

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
í t é l e t e**

Az ügy száma: Kfv. IV. 37.564/2018/7.

A tanács tagjai: . Patyi András a tanács elnöke, Dr. Dobó Viola előadó bíró,
. Balogh Zsolt bíró

A felperes: I.rendű felperes neve I. rendű
II.rendű felperes neve II. rendű

A felperes képviselője: Neiger, Kókai, Pap Ügyvédi Iroda

Az alperes: alperes neve

Az alperes képviselője: dr. Erdei Mária ügyvéd

A per tárgya: földforgalmi ügyben hozott határozat bírósági felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: II. r. felperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Tatabányai Törvényszék 2.Kf.27.014/2017/4. számú ítélete

Az elsőfokú bíróság határozatának száma: Tatabányai Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 3.K.27.114/2017/6. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria

- a Tatabányai Törvényszék 2.Kf.27.014/2017/4. számú ítéletét hatályában fenntartja;
- kötelezi a II. r. felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperes részére 30.000 (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget;
- kötelezi a II. r. felperest, 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] A Vértesszőlős külterület.../50 és.../51 hrsz. alatt felvett szántó művelési ágú ingatlanokra 2015. október 30-án adásvételi szerződés jött létre. A szerződő felek ezt megelőzően, 2015. június 18-án a szántóterületekre feles bérleti szerződést kötöttek 2045. június 18. napjáig terjedő határozott időtartamra. Az adásvételi szerződés kifüggesztésének időtartama alatt az I. és II. r. felperesek tettek elfogadó nyilatkozatot. A II. r. felperes elővásárlási jogának jogcímét a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 18. § (1) bekezdés c) pontjában, mint helyben lakó szomszédos földműves, illetve a 18. § (4) bekezdés a) pontjában mint családi gazdálkodó jelölte meg. A mezőgazdasági igazgatási szerv 2016. június 18-án megkeresésében állásfoglalást kért a helyi földbizottságként eljáró Magyar Agrár-, Élelmiszer-gazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Komárom-Esztergom Megyei Elnökségétől (a továbbiakban: Kamara).
- [2] A Kamara 2016. február 1-jén meghozott FOBIR- 04183-4/2016. számú állásfoglalásában nem támogatta sem az elővásárlási jogosultak, sem az adásvételi szerződés szerinti vevő tulajdonszerzését. Az elővásárlásra jogosult felperesek vonatkozásában a kamara arra hivatkozott, hogy a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdése alapján indokolható gazdasági szükséglet nélkül, felhalmozási célból szereznek meg a földek tulajdonjogát. A vevő vonatkozásában megállapította, hogy a szerződés alkalmas a törvény céljainak megkerülésére, illetve nem járul hozzá azon cél érvényesüléséhez, hogy a falvak népességmegtartó képessége megújuljon és ezáltal a helyi népesség korösszetétele javuljon, továbbá nem segíti elő a foglalkoztatás bővülését. A Kamara álláspontja szerint a terület hosszútávú haszonbérlettel hasznosított és ezáltal a tulajdonszerzés a helyi birtokpolitikai célokat - az üzemszerű művelés alatt álló élet- és versenyképes, egységes birtoktagot képező földbirtok kialakulását - nem szolgálja. A Kamara állásfoglalásával szemben mindkét felperes kifogást terjesztett elő.
- [3] Az alperes a 13/2016. (III. 2.) számú határozatával a felperesek kifogását elutasította annak megállapításával, hogy a kamara állásfoglalása kiadására nem a Földforgalmi tv. megsértésével került sor. A Tatabányai Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság a 2016. november 3-án kelt 3.K.27.099/2016/16. számú ítéletével az alperes határozatát hatályon kívül helyezte és az alperest új eljárásra kötelezte. Az ítélet indokolása szerint az alperes úgy fogadta el a Kamara állásfoglalásában foglaltakat, hogy annak megfelelő indokolásával nem szolgált. Nem fejtette ki, hogy miért jelentene földfelhalmozást a felperesek tulajdonszerzése, és miért nem szolgálná a tulajdonszerzésük a földpolitikai célokat, amelyeket a Földforgalmi tv. 68. § (3) bekezdése tartalmaz. Az új eljárásra vonatkozóan előírta, hogy ezt a hiányosságot az alperesnek kellett volna az eljárás során pótolni, hiszen csak megfelelően indokolt és a tényállás tisztázása után meghozott döntés lehet az alapja az állami akaratnak is.
- [4] Az alperes a megismételt eljárásban a 2016. december 21-én kelt 133/2016. (XII. hó 21.) számú határozatában az I. rendű felperes, illetőleg a 132/2016. (XII. 21.) számú határozatában a II. r. felperes kifogását elutasította. A határozatok indokolása szerint a Földforgalmi tv. alapján nincs akadálya, hogy földhasználattal terhelt ingatlan tulajdonjogát átruházzák, de ilyen esetekben lényeges körülmény a fennálló földhasználat időtartama. Az alperes megállapítása szerint a 30 éves

