

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

Az ügy száma: Kfv.IV.37.972/2016/5. szám

A tanács tagjai: Dr. Kalas Tibor a tanács elnöke, Dr. Horváth Tamás
előadó bíró,
Dr. Dobó Viola bíró

A felperes: felperes neve

A felperes képviselője: Dr. Geiger József ügyvéd

Az alperes: alperes neve

Az alperes képviselője: Dr. Jobbágy Krisztina ügyvéd

I.r. alperesi beavatkozó: T. T.

II.r. alperesi beavatkozó: Alperesi beavatkozó 1

Az alperesi beavatkozók képviselője: Dr. képviselő ügyvéd

A per tárgya: földforgalmi ügyben hozott határozat felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Zalaegerszegi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság
5.K.27.028/2016/24. számú határozata

Rendelkező rész

A Kúria

- a Zalaegerszegi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság
5.K.27.028/2016/24. számú ítéletét hatályában fenntartja;

- kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 30.000 (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] E. J. L. eladó és A. H., mint vevő 2014. július 17. napján adásvételi szerződést kötöttek az eladó kizárólagos tulajdonát képező K.külterület ...7/7 hrsz. alatt felvett szántó megjelölésű, 4,5 minőségi osztályba tartozó, 5 hektár, 5698 m² területű, összesen 83,47 AK értékű ingatlan vonatkozásában. Az adásvételi szerződést az elővásárlásra jogosultakkal való hirdetményi úton történő közlés céljából az Óhídi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője 2014. július 22. és 2014. szeptember 22. napja között függesztette ki az Óhídi Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtáblájára. A hirdetményi úton közölt adásvételi szerződésre a rendelkezésre álló határidőn belül jelen per felperese, valamint II.r. alperesi beavatkozó elővásárlási jogosultak elfogadó jognyilatkozatot tettek.
- [2] A Zala Megyei Kormányhivatal 2015. május 18. napján kelt 570.033/5/2015. számú határozatával az adásvételi szerződés szerinti előadó és vevők között megkötött adásvételi szerződést jóváhagyta azzal, hogy a szerződés szerinti vevő helyébe II.r. alperesi beavatkozó lép.
- [3] A határozattal szemben a felperes által kezdeményezett peres eljárás során a Zalaegerszegi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 4.K.27.234/2015/9. számú ítéletével a Zala Megyei Kormányhivatal határozatát hatályon kívül helyezte és az alperest új eljárásra kötelezte. Az alperes feladatául tűzte ki, hogy a Kamarát keresse meg olyan tartalmú jegyzékkel, amely szerint a felperes a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 18. § (2) bekezdés a) pontja szerinti elővásárlásra jogosultnak minősül.
- [4] A 2015. szeptember 7. napján kelt ítélet kézhezvételét követően megismételt eljárásban a Zala Megyei Kormányhivatal 2015. november 2. napján érkezett megkeresése folytán a helyi földbizottság nevében eljáró Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara (a továbbiakban: Kamara) ZA01-02083-4/2015. számú, 2015. november 23-án kelt állásfoglalásában a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés jóváhagyását a szerződést kötött A. H. vevővel nem támogatta. A II. r. alperesi beavatkozó tulajdonszerzését támogatta, míg a felperes támogatását szintén megtagadta. Megállapította, hogy a felperes nem alkalmas az adásvételi szerződés és a Földforgalmi tv. 13. §-ában, illetve 15. §-ában meghatározott kötelezettségvállalások teljesítésére. Hivatkozott arra, hogy a helyben kialakult birtokmérethez képest többszörös üzemmérettel rendelkezik, de az erre vonatkozó adatok az állásfoglalásban hiányosan szerepelnek. Hivatkozott arra is, hogy a felperes indokolható gazdasági szükséglet nélkül, felhalmozási célból szerezne meg a föld tulajdonjogát.

