

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.21.007/2018/4.

A tanács tagjai: Dr. Madarász Anna a tanács elnöke, előadó bíró, Dr. Magosi Szilvia bíró, dr. Vasady Loránt Zsolt bíró

A felperes: felperes neve

A felperes képviselője: Dr. Nemes Gábor ügyvéd

Az I. rendű alperes: I.rendű alperes neve

A II. rendű alperes: II.rendű alperes neve

Az I. rendű alperes képviselője: Dr. Varga István

A per tárgya: szerződés hatálytalanságának megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Miskolci Törvényszék
2.Pf.20.102/2018/5.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Encsi Járásbíróság 1.P.20.112/2017/20.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- A kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 30.000 (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Ahelyrajzi számon nyilvántartott szántó művelési ágú 20 hektár 445 m² alapterületű ingatlan 20944/121812 részben a felperes, 11244/121812+12/121812 részben az I. rendű alperes tulajdonát képezte.
- [2] Az I. rendű alperes képviselőjében eljáró Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (a továbbiakban: NFA) nyilvános pályázatot hirdetett a külterület helyrajzi számú szántó művelési ágú ingatlan 2814/30453 tulajdoni illetőségére. A felperes ajánlatot tett a vételre, és csatolta az ingatlan tulajdoni lapját annak igazolására, hogy az ingatlan társtulajdonosa. Csatolta továbbá a földműves nyilvántartásba vételéről szóló határozat másolatát és a jegyző igazolását a helyben lakói minőségéről. A pályázaton a II. rendű alperes adta a legmagasabb vételi ajánlatot, így az I. rendű alperes vele kötött szerződést 950.000 forint vételár mellett. A szerződés szerint a II. rendű alperes az elővásárlási jogát a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés e) pontjára alapította, és hivatkozott e törvény 18. § (4) bekezdés a) pontjára.
- [3] Az adásvételi szerződést 60 napra kifüggesztették a Közös Önkormányzat Hivatalában, és a

felperes 2016. március 17. napján kelt nyilatkozattal az ingatlan megvásárlására 2016. március 21. napján elővásárlási joga alapján elfogadó nyilatkozatot tett. Hivatkozott arra, hogy mint tulajdonostárs földművest és mint helyben lakó földművest elővásárlási jog illeti meg.