földhasználattal terhelt ingatlan esetében a tulajdonszerzésre irányuló szándék kizárólag felhalmozási célt valósíthat meg, ezért a Kamara állásfoglalása nem sérti a Földforgalmi tv 23-25. §-ainak rendelkezéseit.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [5] Az alperes határozataival szemben a felperesek keresetet nyújtottak be. A bíróság a felperesek által indított perek egyesítését rendelte el a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 149. § (2) bekezdése alapján.
- [6] A felperesek álláspontja szerint az alperes nem tett eleget a határozatok meghozatalakor indokolási kötelezettségének, nem állapítható meg, hogy milyen tényeket vett figyelembe. A felperesek kiemelték, hogy a hosszú távú földbérlettel hasznosított ingatlan megvásárolható. A II. r. felperes hivatkozása szerint az adásvételi szerződéssel érintett területekkel szomszédos ingatlanok a tulajdonát képezik, ezért tulajdonszerzésével lehetővé válik az egységes birtoktagot képező földbirtokok kialakulása, valamint a helyi gazdálkodói közösség érdekeinek érvényesítése. Az alperesi határozat e körben sem tartalmaz álláspontja szerint megfelelő indokolást, és teljes mértékben figyelmen kívül hagyta az ítélet rendelkezéseit.
- [7] Az alperes ellenkérelmében a határozatában foglaltakat fenntartotta, a kereset elutasítását kérte. Kiemelte, hogy a becsatolt feles bérleti szerződés álláspontját támasztja alá.

Az elsőfokú ítélet

- [8] A Tatabányai Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság (a továbbiakban: elsőfokú bíróság) a felperesek keresetét elutasította.
- [9] Az ítélet indokolása szerint az alperes a tényállás-feltárási és indokolási kötelezettségének egyaránt eleget tett. Az alperes határozatai részletesen foglalkoznak azzal a kérdéssel, hogy miért alapozza meg a felhalmozási célú földszerzés tényét a 30 évig fennálló földhasználat. A bíróság osztotta az alperes álláspontját, mely szerint a felperesek 2045-ig akadályozva vannak, hogy a földterületet a saját földbirtokukhoz csatolják és azzal együtt műveljék meg, erre figyelemmel a jelenlegi tulajdon- és földhasználati állapot fenntartása felel meg a helyi földbirtok-politikai céloknak.
- [10] Az elsőfokú bíróság elfogadta az alperes azon érvelését is, hogy a kifogás elbírálása körében a felperesek elővásárlási jogának ranghelyét nem vizsgálhatta, hanem kizárólag csak azt, hogy a Kamara állásfoglalása megfelel-e a jogszabályoknak.

A fellebbezés és fellebbezési ellenkérelem

- [11] Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a felperesek terjesztettek elő fellebbezést. Fellebbezésükben azt hangsúlyozták, hogy a képviselő-testület a megismételt eljárásban továbbra sem vizsgálta érdemben a Kamara állásfoglalását és a kifogásban előadottakat. Az alperes mindössze a hosszú távú feles bérleti hasznosításra alapította döntését. A II. r. felperes vonatkozásában még ennél is szűkebb az indokolás. A határozatban az alperes nem rögzítette, hogy a II. r. felperes a szomszédos .../14 helyrajzi számú ingatlan használója, illetőleg tulajdonosa, ezért a

tulajdon szerzésével lehetővé válik az egységes birtoktagot képező földbirtokok kialakítása. E körben az alperesi határozat szintén nem tartalmaz indokolást. A II. rendű felperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a feles bérleti jogviszony fennállásának kiemelt szerepet tulajdonított és nem vizsgálta, hogy a feles bérleti jogviszony a spekulatív földszerzés alapjául szolgált-e.

