az adásvételi szerződésben, vagy azzal egyidejűleg külön nyilatkozatban kell nyilatkozni, annak az előzetes vizsgálat során már rendelkezésre kell állnia.
- [12] A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A másodfokú ítélet

- [13] A másodfokú bíróság az alperesi beavatkozó fellebbezését megalapozatlannak ítélte. Álláspontja szerint az Fftv. 23. § (1) és (2) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat csak az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelésre terjedhet ki, amely vizsgálat az Fftv. 23. § (1) bekezdés b) pontja értelmében az Fftv. 13-15. §-aiban írtak vizsgálatára terjed ki, így nem tartalmazza az Fftv. 16. § (1) bekezdés szerinti birtokmaximum vizsgálatát, amelyhez az Inyvtv.vhr. 68/C. §-a szerinti nyilatkozat megléte szükséges. Mindebből következően a mezőgazdasági igazgatási szervnek nem tartozik hatáskörébe a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges részarány-tulajdonnal való rendelkezés vizsgálata. Az alperes ezért törvénysértően az előzetes vizsgálatot kiterjesztette az Fftv. 16. § (1) bekezdésében foglaltak vizsgálatára is. Mivel a részarány-tulajdonnal való rendelkezésre vonatkozó jogszabályi előírás az Inyvtv.vhr.-ben került előírásra, ez arra enged következtetni, hogy ez a nyilatkozat a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges és ezért ez a nyilatkozat az ingatlan-nyilvántartási eljárásban pótolható és a tulajdonjog bejegyzéskor vizsgálható.
- [14] Mindezek alapján a másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú ítéletet – az indokolás kiegészítésével – helybenhagyta.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [15] A jogerős ítélet ellen az alperesi beavatkozó nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a kereset elutasítását kérte.
- [16] Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Fétv. 34. § (1) és (2) bekezdését, 32. § (1)-(3) bekezdéseit. Előadta, hogy a hatósági jóváhagyási eljárásban nincs helye hiánypótlásnak, a felperes a szerződésből hiányzó nyilatkozatát a kifüggesztési eljárást követően nem pótolhatta volna. A nyilatkozatot az adásvételi szerződéssel vagy azzal egyidejűleg külön okiratban kellett volna megtenni, ezért a kifüggesztett adásvételi szerződés, ha nem tartalmazza az Inyvtv.vhr. 68/C. §-ában hivatkozott nyilatkozatot, hiányos. Mindennek azért van jelentősége, mert a kifüggesztési eljárás során az elővásárlási joggal rendelkező személyek csak a kifüggesztett iratok ismeretében tehetnek elfogadó nyilatkozatot, ha hiányzik egy nyilatkozat a kifüggesztett iratokból, annak tartalmát emiatt nem ismerhetik meg, arra nem is lehetnek tekintettel amikor döntenek az elfogadásról, ezért is tiltott a nyilatkozat utóbb történő megtétele és annak utóbb történő figyelembevétele.
- [17] Az alperes észrevételt nem kívánt tenni.
- [18] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [19] Az alperesi beavatkozó felülvizsgálati kérelme alapos.
- [20] A Kúria a jogerős ítéletet a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 272. § (2) bekezdése és 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között, az

abban konkrétan megjelölt jogszabálysértések körében vizsgálta felül.

