

**A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.VI.37.736/2018/8.

A tanács tagjai: Dr. Sperka Kálmán a tanács elnöke, Dr. Vitál-Eigner Beáta előadó bíró, Dr. Sugár Tamás bíró

A felperes: felperes neve

A felperes képviselője: ... Ügyvédi Iroda

Az alperes: alperes neve

Az alperes képviselője: ... ügyvéd

Az alperesi beavatkozó: Alperesi beavatkozó 1

Az alperesi beavatkozó képviselője: ... Ügyvéd Iroda

A per tárgya: földforgalmi ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: az alperesi beavatkozó

A felülvizsgálati kérelem száma: 14.

Az elsőfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma: Kaposvári Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2017. november 15-én kelt 4.K.27.223/2017/10/II. számú ítélete

A másodfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma: Kaposvári Törvényszék 2018. május 22-én kelt 2.Kf.20.025/2018/5. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Kaposvári Törvényszék 2.Kf.20.025/2018/5. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az I. rendű alperesi beavatkozót, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 30.000.- (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi az I. rendű alperesi beavatkozót, hogy fizessen meg az államnak felhívásra 70.000.- (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] 2016. november 15. napján adásvételi szerződés jött létre a perben nem álló magánszemélyek, valamint az alperesi beavatkozó (a továbbiakban: beavatkozó) között a kálmáncsai ... hrsz. alatti ingatlan meghatározott tulajdoni hányadaira. Az ingatlant harmadik személy használja haszonbérleti szerződés alapján.
- [2] A felperes, mint elővásárlásra jogosult a hirdetményi úton közölt adásvételi szerződés elfogadására vonatkozó nyilatkozatot tett. Ez - egyebek mellett - a következőket tartalmazza: „a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdése alapján nyilatkozom, hogy a harmadik személy használatában álló földön fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre vállalom a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott hasznosítási kötelezettséget”.
- [3] Az alperes a 2017. április 28. napján kelt 570619/5/2017. számú határozatával az adásvételi szerződést a vevővel jóváhagyta, egyidejűleg azt az elfogadó nyilatkozatot benyújtó felperessel szemben megtagadta. Indokolása szerint az adásvételi szerződésben szereplő vevővel szemben kizáró ok nem merült fel, azonban a felperes elfogadó nyilatkozatát a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 21. § (9) bekezdése alapján úgy kell tekinteni, mintha elővásárlási jogát nem gyakorolta volna. A felperes nyilatkozata ugyanis a Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdésében foglalt kifejezett előírás ellenére sem tartalmazza a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésében előírt tartalmi nyilatkozatot és ahhoz ez csatolásra sem került.

A kereseti kérelem

- [4] A felperes eljárási- és anyagi jogi jogszabálysértésekre hivatkozással keresetet terjesztett elő a jogerős határozat bírósági felülvizsgálata iránt.

Az elsőfokú ítélet

- [5] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.
- [6] Indokolása szerint sem a Földforgalmi tv., sem pedig a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) alapján nem vonható le olyan következtetés, miszerint az elfogó nyilatkozatban megtett nyilatkozat kizárólag akkor lenne megfelelő, ha az elfogadó nyilatkozatot tevő a Földforgalmi tv. 13-15. §-ait szó szerint szerepeltetné, azokat szövegszerűen ültetné át. Ugyanakkor kiemelte, hogy konkrét

vállalást tartalmazó nyilatkozatot kell tenni, nem elegendő utalni a vállalást tartalmazó jogszabályhelyre. Mivel a felperes elfogadó nyilatkozata kizárólag a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdésére vonatkozóan tartalmaz konkrét vállalást, a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésére csak utal, ezért az nem felel meg.