[12] Az alperes fellebbezési ellenkérelmet írásban nem terjesztett elő.

A másodfokú ítélet

[13] A Tatabányai Törvényszék (a továbbiakban: másodfokú bíróság) a 2018. január 9-én kelt 2.Kf.27.014/2017/4. számú ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta azzal a pontosítással, hogy I. és II. r. felperes külön-külön köteles megfizetni az elsőfokú eljárási illetéket az állam javára.

[14] Ítéletében megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálásához szükséges szűk mértékben a bizonyítási eljárást lefolytatta, azonban a felperesekre külön-külön tényállást nem állapított meg, nem rögzítette tényállási elemként, hogy elővásárlási jogukat mely törvényhelyre alapították. Mindezt nem tekintette olyan súlyú eljárási szabálysértésnek, amely akadályozta volna az ítélet érdemi felülbírálatát. Az elsőfokú bíróság ítéletét e körben az okirati bizonyítékok alapján pontosította, ugyanakkor az elsőfokú bíróság által levont jogi következtetésekkel a másodfokú bíróság egyetértett.

[15] Kiemelte, hogy egy földművelő tevékenységét érintően a 30 év jelentős időtartamnak minősül, melynek helyesen tulajdonított jelentőséget a Kamara, illetve a képviselő-testület és az elsőfokú bíróság is. A felesbérleti szerződés időtartamára tekintettel az elővásárlási jogosultak, illetve a vevő által vállalt művelési kötelezettségek, illetve földbirtok-politikai célok nem valósulhatnak meg, így nem okszerűtlen az a jogi következtetés, hogy a tulajdonszerzés kizárólag felhalmozási célt valósítana meg.

[16] Álláspontja szerint téves a II. rendű felperes fellebbezési hivatkozása, mely szerint tulajdonszerzésével lehetővé válna az egységes birtoktagot képező földbirtok kialakítása. Azt elismerve, hogy az alperes és az elsőfokú bíróság e körben nevesítetten külön indokolást nem tettek azzal, hogy az együttes művelés hiányára kitértek, tartalmával az indokolási kötelezettséget kimerítették.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[17] A jogerős ítélet ellen a II. rendű felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet. Felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a keresetének történő helyt adást kérte. Másodlagosan azt kérte a Kúriától, hogy a jogerős ítéletet az elsőfokú ítéletre is kiterjedően helyezze hatályon kívül és utasítsa az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására.

[18] A felülvizsgálati kérelem szerint a jogerős ítélet sérti a régi Pp. 206. § (1) bekezdésében, a 164. § (1) bekezdésében, illetve a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdés c) pont cc) alpontjában és 68.

§ (3) bekezdésében, a 44. § (1) bekezdésében, az 58. § (1) bekezdésében, a 38. § (3) bekezdésében foglaltakat, továbbá a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:88. § (1), és 6: 108. § (1) bekezdését.

[19] A II. rendű felperes álláspontja szerint a jogerős ítélet a tényállást iratellenesen, okszerűtlen mérlegeléssel állapította meg. Az ingatlanok tulajdonosa és a vevő 30 év határozott időtartamra kötött feles bérleti szerződést, mely a jogszabályban meghatározott a 20 év maximális időtartamot jelentősen meghaladja. Álláspontja szerint a feles bérleti szerződés semmis, mivel az a Földforgalmi tv. 44. § (1) bekezdésébe ütközik, a törvény 58. § (1) bekezdése és 38. § (3) bekezdésére figyelemmel. A semmis, érvénytelen szerződéssel jogosultságot alapítani a Ptk. 6:108. § (1) bekezdése alapján nem lehet, azaz a feles bérleti jogviszony hiányában a felhalmozási célú földtulajdonszerzés alapvető indoka nem áll meg. A szerződés semmisségét a Kamarának és az alperesnek, valamint az eljáró bíróságoknak is hivatalból kellett volna észlelnie a Ptk. 6:88 § (1) bekezdésére figyelemmel.

