

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.II.37.544/2018/7.

A tanács tagjai: . Tóth Kincső a tanács elnöke
 . Kalas Tibor előadó bíró
 . Márton Gizella bíró

A felperes: Felperes neve
(cím)

A felperes képviselője: . Kavocska Edit ügyvéd
(cím)

Az alperes: Csongrád Megyei Kormányhivatal
(6720 Szeged, Vörösmarty utca 7.)

Az alperes képviselője: kamarai jogtanácsos

A per tárgya: földforgalmi ügyben hozott határozat
 bírósági felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

Az elsőfokú jogerős határozat: Szegedi Közigazgatási és Munkaügyi
 Bíróság
 9.K.27.579/2017/4. számú ítélete

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Törvényszék
 2.Kf.21.483/2017/6. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria

- a Szegedi Törvényszék 2.Kf.21.483/2017/6. számú ítéletét hatályában fenntartja;
- kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 40.000 (negyvenezer) 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.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] **Cs.Cs.L.** eladó 2016. október 24. napján adásvételi szerződést kötött **D.F.** vevővel a **M.**, külterület **hrsz.1.** helyrajzi számú „szántó” művelési ágú 1 ha 1707 m² területnagyságú, 9,37 AK értékű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában. Az adásvételi szerződés 2016. október 28. és 2016. december 27. napja között kifüggesztésre került **M.** Város Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján. A kifüggesztés időtartama alatt a felperes 2016. november 28. napján elfogadó nyilatkozatot tett. A nyilatkozatot tartalmazó okiratot a jogi képviselője 2016. november 23. napján jegyezte ellen. A földforgalmi hatósági eljárásban a földbizottság jogkörében eljáró illetékes agrárkamara állásfoglalásában a szerződés jóváhagyását az adásvételi szerződés szerinti vevővel támogatta, míg felperes vonatkozásában nem foglalt állást. A helyi földbizottság állásfoglalásával szemben felperes kifogást terjesztett elő, melyet **M.** Város Képviselő-testülete a 69/2017. (II. 23.) számú határozatával elutasított.
- [2] Az alperes a 2017. április 25. napján kelt 570247-11/2017. számú határozatával a felperes tulajdonszerzését megtagadta, míg az eredeti vevő tulajdonszerzését jóváhagyta a perbeli ingatlan vonatkozásában. Az alperes határozatának indokolása szerint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 7. § (1) bekezdése és 21. § (5) és (9) bekezdései alapján arra hivatkozott, hogy a felperes által tett elfogadó nyilatkozat az ellenjegyzés hibája miatt nem felel meg a jogszabályi előírásoknak, mivel az ellenjegyzés dátuma korábbi, mint az okirat kelte. Ennek alapján az okirat nem minősül teljes bizonyító erejű magánokiratnak, figyelemmel a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: 1952. évi Pp.) 196. §-ára is.

A kereseti kérelem és az alperesi ellenkérelem

- [3] A keresetben a felperes arra hivatkozott, hogy az elővásárlás körében tett nyilatkozata érvényes, illetve azzá tehető. Felhívta a Földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 11. §-át és 39. §-át, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:2. §-át. Megítélése szerint az elfogadó nyilatkozat megfelelt az 1952. évi Pp. 196. § (1) bekezdésben foglalt előírásoknak is, azt ügyvéd előtt írta alá és az ellenjegyzés is szabályszerű. Megítélése szerint az alperest terhelte annak bizonyítása, hogy a nyilatkozat nem ügyvéd előtt történt. A felperes hivatkozott arra is, hogy a tisztességes eljáráshoz való joga alapján lehetőség van a javításra, s az nem vezethet a Földforgalmi törvény szabályaival ellentétes döntés meghozatalához. A Földforgalmi törvényben ugyanakkor alakyszerűségi előírás nem került meghatározásra, a teljes bizonyító erejű magánokiratra vonatkozóan pedig nincs jogszabályi rendelkezés az alakiság szempontjából. A felperes

kiemelte azt is, hogy az Alaptörvény P) cikk (1)-(2) bekezdéseire, az R) cikk (3) bekezdésére, továbbá az I. cikk (3) bekezdésére tekintettel a termőföld tulajdonjogának keletkezésében és rangsorban hátrább álló személy tulajdonjogának keletkezésében az ellenjegyzési dátum kérdése nem dönthet, mert az ellentmond a termőföld védelmének és a tulajdonjog szabadságának, az Alaptörvényben garantált rendelkezéseinek.