- [4] Az I. rendű alperes képviselője 2017. április 25. napján számú iratban arról tájékoztatta a felperest, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatát nem vette figyelembe.
- [5] A II. rendű alperes 11256/121812 hányadú tulajdonjogát az Járási Hivatal Agrárügyi Főosztálya 32.319/2017.03.16. számon az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [6] A felperes a 2017. május 11. napján előterjesztett keresetében kérte egyrészt annak megállapítását, hogy az alperesek között a külterület helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan I. rendű alperes tulajdonát képező 2814/30453 arányú tulajdoni illetőségére létrejött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, és kérte annak megállapítását, hogy elővásárlási joga gyakorlása folytán a szerződés közte és az I. rendű alperes között jött létre. Kérte a II. rendű alperes tulajdonjogának törlése, a felperes tulajdonjogának bejegyzése érdekében az ingatlanügyi-nyilvántartási hatóság megkeresését.
- [7] Előadta, hogy őt a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 18. § (3) bekezdése alapján a II. rendű alperest megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az I. rendű alperes a joghatályosan gyakorolt elővásárlási jogát megsértette, ezért vele szemben az alperesek között 2016. január 20. napján létrejött adásvételi szerződés hatálytalan, figyelemmel azon nyilatkozatára, miszerint az alperesek között létrejött szerződés szerinti vételáron hajlandó az ingatlan megvételére. Az alperesi védekezésre előadta, hogy az elfogadó nyilatkozat átvételére, az ezzel kapcsolatos nyilatkozat megtételére nem irányadó a Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdése. Ha a szerződés hatósági jóváhagyásra szorult volna, akkor az elővásárlási nyilatkozat átvételével kapcsolatos hiba a szerződés jóváhagyásának megtagadását eredményezte volna a törvény 23. § (2) bekezdése alapján. A Földforgalmi tv. 21. § (4) bekezdése szerint a jegyzőt ellenőrzési kötelezettség terheli az elővásárlásra jogosult személyazonossága tekintetében, és nyilatkoztatnia kell arról, hogy az elfogadó nyilatkozaton lévő aláírást a saját kezű aláírásának ismeri el. A jegyzőnek az elfogadó nyilatkozatra semmilyen plusz nyilatkozatot nem kell rávezetnie.
- [8] Az alperesek a kereset elutasítását kérték.
- [9] Az I. rendű alperes álláspontja szerint az alperesek között létrejött adásvételi szerződés hatályos és érvényes. A felperes elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó elfogadó nyilatkozata nem tartalmazza a jegyző igazolását arról, hogy az a nyilatkozatot átadó elővásárlásra jogosulttól származik. jegyzője a Földforgalmi tv. 21. § (4) bekezdése alapján köteles lett volna az elfogadó jognyilatkozatot személyesen átvenni az elővásárlásra jogosulttól, továbbá az elővásárlásra jogosultat nyilatkoztatni arról, hogy az elfogadó jognyilatkozaton szereplő aláírást a saját kezű aláírásának ismeri el. A felperesi elfogadó nyilatkozatok nem tartalmazzák a jegyző aláírását, amivel azt a tényt igazolnák, hogy az elfogadó nyilatkozat az azt átadó elővásárlásra jogosulttól származik. Ezért megállapítható, hogy „a jegyzők nem személyesen vették át a nyilatkozatokat, valamint nem nyilatkoztatták az elővásárlásra jogosultat a törvényben előírtakról az elfogadó nyilatkozaton”. Az elfogadó nyilatkozat a Földforgalmi törvény 21. § (9) bekezdése alapján nem vehető figyelembe, amennyiben a 21. § (4) bekezdésének megsértésével az elfogadó nyilatkozatot nem a jegyző vette át személyesen, és ennek tényét nem rögzítette a nyilatkozaton. A jegyzői jogkör nem delegálható, az iratokat csak a jegyző veheti át, és neki kell az iratra rávezetnie a 21. § (4) bekezdése szerinti nyilatkozatot. A jegyzőt az elfogadó nyilatkozat átvételekor csak az aljegyző helyettesítheti.

[10] A II. rendű alperes külön indokolást nem adott elő, csatlakozott az I. rendű alperes érveléséhez.