[20] A II. rendű felperes kifejtette, hogy amennyiben a feles bérleti szerződésben meghatározott időtartamra lehetne jogviszonyt létesíteni, ez az elővásárlási jogosultság szempontjából jelentős nehézségbe ütközne. A jogalkotó célja nem lehetett az, hogy ilyen időtartamú szerződésekre hivatkozva elővásárlási jogosultakat zárjon el a tulajdonszerzés lehetőségétől. Figyelemmel arra, hogy a feles bérlő rövid időn belül adásvételi szerződést kötött az ingatlanokra, azt támasztja alá, hogy a vevő szándéka nem a tényleges földhasználat volt, hanem hogy - ellenszolgáltatás ígérete mellett - saját későbbi tulajdonszerzését biztosítsa.

[21] A II. rendű felperes felülvizsgálati kérelmében kérte, hogy a Kúria állapítsa meg a vevő által megkötött feles bérleti szerződés semmisségét, és az eredeti állapotot állítsa helyre.

[22] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nyújtott be, melyben a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Kiemelte, hogy a Földforgalmi tv. 44. § (1) bekezdése kizárólag a haszonbérlet időtartamára vonatkozik, ezért feles bérleti szerződés esetén ez a rendelkezés nem irányadó. A Földforgalmi tv. 58. § (1) bekezdése is kizárólag a haszonbérleti szerződés módosítására vonatkozik. Mindezek alapján a feles bérleti szerződés semmisségére történő hivatkozás nem megalapozott. A II. rendű felperes sem a kifogásban, sem a bírósági eljárás során nem hivatkozott a szerződés semmisségére. A felülvizsgálati kérelem keresetváltoztatást tartalmaz, amely a felülvizsgálati eljárásban nem megengedett. A feles bérleti szerződést a hatóság jóváhagyta, és a földhasználat a földhasználati nyilvántartásban 2045. július 18. napjáig tartó határozott időre bejegyzésre került. Hangsúlyozta továbbá, hogy az alperes a Kamara állásfoglalása ellen benyújtott kifogás tárgyában döntött, ezért a hatáskörét meghaladta volna a feles bérleti szerződés érvényességének vizsgálata.

A Kúria döntése és jogi indokai

[23] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

[24] A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: a régi Pp.) 275. § (2) bekezdése szerint a felülvizsgálati eljárásban a Kúria a jogerős határozatot a felülvizsgálati kérelem és az ellenkérelem keretei között, az azokban megjelölt jogszabályok alapján vizsgálhatja felül. E keretek között jogszabálysértés esetén van lehetőség az eljárást lefolytató bíróság döntésének hatályon kívül helyezésére vagy megváltoztatására.

I.

[25] A Kúria előjáróban rögzíti, hogy az ügyben eljáró bíróságok által felülvizsgált alperesi határozat az elsőfokú bíróság 3.K.27.099/2016/16. számú ítéletével elrendelt új eljárásban született. Az eljárás megismételt voltára tekintettel a felülvizsgálat terjedelmét és korlátait a keresetben foglaltakon túl, mindenekelőtt az új eljárásra kötelező jogerős ítéletben előírtak határolták be. A megismételt hatósági eljárásban hozott alperesi döntéssel szemben kezdeményezett jelen bírósági felülvizsgálat során már csak a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 109. § (4) bekezdésében foglaltak érvényesülését vizsgálhatták az eljáró bíróságok, azaz, hogy az alperes a jogerős ítéletben foglaltaknak megfelelően járt-e el és hozta meg a keresettel támadott határozatát.

[26] Az alperesi hatóság a megismételt eljárásban a Ket.109. § (4) bekezdése alapján nem léphette túl azokat a kereteket, amelyeket a jogerős ítélet meghatározott, ugyanakkor az új eljárásra kötelezést teljes körűen ki kellett merítenie.