Az elsőfokú ítélet

- [4] A Szegedi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság a 2017. augusztus 3. napján kelt 9.K.27.579/2017/4. sorszámú ítéletében a felperes keresetét elutasította. Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása szerint a Földforgalmi törvény 21. § (5) bekezdése alapján az elfogadó nyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Ennek alakszerűségi előírásait az 1952. évi Pp. 196. §-a tartalmazza. Ennek alapján tévesnek ítélte a felperes azon hivatkozását, miszerint nincs jogszabályi rendelkezés a teljes bizonyító erejű magánokirat alakszerűségére. Az elsőfokú bíróság egyértelműen megállapította, hogy az okirat ellenjegyzése, valamint kelte közötti ellentmondás alapján az okirat nem felel meg a teljes bizonyító erejű magánokirat követelményének. Az elsőfokú bíróság utalt továbbá a Földforgalmi törvény 21. § (9) bekezdésére is, amely szerint a jogszabályi rendelkezések megsértése esetén az elővásárlási jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlás jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna.

Az alperes fellebbezése és a jogerős ítélet

- [5] Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést. Kiemelte, hogy a Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdés c) pont ca) alpontjában írt „alakszerűségi előírás” nem került meghatározásra, mivel nem rögzíti, hogy mit tekint teljes bizonyító erejű magánokiratnak, és nem rögzíti azt sem, hogy mit ért alakszerűségi előírás alatt. Kiemelte azt is, hogy az 1952. évi Pp. magánokiratra vonatkozó jogszabályi rendelkezéséből az következik, hogy az alperest terhelte volna annak bizonyítása, hogy az aláírást nem az eljáró ügyvéd előtt tette meg a felperes. A felperes megítélése szerint az a körülmény, hogy az ügyvédi ellenjegyzés november 23. napja, míg a szerződés aláírása november 28. napján történt, nem zárja ki, hogy a 28-ai aláírás is az ügyvéd előtt történt, mert az eljáró ügyvéd korábban is igazolhatja, hogy későbbi aláírást a jogszabályoknak megfelelően tette meg. A felperes továbbra is utalt arra, hogy ügyben az Alaptörvény rendelkezéseivel ellentétes volna, ha egy karakter elírása miatt rangsorban hátrább álló személy termőföld tulajdona keletkezne. A Szegedi Törvényszék 2.Kf.21.483/2017/6. sorszámú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helyben hagyta. A jogerős ítélet indokolása szerint a per tárgyát nem az adásvételi szerződés

érvényessége, hanem a felperesi elfogadó jognyilatkozat alakszerűsége képezte. A másodfokú bíróság a jogi kereteket az elsőfokú bírósággal egyezően határozta meg, utalva az 1952. évi Pp. 196. §-ára. Kiemelte, hogy a mezőgazdasági igazgatási szervnek a termőföld korlátozott forgalmára tekintettel a szerződés jóváhagyása előtt az alaki, formai követelmények vizsgálatával lényegében „előszűrést” kell végeznie. Az ügyvédi ellenjegyzés az adott okiraton a tanúk aláírását pótolja, s azt bizonyítja, hogy az okiratot az érintett fél előtte írta alá, aláírását magáénak ismeri el. Nem létező aláírás esetén annak tanúsítása sem lehetséges. A jogerős ítélet utalt az Alaptörvény 28. cikkében megfogalmazott értelmezési követelményre is. Kiemelte, hogy az alperes a törvényi felhatalmazásnak megfelelően vizsgálta az elfogadó jognyilatkozatot, s a jogszabályok helyes értelmezésével állapította meg annak hiányát, így jogszabálysértés nem valósult meg.