- [21] A Kúria az Inyvt.vhr. 68/C. §-ának értelmezéséről a földforgalmi ügyekben a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyására vonatkozó eljárása szabályaira, a vonatkozó jogszabályi rendelkezésekre figyelemmel a szabályokat egységében és rendszerében nézve foglalt állást. Ennek eredményeként azt állapította meg, hogy mind az elsőfokú bíróság, mind a másodfokú bíróság tévesen értelmezte az Inyvt.vhr. 68/C. §-át, amikor az ebben a rendelkezésben megkívánt részaránytulajdonra vonatkozó nyilatkozatot csak a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatnak tekintette. Elöljáróban hangsúlyozza a Kúria, hogy az Fftv. 21. § (1) bekezdéséből, 23. § (1) bekezdés b) pontjából következően az Fftv. által megkívánt nyilatkozatokat vagy az adásvételi szerződésben vagy azzal egyidejűleg külön okiratba foglaltan kell megtenni. Az Fftv. a szükséges nyilatkozatokat a 13-15. §-okban sorolja fel, és a 16. § foglalkozik a földszerzési maximumokra vonatkozó rendelkezésekkel. Az Inyvt.vhr. 68/C. §-át a 82/2015. (XII. 16.) FM rendelet 1. §-a iktatta be a 2015. december 24-i hatállyal az Inyvt.vhr. 54. Jogok bejegyzése és tények feljegyzése alapjául szolgáló okiratok alcím által megjelölt fejezetbe. A beiktatott rendelkezés a föld tulajdonjogának átruházásához szóló szerződés esetében követeli meg a szerződésnek vagy más, legalább teljes bizonyító erejű magánokiratnak a részaránytulajdonnal való rendelkezésre vonatkozó nyilatkozattartalmát. Az a körülmény, hogy ez a nyilatkozat akár a szerződésben, akár külön okiratba foglaltan megtehető, nem jelenti azt, hogy ez a nyilatkozat – ha az nem volt a szerződés, vagy a szerződéssel együtt készült külön okirat része –, utóbb is megtehető. Ez a nyilatkozat nem csupán a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozat, mert ennek a nyilatkozatnak – mivel az az Fftv. 16. §-ához kapcsolódóan a földszerzési maximum szempontjából lényeges nyilatkozat, ezért annak – már a hatósági jóváhagyási eljárásban rendelkezésre kell állnia a jóváhagyás tárgyát képező adásvételi szerződés vagy azzal egyidejűleg készült külön okirat részeként. Mindebből következően helytállóan hivatkozott az alperesi beavatkozó arra és ezt a felperes sem vitatta, hogy a hatósági jóváhagyási eljárásban a szerződésből hiányzó nyilatkozat – hiánypótlás keretében – nem pótolható a Fétv. 34. § (3) bekezdése értelmében. Mivel az Inyvt.vhr. 68/C. §-a szerinti nyilatkozat megtételére az adásvételi szerződésben vagy azzal egyidejűleg kerülhet csak sor, ezért ennek a nyilatkozatnak hiánypótlás hiányában, önkéntesen történő pótlására sincs lehetőség utóbb sem.
- [22] Az első- és a másodfokú bíróság álláspontja abban is téves, hogy a mezőgazdasági igazgatási szervnek a birtokmaximumra vonatkozó szabályokat nem kell vizsgálnia. A mezőgazdasági igazgatási szerv olyan szerződést nem hagyhat jóvá, amellyel a megszerzett földterület az Fftv. 16. §-ában, illetve az Fftv. 16. § (4) bekezdésére tekintettel az Inyvt.vhr. 68/C. §-ában foglalt földszerzési maximumot túllépné. Mindebből következően tehát nem annak van jelentősége, hogy az Fftv. 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat mire terjed ki, hanem annak, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálat lefolytatását követően a kamarai állásfoglalás beszerzésére, a kifüggesztési eljárás lefolytatására vonatkozó eljárási cselekmények befejezését követően a megkötött adásvételi szerződést jóváhagyhatja-e, ha az tartalmában hiányos, a birtokmaximummal összefüggő nyilatkozatokat nem tartalmazza, illetve ha megállapítható a földszerzési maximum túllépése. Utal a Kúria a Fétv. 32. § (5) bekezdésére is, amely a jogosultságot érintő és a jogosultság jóváhagyásához szükséges adatokban bekövetkező változás bejelentését írja elő, és amely rendelkezés szintén azt erősíti meg, hogy a szerződés megkötésekor kell minden szükséges igazolásnak, nyilatkozatnak, adatnak rendelkezésre állnia. Hangsúlyozza továbbá a Kúria, hogy az Fftv. 23. § (2) bekezdése az (1) bekezdésben foglaltakon túl jóváhagyást megtagadó döntést hoz, ha a jegyző által megküldött okiratok alapján az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályok megsértését állapítja meg – például a birtokmaximum túllépését, a birtokmaximumra vonatkozó adatok megállapításához szükséges részaránytulajdon-nyilvántartás hiányában a részaránytulajdon tekintetében hamis adatot szolgáltat vagy elhallgat, vagy nem nyilatkozik. Mindebből következően a részaránytulajdonról való nyilatkozat nem csupán a

tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozat, arról a szerződéssel együtt kell nyilatkoznia a szerződéses vevőnek.

- [23] Az első- és a másodfokú bíróság álláspontjának elfogadása arra vezethetne, hogy a szerződésből hiányzó nyilatkozat utóbb pótolható lenne a Fétv. 34. § (3) bekezdésével ellentétesen, ezért a kifüggesztési eljárás során e nyilatkozat hiányában, annak ismerete nélkül kellene az elővásárlási jogosultaknak megtenniük az elfogadó nyilatkozatukat. Ez nyilvánvalóan ellentétes lenne a kifüggesztési eljárás lényegével és elővásárlásra jogosultakat tévesztene meg az elővásárlási jog gyakorlását érintő feltételek fennállása tekintetében.
- [24] Mindebből következően a Kúria azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabályokat megsértette, ezért a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta és a felperes alaptalan keresetét a Pp. 339. § (1) bekezdése alapján elutasította.

A döntés elvi tartalma

- [25] *Az Inytv.vhr. 68/C. §-ában foglalt nyilatkozatot a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés esetében a vevőnek a szerződésben vagy azzal egyidejűleg készült külön okiratban kell megtennie. Ez a nyilatkozat utóbb nem pótolható.*

Záró rész

- [26] A pervesztes felperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az alperesi beavatkozó jogi képvisellel felmerült elsőfokú, másodfokú, felülvizsgálati eljárási költsége megfizetésére, amelynek mértékét a Kúria a kifejtett munkával arányban állóan állapította meg. Az alperesnek jogi képviselő hiányában a peres eljárás során felszámítható költsége nem merült fel, ezért arról rendelkezni nem kellett [Pp. 78. § (2) bekezdése].
- [27] A felperes a pervesztessége folytán 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 kereseti, fellebbezési és felülvizsgálati illeték megfizetésére. Az illetékek mértékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 39. § (3) bekezdés b) és d) pontja, 43. § (3) bekezdése, 46. § (1) bekezdése és 50. § (1) bekezdése határozza meg.
- [28] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2019. április 24.

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