- [5] Az állásfoglalással szemben a felperes kifogással élt, kérte az állásfoglalás megváltoztatását a Földforgalmi tv. 24. § (1) és (2) bekezdése, valamint 25. § (1) bekezdésének megsértésére hivatkozással. Sérelmezte, hogy a Kamara az előírt 15 napos határidőn túl bocsátotta ki állásfoglalását. A jogorvoslati kérelemre hivatkozással az Óhídi Közös Önkormányzati Hivatal nyilatkozattételre hívta fel a Kamarát a határozat meghozatalának késedelmét illetően. 2015. december 23. napján 865-18/2015. számú határozatával az alperes az állásfoglalással szemben benyújtott kifogást elutasította. Arra az álláspontra helyezkedett, hogy a Kamara az Földforgalmi tv. 25. § (1) bekezdését nem sértette meg azáltal, hogy a földhivatali megkereséstől számított első határozatképes ülésén hozta meg döntését.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [6] A felperes keresetében a Kamara döntése ellen előterjesztett kifogásában foglaltakra alapította álláspontját. Ennek részei a következők:
1. A Kamara állásfoglalását az arra irányadó 15 napos határidőn túl bocsátotta ki.
 2. Az I.r. alperesi beavatkozó elővásárlási jogosultra nézve a 4.K.27.234/2015/9. számú ítélet rendelkezései ellenére az állásfoglalás nyilatkozatot nem tartalmaz.
 3. Az elfogadó nyilatkozatot tett és a Kamara által tulajdonszerzésben támogatott II.r. alperesi beavatkozó a kifogásolt állásfoglalást meghozott Kamaránál vezető beosztású alkalmazott, házastársa szintén a Kamara alkalmazottja, mint falugazdász. A per tárgyát képező ingatlan kapcsán ők ráhatással bírtak a határozat meghozatalára.
 4. A Kamara és az alperes döntéshozatala során nem vette figyelembe, hogy a Zala Megyei Kormányhivatal, mint mezőgazdasági igazgatási szerv 570.025/4/2015. ügyiratszámú döntésével a tulajdonszerzését jóváhagyta.
 5. Az állásfoglalás annak ellenére utal a helyben kialakult birtokmérethez többszörös üzemméretre és a felperes által használt földterületek nagyságának helyi hektáros átlaghoz képest kimutatható nagyságrendi eltérésére, valamint állapítja meg a helyi monopólium kialakulásának veszélyét, hogy erre vonatkozóan adatokat konkrétan nem tartalmaz.
 6. Kizárólag a tulajdonában lévő ingatlanok darabszámának meghatározása alapján nem hozható megalapozott döntés, figyelmen kívül hagyva az egyes ingatlanokban tulajdoni hányad alapján kiszámított rész nagyságát.
 7. Mindezeket meghaladóan sérelmesnek találta a felperes az alperesi határozatok azon megállapítását, miszerint a föld saját maga általi használatát korábbi földjei tekintetében is elmulasztotta.
- [7] Mindezen hiányosságok, illetve jogszabálysértő kamarai határozatok ellenére - mivel az alperes nem változtatta meg - döntése a Földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 103/A. § (2) bekezdésébe ütközik.
- [8] Az alperes ellenkérelmében a határozatban foglalt indokokkal a kereseti kérelem elutasítására és a felperes perköltségben marasztalására tett indítványt. A felperes állításait ellenkérelmében vitatta.

Az elsőfokú ítélet

- [9] A Zalaegerszegi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2016. július 6-án kelt 5.K.27.028/2016/24. számú ítéletében a felperes keresetét részben megalapozottnak találta.