[27] Az alapeljárásban az elsőfokú bíróság a Ket. 50. § (1) bekezdése és a 72. § (1) bekezdés e) pontjának a megsértését róta az alperes terhére és az alperest új eljárásra kizárólag a tényállás tisztázása és a döntés bírósági felülvizsgálatra is alkalmas indokolással való ellátása végett kötelezte. A tényállás tisztázásának módját és az erre alkalmas bizonyítási eszközöket az alperes belátására bízta, mivel az új eljárásra vonatkozó iránymutatás erre vonatkozó konkrét előírást nem tartalmazott. A II. rendű felperest érintően tisztázandó körülményként mindössze az arról való meggyőződést nevesítette az elsőfokú bíróság, hogy fennállnak-e a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés c) pontjában foglalt körülmények, azaz a felperes használatában áll-e a szomszédos ...2/14 helyrajzi számú ingatlan. Az ítélet indokolása szerint a Kamara állásfoglalása hiányos, mert abból nem állapítható meg, hogy milyen okból áll fenn a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdés c) pont cc) alpontja szerinti kizáró körülmény, az indokolható gazdasági szükséglet nélküli, felhalmozási célból történő tulajdonszerzés esete a felperesek vonatkozásában. A bíróság ítéletében utalt az Alkotmánybíróság 17/2015 (VI.5.) számú határozatára, mely alapján az állásfoglalás csak akkor alkalmas érdemi felülbírálatra, ha az a törvényben megkövetelt értékelést olyan részletességgel tartalmazza, hogy annak okszerűsége, ténybeli megalapozottsága és jogszerűsége is megállapítható legyen a hatósági eljárásban. Mindennek alapvető feltétele az, hogy az állásfoglalásban rögzítse a földbizottság azokat „a köztudomású tényeket és legjobb ismereteit”, amelyek alapján kialakította álláspontját és az elvégzett értékelése eredményét. Ezt a hiányosságot az alperesnek kellett pótolni az új eljárásban.

II.

[28] Jelen ügyben a felülvizsgálati kérelem keretei között a Kúriának elsőként abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy az alperesi képviselő-testületnek a Ket. 50. § (1) bekezdésén alapuló tényállás tisztázási kötelezettsége a kifogás elbírálása körében kiterjedt-e a megismételt eljárásban az eladó és a vevő között az adásvételi szerződést megelőzően létrejött feles bérleti szerződés érvényességi vizsgálatára.

[29] A közigazgatási perben valamennyi, a felperes által hivatkozott jogszabálysértés körében vizsgálódnia kell és meg kell állapítani az alperesi határozat jogszerűségét vagy jogszerűtlenségét. (KGD2004. 79. Legf. Bír. Kfv.IV.35.686/2000.)