Az első- és másodfokú ítélet

- [11] Az elsőfokú bíróság 2017. november 15. napján meghozott ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 82.600 forint perköltséget. Rendelkezése szerint ezt meghaladóan a felek a költségeiket maguk viselik.
- [12] Döntése indokolásában a Földforgalmi tv. 21. § (4) bekezdését vette alapul. E szerint a jegyző köteles az elfogadó jognyilatkozat személyes átvételekor az elővásárlásra jogosult - ide nem értve a Földalapkezelő Szervezetet - személyazonosságát ellenőrizni az elfogadó jognyilatkozatban szereplő természetes személyazonosító adatoknak a személyazonosító okmányban foglalt adatokkal való összevetésével, továbbá az elővásárlásra jogosultat nyilatkoztatni arról, hogy az elfogadó jognyilatkozaton szereplő aláírását a saját kezű aláírásának ismeri el. Ha a jegyző megállapítja, hogy az elfogadó jognyilatkozat az azt átadó elővásárlásra jogosulttól származik, ezt a tényt az elfogadó jognyilatkozaton az aláírásával igazolja, és azt átveszi. Ha a jegyző azt állapítja meg, hogy az elfogadó jognyilatkozat nem az azt átadó személytől származik, az elfogadó jognyilatkozat átvételét megtagadja, és ennek tényét, valamint okát az elfogadó jognyilatkozaton rögzíti. A Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdése szerint a (3)-(7) bekezdésben foglaltak megsértése esetén az elővásárlási jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna. A felperes elfogadó jognyilatkozata annak megtételekor nem felelt meg Földforgalmi tv. 21. § (4) bekezdésében foglaltaknak, ugyanis egyértelműen megállapítható volt, hogy a jegyző a felperes elfogadó nyilatkozatáról, annak átvételéről csak egy egyszerű jegyzőkönyvet vett fel, nem tett eleget az elővásárlásra jogosult személyazonosságának ellenőrzésére vonatkozó kötelezettségének, nem nyilatkoztatta az elővásárlásra jogosultat arról, hogy az elfogadó jognyilatkozaton szereplő aláírását a saját kezű aláírásának ismeri el. Ennek tényéről egy, a hivatkozott adatokat tartalmazó záradékot kellett volna kiállítania, de ez még az elővásárlási jognyilatkozat átadásáról szóló jegyzőkönyvből is kimaradt. Másrészt az alperesi ellenkérelmekkel azonosan az elsőfokú bíróság is úgy ítélte meg, hogy a Földforgalmi tv. 21. § (4) bekezdésében foglalt rendelkezések a tekintetben is sérültek, hogy a jegyzői záradéknak az elfogadó jognyilatkozaton kellett volna a jegyző részéről megtörténnie, nem pedig esetleg egy külön jegyzőkönyvben. A Földforgalmi tv. 21. §-ában foglalt rendelkezések garanciális jellegű szabályokat tartalmaznak az esetleges visszaélésekkel szemben.
- [13] Az elsőfokú bíróság nem osztotta, hogy az elfogadó jognyilatkozatot a Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdése szerint teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. A 2016. március 21. napjával keltezett jegyzőkönyv, ami a jelenlévők között rögzíti a jegyző személyét is, ennek a jogszabályi alaki kritériumnak nyilvánvalóan nem felel meg, és ilyen értelemben ezt elfogadó nyilatkozatnak nem lehet tekinteni, ugyanakkor a felperes egyértelműen a pár nappal korábban, 2016. március 17. napján kelt nyilatkozatot szánta elővásárlási jognyilatkozatnak. A jegyzőnek a Földforgalmi tv. 21. § (4) bekezdésében foglalt kötelezettségei teljesítéséről olyan tartalmú igazolást kell kiállítania és rávezetnie magára az elfogadó jognyilatkozatra, ami alapján megállapítható, hogy az ott megfogalmazott kötelezettségeinek eleget tett. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint éppen ez az oka annak, hogy a felperesi képviselő által is hivatkozott 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdése kiegészült egy (1b) albekezdéssel, ami már az esetleges, a gyakorlatban ebből adódó bizonytalanságokat hivatott egyértelműsíteni, kiküszöbölni. A Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdése a 21. § (3)-(7) bekezdésében - köztük a hivatkozott (4) bekezdésben - foglaltak megsértése esetére úgy tekinti, hogy az elővásárlásra jogosult nem gyakorolta az elővásárlási jogát. Ezért nem találta alaposnak az alperesek közötti szerződés felperessel szembeni hatálytalanságának megállapítására, valamint annak megállapításra irányuló keresetet, hogy az adásvételi szerződés a felperes és az I. rendű alperes között jött létre.