A felülvizsgálati kérelem

- [6] A felülvizsgálati kérelem szerint a jogerős ítélet sértette a Földforgalmi törvény 21. § (5) és (9) bekezdéseit, 23. § (1) és (3) bekezdéseit, valamint az 1952. évi Pp. 196. § (1) bekezdés e) pontját, a Ptk. 6:2. §-át, 6:94. §-át, 6:108. §-át, 6:110. § (1) bekezdés a) pontját, 6:111. § (1) bekezdését, 6:112. §-át, valamint az 1952. évi Pp. 252. § (2)-(3) bekezdését és 253. § (2) bekezdését. A felülvizsgálati kérelem elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatására és az elfogadó nyilatkozat érvényessé nyilvánítására irányult azzal, hogy a felperes, mint szerződő fél vonatkozásában kerüljön jóváhagyásra tulajdonjog megszerzése a **M.**, külterület **hrsz.1.** helyrajzi számú ingatlan tekintetében. Másodlagosan a felperes az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és új eljárás lefolytatására kötelezését kérte azzal, hogy az ügyben új földforgalmi hatósági eljárás elrendelésére is kerüljön sor, melyben felperes mint jogosult az elővásárlási jogát gyakorolni tudja. A felperes harmadlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a másodfokú bíróság új eljárásra kötelezését kérte. A felperes nyomatékmal hivatkozott arra, hogy az általa tett elfogadó nyilatkozat megfelel az 1952. évi Pp. előírásainak. Kiemelte, hogy az ügyvéd előtti aláírást az alperes valójában nem kérdőjelezte meg, hanem azt állította, hogy az ellenjegyzés dátuma korábbi, mint az okirat kelte, s ez az ellenjegyzés olyan hibája, amely miatt a nyilatkozat nem teljes bizonyító erejű magánokirat. A felperesi álláspont szerint a számelírás nem teszi a felperes elővásárlási nyilatkozatát semmissé, azaz nem keletkezteti az adásvételi szerződés szerinti rangsorban hátrébb álló vevő tulajdonjogát, mert az irat megfelel a teljes bizonyító erejű magánokirat feltételeinek. A felperes utalt arra is: a törvény azt mondja ki, hogy az ügyvéd az ellenjegyzéssel igazolja, hogy előtte történt az

aláírás, ugyanakkor nem mondja ki, hogy ennek mikor kell történnie. A törvény szerint 23-án egy ügyvéd vállalhatja azt a törvényi felelősséget, hogy 28-án ki ír előtte alá és ez nem egyenlő azzal, hogy a nem létező aláírás megtörténtét igazolja. A 28-ai aláírás létezik, csak időben későbbi, mint ahogyan az ügyvéd vállalja azt a felelősséget, amit a törvény rá mér, melynek időbeliségére, sorrendiségére egyetlen törvény sem tartalmaz szabályt. A felperes szerint a törvény szövegét értelmezve nem található kritérium az időbeliségre vagy a sorrendiségre, így az ügyvéd, amennyiben az aláírás előtte történik, ennek felelősségét bármikor vállalhatja. Az erre vonatkozó alperesi és bírósági érvelés a hétköznapi, megszokott értelmezés, melytől a perbeli eset csak eltér, de nem törvénysértő. Felperes hivatkozott arra is, hogy a teljes bizonyító erejű magánokirat szabályozása tárgyában joghézag állapítható meg. A Földforgalmi törvény 13-15. §-aiban előírt alakszerűségi előírások pontos tartalmának meghatározása a törvényből hiányzik. Jelenleg a Pp., az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény és az ügyvédekről szóló törvény szabályai állnak rendelkezésre az ügyvédi ellenjegyzés vonatkozásában. Felperes utalt arra is, hogy a kijavítási vagy hiánypótlási lehetőség nélkül a Földforgalmi törvény szabályozása az Alaptörvénnyel ellentétes lehet, mivel előfordulhat az, hogy egyetlenegy karakter elírása folytán a törvényi szabályozás célja teljes mértékben elveszti a jelentőségét.

- [7] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását és felperes perköltségben való marasztalását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [8] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [9] A Kúria az 1952. évi Pp. 270. § (2) bekezdése szerint a jogerős határozatot a felülvizsgálati kérelem korlátai között vizsgálta felül, melynek keretében arról foglalt állást, hogy a jogerős ítélet megsértette-e a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat.
- [10] A perbeli jogvita a felperes által az elővásárlási jog gyakorlása körében tett elfogadó nyilatkozat érvényességéhez, illetve földforgalmi hatósági eljárásban történő felhasználhatóságához kapcsolódott.
- [11] A felperes a felülvizsgálati kérelmében az eljáró bíróságok döntéseivel szemben alapjogi kifogásokat is előterjesztett, utalással az Alaptörvény P) cikkére a termőföld védelmével és forgalmazásával kapcsolatban, valamint az R) cikkekre az Alaptörvény rendelkezéseinek értelmezésével összefüggésében, hivatkozva a 28. cikk előírásaira is. A Kúria a felperes alapjogi hivatkozásait megvizsgálta, s azokat nem találta megalapozottnak. Elsődlegesen annak van jelentősége, hogy a földforgalmi ügy megítélése a