- [30] A Kúria megállapította, hogy a II. rendű felperes a Földforgalmi tv. 44. § (1) bekezdése és 58. § (1) bekezdése megsértésére az állásfoglalás ellen alpereshez benyújtott kifogásában és a bírósági eljárásokban előterjesztett keresetében még nem hivatkozott, ezért a feles bérleti szerződés érvényességi feltételei szempontjából történő vizsgálata a régi Pp. 3. § (2) bekezdése és 215. §-a alapján sem az alappernek, sem a jogerős ítélettel befejezett jelen pernek nem volt tárgya. Az eljárás jelen szakaszában nincs lehetőség a kereset megváltoztatására és olyan új jogszabálysértés megjelölésére, melyről a jogerős ítélet rendelkezést nem tartalmaz, mivel a Kúria a régi Pp. 272. § (2) bekezdése alapján a jogerős ítélet jogszerűségéről dönt. Ennek okán a Kúria a feles bérleti szerződéssel összefüggésben a felülvizsgálati kérelem által megjelölt semmisség kérdését és a II. rendű felperes eredeti állapot helyreállítására irányuló kérelmét érdemben nem vizsgálta.
- [31] Megjegyzi a Kúria, hogy a hatóság által jóváhagyott feles bérleti szerződés alapján a vevő földhasználata 2045. június 18. napjáig bejegyzésre került a földhasználati nyilvántartásba, ezért a bejegyzés jogszerűségének felülbírálata ugyancsak meghaladta volna a jelen eljárás kereteit.
- [32] A II. rendű felperes az adásvételi szerződésre elfogadó nyilatkozatot tett. A Földforgalmi tv. 21. § (8) bekezdés értelmében "[a]z eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában az adás-vételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja." A felülvizsgálattal érintett földterületekre kötött adásvételi szerződésben szerepel a 30 évre létrejött földhasználat, melynek fennállását a II. rendű felperes az elfogadó nyilatkozatában tudomásul vette, annak elfogadásával kívánta megszerezni a földek tulajdonjogát, hogy a földek művelésére több évtizedig nem lesz lehetősége.
- [33] Hangsúlyozza a Kúria, hogy az alperes hatáskörét a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 103/A. § (2) bekezdése szigorú korlátok közé szorítja azzal, hogy azt egyetlen szempont vizsgálatára szűkíti le, nevezetesen arra, hogy az agrárkamara elvégezte-e a Földforgalmi törvény 23-25. § szerinti értékelést valamennyi elővásárlásra jogosult vonatkozásában és kellő indokolás mellett adta-e ki támogató, illetve nem támogató állásfoglalását. A Kamara hatásköre pedig kizárólag az adásvételi szerződéssel történő tulajdonszerzések jóváhagyásának a földbirtok-politikai célkitűzésekkel összhangban álló támogatására és nem a már bejegyzett földhasználat érvényességének felülvizsgálatára terjed ki, ezért a tényállás tisztázása körében nem kérhető számon az alperesen, hogy az értékelése körébe nem vonta a feles bérleti szerződés tulajdonszerzésre gyakorolt joghatását. Az alperes ugyanis mindenben jogszerű mérlegelés eredménye alapján jutott arra helytálló következtetésre, hogy a II. rendű felperes tulajdonszerzése nem szolgálná a kifogásban részletezett gazdasági céljai elérését, mivel a tulajdonában lévő szomszédos és a szerződés tárgyát képező, harmincéves földhasználattal terhelt földterületekkel a Földforgalmi tv. 5. § 3. pontja szerinti, üzemszerű művelés alatt álló, élet- és versenyképes egységes birtoktest nem alakítható ki, a tényleges földhasználat helyi lakosok bevonásával rendkívül hosszú ideig nem valósítható meg. A II. rendű felperes az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó elfogadó nyilatkozatában a fennálló földhasználati jogviszony megszűnését követő időre vállalta a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésében a tulajdonszerzés feltételeként előírt saját használatra vonatkozó kötelezettség teljesítését. Ebből következően a tulajdonszerzése a már fennálló feles bérleti hasznosítás három évtizedes időtartamára figyelemmel nem gazdálkodási, hanem elsősorban felhalmozási célokat szolgál.
- [34] A Kúria osztja a másodfokú bíróság álláspontját, mely szerint 30 év egy adott földterület

művelhetősége, termőképessége szempontjából valóban elenyésző, de egy földműves földművelő tevékenységét érintően jelentős időtartamnak minősül, mely alatt a Földforgalmi tv. preambulumban rögzített azon célkitűzés, mely szerint "[é]let- és versenyképes mezőgazdasági termelés folytatására alkalmas méretű földbirtokok jöjjenek létre,... a földműves zavartalan mezőgazdasági termelést folytathasson" nem valósulhat meg. A törvény miniszteri indokolása külön kiemeli, hogy jogalkotó a törvény megalkotásával a földforgalomban a spekulációs vagy tőkebefektetési célokat szolgáló földszerzéseket kívánja korlátozni "a megállapodások kötelező nyilvánosságra hozása, továbbá hatósági engedélyhez kötési kötelezettsége, a földszerzésnek a művelési kötelezettséghez kötése eszközeivel".