- [14] Az ítélettel szemben a felperes fellebbezett.
- [15] A másodfokú bíróság 2018. február 13. napján meghozott ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Kötelezte a felperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 25.400 forint másodfokú perköltséget.
- [16] Kifejtette: a Földforgalmi tv. 21. § (4) bekezdésében megjelölt jegyzői kötelezettségek teljesítése a rendelkezésre álló adatokból nem állapítható meg, hiszen az elfogadó nyilatkozaton a jegyző aláírása nem szerepel. Annak nincs jelentősége, hogy ezen jegyzői feladatok teljesítését záradék megnevezésű feljegyzés vagy más nyilatkozat tanúsítja-e, annak azonban igen, hogy a kötelezettségek teljesítésének megtörténtét az elfogadó jognyilatkozatnak kell tanúsítania. A törvény 21. § (9) bekezdése egyértelmű a tekintetben, hogy a (3)-(7) bekezdésben foglaltak megsértése esetén az elővásárlási jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna. A (9) bekezdés alkalmazhatóságának nem feltétele, hogy a mulasztás az elővásárlásra jogosulttól származzék. Jegyzői mulasztás esetén is megállapítható a jogszabályi rendelkezés alkalmazhatósága. Nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor azt állapította meg, hogy az elővásárlási jog gyakorlása nem a jogszabálynak megfelelően történt, s ezért a felperes keresetét elutasította.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [17] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezését és helyette a keresetnek helyt adó ítélet hozatalát kérte. Fenntartotta azt az állítását, hogy az elsőfokú bíróság indoklását teljes mértékben osztó másodfokú ítélet indokolási részében levont jogi következtetés az Alaptörvény 28. cikk, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 1:3. § (1) bekezdése figyelmen kívül hagyása és ezáltal a Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdésének helytelen értelmezése miatt jogszabálysértő.
- [18] A másodfokú bíróság a Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdésében foglalt jogkövetkezmény alkalmazhatóságát azzal indokolta, hogy az elővásárlási jognyilatkozatát átvevő jegyző nem a Földforgalmi tv. 21. § (4) bekezdésben foglaltaknak megfelelően járt el, amikor az elfogadó jognyilatkozaton nem rögzített egy ún. „jegyzői záradékot”, amelyben nyilatkozik arról, hogy a személyazonosság ellenőrzésével megállapította az elővásárlási jognyilatkozat felperestől származását.
- [19] A másodfokú bíróság szerint nincs jelentősége annak, hogy a jegyző a Földforgalmi tv. 21. § (4) bekezdésben írt kötelezettségeit tanúsító nyilatkozatát az elővásárlási jognyilatkozat benyújtásakor felvett hatósági jegyzőkönyv tanúsítja, tehát együttesen megfelelnek a Földforgalmi tv. 21. § (4) bekezdésében kifejezésre juttatott azon jogalkotói akaratnak, hogy a visszaélések elkerülése végett az elővásárlási jogot gyakorló személye egyértelműen és közhitelesen beazonosítható legyen. A jegyző által elkövetett esetleges formai hiba, miszerint nem a szorosan vett elővásárlási jognyilatkozaton igazolta le, hogy az elővásárlási jogával a törvényi feltételeknek megfelelő módon élt, a felperes terhére nem értékelhető, a jegyző részéről elkövetett esetleges jogsértés a felperes hátrányára nem szolgálhat. Ennek hiányában a felek közötti jogegyenlőség az elővásárlásra jogosult hátrányára sérülne.
- [20] A jelen jogügylet a Földforgalmi tv. 36. § (1) bekezdés *b)* pontja alapján hatósági jóváhagyáshoz nem kötött tulajdonjog átruházásról szóló szerződés, amely eljárásban a 21. § (1)-(4) bekezdéseiben, valamint az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendeletben foglalt szabályok szerint a jegyző államigazgatási jogkörben jár el. Eljárási cselekménye lefolytatásakor nem hoz hatósági határozatot. Mivel a jegyző eljárása