földforgalomra vonatkozó szabályok, tehát döntően anyagi jogi szabályok értelmezéséhez kapcsolódik. A felperes által hivatkozott tisztességes eljárás követelményére a hatóság, illetve a bíróság jogértelmezése kapcsán abban az esetben lehetne alappal hivatkozni, ha ez a jogértelmezés nyilvánvalóan ellentétes az Alaptörvény P) cikkével, illetőleg 28. cikkével. A tisztességes eljárás követelménye elsősorban az eljárással összefüggő előírás, az ügy érdemét jelentő anyagi jogi szabályok értelmezése kapcsán csak kivételesen vethető fel. Az alperes, illetőleg az eljáró bíróságok az ügyben alkalmazandó anyagi jogi jogszabályok értelmezését teljes körűen elvégezték, erről az értelmezésről számot adtak az indokolásukban, ugyanakkor az a körülmény, hogy ezzel az értelmezéssel a felperes nem értett egyet, nem jelenti az alaptörvényi követelmények megsértését és a tisztességes eljáráshoz való joga sérelmét.

- [12] A Kúria nem osztotta azt a felperesi hivatkozást sem, hogy az alperes, illetőleg a bíróságok döntése nyomán olyan helyzet állna elő, amely nyilvánvalóan ellentétes az Alaptörvény termőföldre vonatkozó rendelkezéseivel, s olyan helyzetet eredményezne, hogy termőföld tulajdonjogát arra nem jogosult személy szerezne meg a felperes helyett. A Földforgalmi törvény részletesen meghatározza a termőföld tulajdonjoga megszerzésének feltételeit és az arra jogosultak sorrendjét. Törvényi szintű szabályozásról van szó, mely összhangban áll az Alaptörvény P) cikk (1) és (2) bekezdésével. Ezen rendelkezéseket együttesen kell értelmezni a termőföld tulajdonjogának megszerzése körében keletkezett jogvitákban. Az ügyben a Kúria szerint annak van jelentősége, hogy felperes a törvényben biztosított elővásárlási jogát mennyiben gyakorolta a jogszabályi követelményeknek megfelelően, mert az elővásárlási jogához kapcsolódó privilegizált helyzete csak abban az esetben élvez védelmet, ha joggyakorlása a törvénynek egyébként megfelelt.
- [13] A Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet nem sértette meg a felülvizsgálati kérelemben írt jogszabályokat. Az eljáró bíróságok az ügyben alkalmazandó jog kereteit mindenben helytállóan állapították meg, különös tekintettel a Földforgalmi törvény 21. § (5) bekezdésére, valamint az 1952. évi Pp. 196. §-ára. Nem vitatható, hogy az elfogadó jognyilatkozatra a Földforgalmi törvény minimálisan a teljes bizonyító erejű magánokirat követelményeit határozta meg, melynek tartalmát az 1952. évi Pp. 196. §-a tartalmazza. Ezen jogszabályi rendelkezés (1) bekezdés e) pontja értelmében ügyvéd által elkészített okirat esetében az ellenjegyzés azt bizonyítja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előtte írta alá, vagy aláírását saját kezű aláírásának ismerte el, illetőleg a kiállító minősített vagy minősített tanúsítványa alapul fokozott biztonságú elektronikus aláírásával aláírt, vagy minősített, vagy minősített tanúsítványa alapul fokozott biztonságú elektronikus bélyegzővel ellátott elektronikus okirat tartalma az ügyvéd által készített elektronikus okirattal megegyezik. A Kúria kiemeli, hogy a perben szereplő elfogadó nyilatkozat

ellenjegyzésének kelte magát a nyilatkozatot megelőzi, ami azt jelenti, hogy az eljáró ügyvéd olyan nyilatkozatot jegyzett ellen, amely az ellenjegyzés időpontjában még nem létezett.