[35] Az eljáró bíróságok tehát tévedés nélkül állapították meg, hogy az alperes a megismételt eljárásban a tényállás-tisztázási kötelezettségét teljesítette, mivel megvizsgálta a kamara által felhozott megtagadási ok valóságtartalmát és megfelelően indokolta, hogy a felperesek tulajdonszerzése miatt jelentene földfelhalmozást, illetve miért nem szolgálná a már említett földpolitikai célokat. A felülvizsgálati kérelem lényegében a rendelkezésre álló adatok alapján elvégzett bírói mérlegelés okszerűségét támadja anélkül, hogy konkrétan megnevezné azokat a tényeket, körülményeket és bizonyítékokat, amelyekre ezen érveit alapítja. Így többek között az sem állapítható meg, hogy mely a tanúk vallomásai alapján véli úgy a II. rendű felperes, hogy a feles bérleti jogviszony létesítésével a vevő szándéka a későbbi tulajdonszerzésének biztosítása volt, a többi elővásárlásra jogosult jogai gyakorlásától való elzárásával. A Kúria több eseti döntése is kimondja, hogy a felülvizsgálati eljárásban - annak rendkívüli jogorvoslati jellege miatt - nincs helye sem bizonyítás felvételének, sem a bizonyítékok ismételt egybevetésének, felülmérlegelésének (BH2012. 179., BH2002. 29.). Ugyanakkor, ha a kirívóan okszerűtlen vagy a logika szabályaival ellentétes mérlegelés az ügy érdemi elbírálását is tévútra viszi, és így születik jogszabálysértő határozat, a Kúria kivételesen élhet (és él is) a felülmérlegelés lehetőségével (BH1999. 44.).

[36] Jelen ügyben az első és másodfokú bíróság a tulajdonszerzés körülményeinek értékelése során okszerű mérlegelés eredményeként jutott arra a következtetésre, hogy az alperes a megismételt eljárásban az ítélet iránymutatásának megfelelően állapította meg az ügyben irányadó tényállást és hozott részletes indokolással ellátott határozatot. A régi Pp. 339/A. §-a alapján a bíróság a határozatot a meghozatala időpontjában ismert tények alapján vizsgálja felül, az azt követően bekövetkező események és keletkezett okiratok a döntés jogszerűségét nem befolyásolják. Így nincs jelentősége annak, hogy a jogerős ítélet meghozatalát követően, 2018. augusztus 9-én a perbeli ingatlanokra ugyanazon felek között milyen tartalmú adásvételi szerződés jött létre és azt a Kamara 2018. november 26-án kelt állásfoglalásában hogyan értékelte. Ennek okán a II. rendű felperes felülvizsgálati eljárásban benyújtott előkészítő iratához csatolt okiratokat, mint új bizonyítékot a Kúria érdemben nem vizsgálta meg.

[37] Figyelembe véve a fent kifejtetteket, a Kúria megállapította, hogy a Tatabányai Törvényszék ítélete megfelelt az irányadó jogszabályi rendelkezéseknek, ezért azt a Pp. 275. § (3) bekezdése alapulvételével hatályában fenntartotta.

A döntés elvi tartalma

[38] *A 30 évre szóló feles bérleti földhasználattal terhelt föld tulajdonjogának megszerzése nem gazdálkodási, hanem elsősorban felhalmozási célokat szolgál. A feles bérleti szerződés érvényessége*

vizsgálata meghaladja az agrárkamara és a kifogást elbíró képvisező-testület hatáskörét.

Záró rész

- [39] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a régi Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el, mert a II. rendű felperes felülvizsgálati kérelmében tárgyalás tartását nem kérte, az alperes csatlakozó felülvizsgálati kérelmet az ügyben nem terjesztett elő és azt a Kúria sem tartotta szükségesnek az ügy egyszerű jogi megítélése miatt.
- [40] Figyelemmel arra, hogy a felülvizsgálati kérelem eredményre nem vezetett, a régi Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó 78. §-a alapján, a kérelmet előterjesztő II. rendű felperest kötelezte az alperes felülvizsgálati eljárásban felmerült költségeinek megfizetésére.
- [41] Az illeték az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. § (1) bekezdése és 39. § (3) bekezdés d) pontja szerinti mértékű, mely a 62. § (1) bekezdés h) pontja értelmében került feljegyzésre. A feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket a bírósági eljárásban alkalmazandó költségmentességről szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a II. rendű felperes köteles megfizetni. A felülvizsgálati kérelmében úgy nyilatkozott a II. rendű felperes, hogy 50 000 forint illetéket átutalással előzetesen megfizetett, de annak tényét mivel nem igazolta, a Kúria a fizetendő illeték megállapításánál azt figyelembe venni nem tudta.
- [42] Az ítélet elleni felülvizsgálat lehetőségét a régi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2019. február 26.

Dr. Patyi András s.k. a tanács elnöke, Dr. Dobó Viola s.k. előadó bíró, Dr. Balogh Zsolt s.k. bíró