jelen esetben az I. rendű alperes mint tulajdonos szerződéskötési, hatályba léptetési jogköre gyakorlását szolgálja, és annak része, ezért csak az I. rendű alperes által kötött szerződés hatálytalanságának megállapítására irányuló eljárás keretében támadható, ha a jegyzői eljárás során jogszabálysértés történt. A Földforgalmi tv. erős joghatást fűz a szabályok megszegéséhez: az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatának benyújtásával kapcsolatos, a törvény 21. § (3)-(7) bekezdésében foglaltak megsértése esetén a (9) bekezdés szerint úgy kell tekinteni, mintha a jogosult az elővásárlási jogát nem gyakorolta volna. Megállapíthatóan a jegyző jogszabállyal ellentétesen gyakorolta az elfogadó nyilatkozat átvételére szóló hatáskörét, amikor az átvételt és a jogosult személyazonosságát nem a jognyilatkozaton, hanem külön jegyzőkönyvben igazolta és összességében nem a Földforgalmi tv. 21. § (4) bekezdésének megfelelően járt el. Ezt a tényt az alperesek sem vitatták. A jegyző eljárása az I. rendű alperest képviselő NFA eljárásának része, amelynek során elkövetett jogsértések önállóan nem, csak az I. és II. rendű alperes között létrejött és hatálya léptetett szerződés felperes vonatkozásában fennálló hatálytalanságának megállapítására és a jogügyletnek a felperes és az I. rendű alperes között létrehozására irányuló eljárásban orvosolhatók.

[21] Nem vitatottan a felperes vétlen a jegyző mulasztásában, továbbá az alperesek azt sem vitatták, hogy jognyilatkozata tartalma, annak megtételére való jogosultsága, valamint a II. rendű alperes elővásárlási jogát megelőző a Földforgalmi tv. 18. § (3) bekezdésre alapított elővásárlási joga igazolást nyert. A Földforgalmi tv. 21. § (4) bekezdésének alkalmazásával összefüggésben a (9) bekezdés azt jelenti, hogy amennyiben a jogosult nem az előírásoknak megfelelően teszi meg nyilatkozatát, akkor azt úgy kell tekinteni, mintha elővásárlási jogát nem gyakorolta volna. De nem jelentheti azt, hogy a jegyző jogkövetkezmény nélkül megsértheti az adott jogszabályhelyben foglaltakat, és azt utána az I. rendű alperest képviselő NFA-nak a Ptk. általános elvei figyelmen kívül hagyásával változatlanul és kötelezően követnie kellene. Sem a szövegszerű, sem az alapjogi felfogás nem támasztaná alá ez utóbbi értelmezést. A jegyző hibáját az eljárásban az I. rendű alperesnek kell mindenekelőtt korrigálnia. Kétséggkívül az I. rendű alperes hibáján kívül ugyan, de nyilvánvaló eljárási szabálysértés történt, ami kihat az I. és II. rendű alperes közötti szerződésre is. A felperes a jegyző jogszabálysértése folytán került abba a helyzetbe, hogy elővásárlási nyilatkozatát az I. rendű alperes a Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdése alapján nem vette figyelembe. Az I. rendű alperesnek ezt a körülményt észlelnie és a Ptk. 1:3. § (1) bekezdésében foglaltak szerint eljárva orvosolnia kellett volna, különös tekintettel arra is, hogy a felperesi jognyilatkozat jogszerűsége egyébként nem volt vitatott, a jegyzői záradéktól eltekintve az alaki-tartalmi követelményeknek megfelelt, és a felperes a II. rendű alperest a Földforgalmi tv. 18. §-ában írt sorrend szerint - nem vitatottan - megelőzi.

[22] Az I. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte, mert az álláspontja szerint megfelel a jogszabályoknak, és nem történt olyan eljárási szabálysértés, amelynek az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatása lenne.