- [14] A Kúria megállapította azt is, hogy a felperes az elfogadó nyilatkozat tartalmával és formai követelményeivel összefüggésben a per során ellentmondásos nyilatkozatokat tett. A felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen arra hivatkozott, hogy az ügyvédi ellenjegyzésre vonatkozó szabályok alapján lehetőség van arra, hogy az ügyvéd korábban vállaljon törvényi felelősséget arra, hogy a későbbiekben ki ír alá, s ez nem egyenlő azzal, hogy nem létező aláírás megtörténtét igazolja. Hivatkozott arra is, hogy a 28-ai aláírás létezik, csak időben későbbi, mint ahogyan az ügyvéd vállalja azt a felelősséget, amit a törvény rá mért. A felperesi hivatkozás szerint a jognyilatkozat megtételének időpontja, valamint ellenjegyzésének időpontja legfeljebb a gyakorlattól tér el, azonban nem tekinthető törvénysértőnek. E hivatkozással ugyanakkor ellentétben a felülvizsgálati kérelem más helyén a felperes elírásra, valamint a kijavítás lehetőségére hivatkozott, amikor arra utalt, hogy „egy karakter elírása a rangsorban hátrább álló személy tulajdonjogát keletkezteti”.
- [15] A Kúria megítélése az, hogy - bármely okból - a felperes által földforgalmi hatósági eljárásban előterjesztett elfogadó nyilatkozat a törvényi követelményeknek nem felelt meg, s annak alapján az eljáró hatóság, illetve a bíróságok jogszerűen állapították meg, miszerint felperes nem a törvényi követelményeknek megfelelően gyakorolta az elővásárlási jogát.
- [16] A Kúria kiemeli, hogy a földforgalom területén, mind az adásvételi szerződés, mind az elővásárlási jog gyakorlása az anyagi jog szabályozása alá tartozik, anyagi jogi kérdést jelent, így vonatkozó okiratok „javítására” is az anyagi jogszabályt kell alkalmazni. Ez a gyakorlatban a korábban tett jognyilatkozat módosítását jelenti, amely új jognyilatkozatot jelent a földforgalmi szabályozás tekintetében is, s ilyen előterjesztésre csak akkor van lehetőség, ha erre a Földforgalmi törvény arra kifejezetten lehetőséget ad. Az anyagi jogi szabályozás körében nem hagyható figyelmen kívül a Ptk. 6:6. § (1) bekezdése, amely szerint ha jogszabály vagy a felek megállapodása a jognyilatkozatra meghatározott alakot rendel, a jognyilatkozat ebben az alakban érvényes.
- [17] A Kúria utal arra is, hogy a szerződéses jognyilatkozatra hibájára irányadó Ptk. 6:94. § (1) és (2) bekezdése a felperesi elfogadó nyilatkozatra nem alkalmazható, a, mivel a perbeli esetben sem tényleges teljesítésről, sem tényleges állapot létrejöttéről nincs szó. A Kúria azt is kiemeli, hogy a földforgalmi ügy értelmében annak is jelentősége van, miszerint a Földforgalmi törvény az elővásárlási jog gyakorlására 60 napos határidőt engedélyez [Földforgalmi törvény 21. § (3) bekezdése], mely határidő jogvesztő. Ez azt is jelenti, hogy e határidőn túl még akkor sem volna helye a felperes által hivatkozott „kijavításnak”, ha arra

egyébként a Ptk. előzőekben hivatkozott rendelkezései, illetve a Földforgalmi törvény lehetőséget adna.

A döntés elvi tartalma

- [18] Az előzőek alapján a Kúria azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet nem sértette meg a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat, így az 1952. évi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.
- [19] A mezőgazdasági földek forgalma során a földforgalmi ügy résztvevőinek kötelezettsége a jogszabályi követelményeknek megfelelő okiratok benyújtása az eljáró hatóságok részére. Amennyiben egy okirat nem felel meg a Földforgalmi törvény, illetőleg a Ptk. rendelkezéseinek, ez az előterjesztő felelősségi körébe tartozik, s azzal szemben nem hivatkozhat sem a hatóság eljárási kötelezettségére, sem pedig a földforgalomban fennálló anyagi jogi jogosultságaira.

Záró rész

- [20] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet az 1952. évi Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.
- [21] A pervesztes felperes köteles alperes részére felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére az 1952. évi Pp. 78. § (1) bekezdése alapján. A bíróság a jogi képviselőt költségét a módosított 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja alapján határozta meg a jogi képviselő perbeli munkájának figyelembevételével.
- [22] A feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket a felülvizsgálati eljárásban pervesztes felperesnek kell megfizetnie az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. § (1) bekezdése szerinti mértékben.
- [23] Az ítélet elleni felülvizsgálatot az 1952. évi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2019. június 26.

Dr. Tóth Kincső s.k. a tanács elnöke, Dr. Kalas Tibor s.k. előadó bíró, Dr. Márton Gizella s.k. bíró