A másodfokú ítélet

- [7] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság jogerős ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, az alperes 570619/5/2017. számú határozatát hatályon kívül helyezte és az alperest új eljárásra kötelezte.
- [8] Indokolása szerint a felperes nyilatkozatában egyrészt kötelezettséget vállalt a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdésében írtak szerint arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, másrészt vállalta a fennálló földhasználati jogviszony megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt hasznosítási kötelezettséget is. A kötelezettségvállalás egyértelműen beazonosítható, az a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésében írt valamennyi kötelezettségvállalására kiterjed. A nyelvtani értelmezés szerint a kötelezettségvállalás ténye, a kötelezettségvállaló személye és a kötelezettségvállalás tárgya is egyértelműen meghatározható.
- [9] Azzal, hogy a kötelezettségvállalás tárgyát külön nem írta körül a felperes, nem idézte be a jogszabály szövegét, nem jelenti azt, hogy a vállalt kötelezettsége ne lenne meghatározható. Mivel a felperes nyilatkozatával a Földforgalmi tv. 13. §-ában írt mindkét irányú kötelezettséget vállalta, így az tartalmában egyértelműen megfelel a jogszabályi elvárásoknak.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [10] A beavatkozó felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.
- [11] Előadta, hogy a felperes nyilatkozata tartalmában nem felel meg a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésében írtaknak. Bár a nyilatkozatban nem kell a törvény szövegét szó szerint idézni, azonban annak tartalmában teljes egészében meg kell felelnie a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésében írtaknak.
- [12] A jogerős ítélet indokolásának elfogadása esetén elegendő az elővásárlásra jogosultnak annyit nyilatkoznia, hogy mindenben megfelel a Földforgalmi tv. előírásainak, és vállalja az abban foglalt kötelezettségeket.
- [13] A Földforgalmi tv. kifejezett jognyilatkozat-tételi kötelezettséget vár el és előírja azok szerepeltetését a szerződés szövegében. Az elvárt jognyilatkozatokhoz joghatás, jogkövetkezmény fűződik, ezért a kifejezett jognyilatkozatot sem a törvény egészére vonatkozó sommás, sem meghatározott jogszabályhelyre vonatkozó utalás nem pótolja, azzal nem egyenértékű.

- [14] Mindezek alapján a jogerős ítélet sérti a Földforgalmi tv. 13. § (1) és 23. § (1) bekezdését.
- [15] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Állítása szerint a nyilatkozata nem általánosan utal a Földforgalmi tv. előírásaira, hanem konkrétan a jogszabályhelyet is megjelölte, amely alapján egyértelműen beazonosítható a kötelezettségvállaló személye, a kötelezettségvállalás ténye és annak tárgya is.
- [16] Az alperes a felülvizsgálati eljárásban nyilatkozatot nem tett.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [17] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [18] A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 275. § (1) és (2) bekezdéseire figyelemmel a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a rendelkezésre álló iratok alapján dönt. A jogerős ítélet csak a felülvizsgálati kérelem és a csatlakozó felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálható felül.
- [19] A Kúria szerint a másodfokú bíróság a pontosan és törvényesen megállapított tényállásból érdemben helytálló következtetést vont le. Jogszabálysértést a rögzített tényállás iratellenessége, a bizonyítékok kirívóan okszerűtlen vagy a logika szabályaival ellentétes mérlegelése alapozhat meg, ilyen jogsértést azonban a felülvizsgálati bíróság nem tárt fel.
- [20] A másodfokú bíróság az ügy lényegét érintően helyesen foglalt állást, kifejtett indokait a Kúria az alábbiak szerint pontosítja.
- [21] A Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdése szerint, ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a szerző félnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony
- a) időtartamát nem hosszabbítja meg és
- b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.
- [22] A Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdése értelmében az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell a 13-15. §-ban foglalt esetekben az ott előírt nyilatkozatokat is, ennek hiányában azokat a 13-15. §-ban előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelően a jognyilatkozatokhoz kell csatolni.
- [23] Az eljárt bíróságok helyesen rögzítették, hogy a Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdésében meghatározott jognyilatkozatoknak nem kell tartalmazniuk szó szerint a törvény szövegét, és arra is helytállónan következtettek, hogy azokban nem elegendő csupán általánosságban utalni a Földforgalmi tv. előírásaira. A kötelezettségvállalásnak egyértelműen beazonosíthatónak kell lennie, olyan konkrét megfogalmazásokat kell tartalmaznia, amelyek alapján a jogszabályi követelményeknek való megfelelés minden kétséget kizáróan megállapítható.