[23] A felperes elfogadó nyilatkozata annak megtételekor nem felelt meg a Földforgalmi tv. 21. § (4) bekezdésében foglalt rendelkezéseknek, megállapítható volt, hogy a jegyző a felperes elfogadó nyilatkozatának átvételéről csak egy egyszerű jegyzőkönyvet vett fel, tehát a Földforgalmi tv. 21. § (4) bekezdésében foglaltak szerint az elővásárlásra jogosult személyazonosságának ellenőrzésére vonatkozó kötelezettségének nem tett eleget, továbbá nem nyilatkoztatta arról az elővásárlásra jogosultat, hogy az elfogadó jognyilatkozaton szereplő aláírását a saját kezű aláírásának ismeri el. Meghatározott adatokat tartalmazó záradékot kellett volna kiállítani, de ez még az elővásárlási jognyilatkozat átadásáról szóló jegyzőkönyvből is kimaradt. Ráadásul a záradéknak az elfogadó nyilatkozaton kellett volna szerepelnie az esetleges visszaélések miatt, nem pedig egy külön jegyzőkönyvben. Az elfogadó nyilatkozatot teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni, ezért nem helytálló az a felperesi hivatkozás, hogy a 2016. március 21. napján kelt jegyzőkönyv maga az elfogadó nyilatkozat. Az elfogadó nyilatkozat nem felel meg a Földforgalmi tv. 21. § (4)

bekezdésében foglalt rendelkezéseknek, ezért úgy kell tekinteni, mintha a felperes elővásárlási jogát nem is gyakorolta volna.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [24] A régi Pp. 270. § (2) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértés esetén teszi lehetővé. A régi Pp. 275. § (2) bekezdése szerint a Kúria a jogerős határozatot csak a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatja felül. A felülvizsgálati kérelem kereteit - figyelemmel a régi Pp. 272. § (2) bekezdése - a fél által megjelölt konkrét jogszabályhely és az ennek megsértését kifejtő jogi indokolás, érvelés határozza meg. A felülvizsgálati kérelemből levezethetően a felperes a Földforgalmi tv. 21. § (4) és (9) bekezdésében foglaltak alkalmazását sérelmezte, utalva az Alaptörvény 28. § cikkére és Ptk. 1:3. § (1) bekezdésére.
- [25] A Ptk. 1:3. § (1) bekezdése a polgári jogi viszonyok tekintetében fogalmaz meg általánosan követendő elvet, miszerint a jogok gyakorlása és a kötelezettségek teljesítése során a felek a jóhiszeműség és a tisztesség követelményének megfelelően kötelesek eljárni. E jogszabályi hivatkozást illetően a Kúria jelentősnek tartja, hogy a perbeli esetben nem a Ptk. hatálya alá alá tartozó jogviszony jött (volna) létre a felek között, hanem egy olyan szerződés, amelynek minden elemét egy külön jogszabály, a Földforgalmi tv. határozta meg.
- [26] A Földforgalmi tv. 21. § (4) bekezdése értelmében a jegyző köteles az elfogadó jognyilatkozat személyes átvételekor az elővásárlásra jogosult - ide nem értve a földalapkezelő szervezetet - személyazonosságát ellenőrizni az elfogadó jognyilatkozatban szereplő természetes személyazonosító adatoknak a személyazonosító okmányban foglalt adatokkal való összevetésével, továbbá az elővásárlásra jogosultat nyilatkoztatni arról, hogy az elfogadó jognyilatkozaton szereplő aláírását a saját kezű aláírásának ismeri el. Ha a jegyző megállapítja, hogy az elfogadó jognyilatkozat az azt átadó elővásárlásra jogosulttól származik, ezt a tényt az elfogadó jognyilatkozaton az aláírásával igazolja, és azt átveszi. Ha a jegyző azt állapítja meg, hogy az elfogadó jognyilatkozat nem az azt átadó személytől származik, a jegyző az elfogadó jognyilatkozat átvételét megtagadja, és ennek tényét, valamint okát az elfogadó jognyilatkozaton rögzíti.
- [27] Téves az a felülvizsgálati kérelemben szereplő levezetés, hogy a jegyző eljárása az I. rendű alperest képviselő NFA eljárásának része lenne, ilyet a Földforgalmi tv. rendelkezéseiből nem lehet levezetni. A jegyző eljárási feljogosítottsága abból ered, hogy az elővásárlási jog gyakorlásával összefüggésben a hivatalában hirdetményi közlési eljárást kell lefolytatni, és a hirdetményi közlési eljárás eredményeként van módja az erre jogosultnak az elővásárlási jogát gyakorolni. A Kúria közigazgatási eljárásban meghozott BH2018.67. számú döntésének [24], [25] pontjában kifejtette, hogy a jegyző elfogadó nyilatkozat átvételével kapcsolatos igazgatási cselekményeivel összefüggésben nincs önálló jogorvoslati lehetőség. Az önállóan nem megtámadható államigazgatási cselekmény jogszerűsége tekintetében mérvadó az egész eljáráshoz való kapcsolata is. Mivel a jegyző eljárása a mezőgazdasági igazgatási szerv szerződés-jóváhagyási hatásköre gyakorlását szolgálja, és annak része, ezért a mezőgazdasági szakigazgatási szerv határozatával szembeni jogorvoslat keretében támadható, ha jogszabálysértés történt. Jelen eljárásban mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyási eljárás nem volt, ilyenre nincs adat, ez azonban nem eredményezi, hogy ezáltal a jegyzői eljárás az I. rendű alperes eljárásának részévé vált volna.
- [28] A perben feltárt adat annyi volt, amit az első- és másodfokú bíróság helyesen állapított meg, hogy a jegyző eljárása nem felelt meg a Földforgalmi tv. 21. § (4) bekezdésének, mert az általa felvett jegyzőkönyvből az elővásárlásra jogosult felperes személyazonosságának ellenőrzése, a természetes személyazonosító adatok személyazonosító okmányban foglalt adatokkal való összevetése nem állapítható meg, nem nyilatkoztatta a felperest, hogy az elfogadó jognyilatkozaton szereplő aláírását a saját kezű aláírásának ismeri el. Végül az elfogadó nyilatkozaton aláírásával nem igazolta, hogy az elfogadó jognyilatkozat az azt átadó elővásárlásra jogosulttól származik.

- [29] Az Alaptörvény 28. cikke szerint a bíróságok a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét elsősorban azok céljával és az Alaptörvénnyel összhangban értelmezik. A jogszabályok céljának megállapítása során elsősorban a jogszabály preambulumát, illetve a jogszabály megalkotására vagy módosítására irányuló javaslat indokolását kell figyelembe venni. Az Alaptörvény és a jogszabályok értelmezésekor azt kell feltételezni, hogy a józan észnek és a közjónak megfelelő, erkölcsös és gazdaságos célt szolgálnak. A Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdése a 21. § (4) bekezdése esetén is, tehát az elővásárlási jog jogosultja hibáján kívüli okot is akként szabályozta, hogy az elővásárlási jognyilatkozatát olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna. A törvény indokolása e körben nem ad eligazítás. Egy azonban tény, hogy a jogalkotó a törvény több ízben történt módosítása ellenére ezt a rendelkezést nem érintette. Ebből következően a jogalkotói szándék egyértelmű, hogy a jegyzői eljárás - közigazgatási eljárás keretében nem orvosolható hibája - esetén is a törvényi előírás megsértése azzal a következménnyel jár, hogy az elővásárlási jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna. A jogszabály egyértelmű, félre nem érthető rendelkezését az eljáró bíróságok megfelelően alkalmazták, e körben az Alaptörvény 28. cikkének sérelme nem állapítható meg.

Záró rész

- [30] A jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem volt jogszabálysértő, ezért a Kúria - a régi Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával - a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.
- [31] A perköltségről szóló rendelkezés a régi Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó 78. § (1) bekezdésén, a 32/2003. (VIII. 23.) IM rendelet 3. § (5), 4/A. § (1) bekezdésén alapult.
- [32] Az ítélet ellen a régi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2019. június 12.

Dr. Madarász Anna s.k. a tanács elnöke, előadó bíró, Dr. Magosi Szilvia s.k. bíró, Dr. Vasady Loránt Zsolt s.k. bíró