- [24] A Kúria megítélése szerint jelen esetben a felperes jognyilatkozata nem általánosságban tartalmaz utalást a Földforgalmi tv.-re, ezért az elfogadható az alábbiak szerint.
- [25] A jogalkotó a Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdésében a normaszöveg megismétlése nélkül utal a 13-15. §-ban foglaltakra. A 13. § (4) bekezdés b) pontja ugyancsak a törvény szövegének megismétlése nélkül hivatkozik az (1) bekezdésben előírt kötelezettségekre.
- [26] Mivel a Földforgalmi tv. a jognyilatkozat szövegére nézve, annak pontos megfogalmazására vonatkozóan kötelező rendelkezést, szövegszerű elvárást nem határoz meg, ugyanakkor több helyen maga is visszautal a törvény korábbi bekezdéseibe, ezért nem kifogásolható a nyilatkozatban az utalás alkalmazása abban az esetben, ha az pontos, és a törvény rendelkezésével aggálymentesen beazonosítható.
- [27] A felperes nyilatkozata szövegszerűen követi a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdésében foglaltakat, pontosan úgy tartalmazza a vállalást, ahogy az a törvényben szerepel. Amennyiben a jogalkotó elegendőnek tartotta a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdés b) pontjában az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségekre való visszahivatkozást, akkor ennél többet a hatóság sem követelhet meg.
- [28] Mivel a törvénysszöveg minden megkötés, korlátozás nélkül tartalmazza a 13. § (1) bekezdésre való utalást, ezért annak a nyilatkozatban történő megismétlése sem értelmezhető szűken, az kiterjed a 13. § (1) bekezdésben meghatározott valamennyi vállalásra. Ezért nem helytálló az a következtetés, miszerint a nyilatkozat nem tartalmazza a 13. § (1) bekezdésében előírt valamennyi vállalását.
- [29] A fentiek szerint a felperes esetében a megtagadási ok nem áll fenn, ezért jogszerűen rendelkezett a másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet megváltoztatásáról és a közigazgatási határozat hatályon kívül helyezéséről.
- [30] A Kúria a kifejtettekre figyelemmel a Pp. 275. § (3) bekezdését alkalmazva a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta, mert az nem sérti a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályi rendelkezéseket.
- [31] A megismételt eljárásban az alperesnek az előzőek figyelembevételével kell az adásvétel jóváhagyása tárgyában állást foglalnia, azaz a felperesi jognyilatkozat nem minősíthető a Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdésébe ütközőnek azon oknál fogva, hogy az nem tartalmazza a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésében foglaltak szerinti vállalást.

A döntés elvi tartalma

- [32] *Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának nem kell szó szerint tartalmaznia a törvény szövegét, azonban nem elég csupán általánosságban utalni a Földforgalmi tv.-ben előírt vállalásokra.*
- [33] *A jognyilatkozatnak világosnak és egyértelműnek kell lennie, a törvényhelyre való utalás kizárólag abban az esetben fogadható el,*

ha az alapján a vállalás aggálymentesen beazonosítható, és a törvény által támasztott feltételrendszernek való megfelelés minden kétséget kizáróan megállapítható.

Záró rész

- [34] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül bírálta el.
- [35] A Kúria a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a beavatkozót a felperes felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére.
- [36] Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. § (1) bekezdése szerinti mértékű, tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a beavatkozónak a bírósági eljárásban alkalmazandó költségmentességről szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésének megfelelően kell viselnie.
- [37] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2019. március 20.

Dr. Sperka Kálmán s.k. a tanács elnöke, Dr. Vitál-Eigner Beáta s.k. előadó bíró, Dr. Sugár Tamás s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:
tisztviselő