- [10] 1. A Kamara döntését illetően a határidő elmulasztását a bíróság nem találta olyan súlyúnak, ami az ügy érdemére kihat.
- [11] 2. A mezőgazdasági igazgatási szerv szerződés jóváhagyása tárgyában meghozandó érdemi döntésével szemben előterjesztett jogorvoslati kérelemben kapnak lehetőséget az azt sérelmező ügyfelek a jogorvoslásra. Erre tekintettel a kereseti kérelmet ebben a részében nem tartotta a bíróság megalapozottnak.
- [12] 3. Ami a jogszabályban rögzített objektív kizárási okokat illeti, jelen ügyben a bíróság szerint a rendelkezésére álló adatok alapján nem merült fel ilyen körülmény, és az ezzel kapcsolatos felajánlott bizonyítékokat a bíróság a bizonyítékok köréből kizárta, mert nem tartotta azokat alkalmas bizonyítási eszköznek.
- [13] 4-5. A bíróság a további kereseti hivatkozásokat megalapozottnak találta, amennyiben a határozat indoklásában rögzített adatokat úgy értékelte, hogy azok nem valós információkon nyugszanak. A bíróság a felperesnek az üzemméretre vonatkozó érveit elfogadta. A különböző művelési ágú ingatlanok számbavételére vonatkozó kifogását ugyanakkor nem tekintette megalapozottnak azzal, hogy ezeket a művelés sajátosságaira tekintettel kell figyelembe venni.
- [14] 6. A perben szintén az alperest terhelte annak alátámasztása, hogy a felperes indokolható gazdasági szükséglet hiányában felhalmozási célból kívánta megszerezni a perbeli ingatlant. Az üzemméret vizsgálata körében kifejtettekkel ellentétben a bíróság arra a következtetésre jutott, hogy e kérdésben a felperes tulajdonát képező ingatlanok darabszáma és használati viszonya feltérképezése mellett művelési ága, az ingatlanokon fennálló felperesi tulajdoni hányad és az e alapján megállapítható tulajdoni rész alapterülete is döntő kérdés. A vizsgálat során az alperesi határozat formális értékelése mellett a közigazgatási szerv által lefolytatott mérlegelést is felülbírálni volt köteles. A csekély alapterületű ingatlanok esetében elfogadta a bíróság azt a felperesi hivatkozást, hogy a gazdaságos művelés csak abban az esetben lehetséges, ha a nagyobb felperesi ingatlanokkal együtt művelhetők, egyéb esetben a hasznosítás gazdaságosabb, ugyanakkor nem kizárólag a felhalmozási cél esetén logikus módja a használat átengedése akár művelést érintő csere, akár a terület haszonbérbe adása útján.
- [15] A bíróság nem találta a jövőben megszerezni kívánt ingatlan használata elmulasztásának valószínűsítésére alkalmas körülménynek azt sem, hogy a felperes az édesapjával, illetve testvérével közös ingatlanok esetében az Földforgalmi tv. 13. § (2) bekezdés a) pont aa) alpontjában foglalt közeli hozzátartozónak minősülő földműves minősége ellenére nem maga használja, esetleg a hozzátartozó földterületével együttesen. A bíróság elfogadta azt a felperesi hivatkozást, hogy e területek esetében a felperes figyelemmel volt a hozzátartozói haszonbérbeadás során megszerezhető bevételi szükségletére, ez önmagában az indokolható gazdasági cél nélküli felhalmozási szándékot a most megvásárolni kívánt ingatlanra nézve a bíróság megítélése szerint nem támasztotta alá.
- [16] 7. A bíróság továbbá megállapította, hogy a vizsgálat tárgyává tett és az Földforgalmi tv. hatályba lépését megelőzően a felperes tulajdonába került ingatlanok hasznosítási módozatából nem következik a felperes alkalmatlansága a K...../7. hrsz.-ú ingatlan művelésére. A bíróság kiemelte, hogy a hasznosítás azon módja sem minősül a földhasználat tiltott átengedésének, amikor a mezőgazdasági termelés racionalizálása érdekében a gazdálkodók a tulajdonukat képező, vagy használati jogukkal terhelt ingatlanok művelését érintően cserét hajtanak végre.

[17] A bíróság mindezek alapján rámutat arra, hogy az alperes a felperes tulajdonában álló ingatlanok felhalmozási célú tulajdonszerzési szándékot igazoló használat átengedését, a többszörös üzemméretet és a helyi monopólium kialakulásának veszélyét érintő állítását az eljárás során az erre vonatkozó bizonyítási kötelezettsége ellenére nem támasztotta alá, az alperes által a bíróság rendelkezésére bocsátott bizonyítékok erre nem voltak alkalmasak. A bíróság ezért megállapította, hogy az alperes tényállás-tisztázási kötelezettségének nem tett eleget, sértve a Közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 50. § (1) bekezdését és tényállás megállapításához szükséges bizonyítási kötelezettséggel kapcsolatos szabályait. Ennek okán a keresettel támadott határozatát a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 339. § (1) bekezdés rendelkezései szerint hatályon kívül helyezte, és a közigazgatási határozatot hozó szervet új eljárásra kötelezte.

[18] Az új eljárásra vonatkozóan azt az utasítást adta, hogy részletesen vizsgálni kell a kifogással érintett kamarai határozat állásfoglalásában szereplő megállapításokat, miszerint a felperes többszörös üzemmérettel rendelkezik a helyi hektáros átlaghoz mérten, bizonyítékokkal kell alátámasztani, amennyiben a hektáros átlagot a felperes használatában lévő kisvásárhelyi ingatlanok mérete meghaladja, az objektíve vezethet-e helyi monopólium kialakulásához. Figyelembe kell venni, hogy a felperes a perbeli ingatlant nem felhalmozási célból, hanem indokolható gazdasági szükséglet okán kívánja megszerezni és azt, hogy a felperesnek kötelezettségvállalási teljesítésére az objektív alkalmassága igazolódott.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[19] Felülvizsgálati kérelmet az alperes nyújtott be. Ebben az indokolható gazdasági cél nélküli felhalmozási szándékot azzal támasztja alá, hogy a felperes a már tulajdonában lévő területek többségét nem saját maga használja, hanem a használatot más személyeknek átengedte. Az alperes szerint a jogerős ítéletben nincs alátámasztva az ezzel ellentétes állítások sora.

[20] Az alperes szerint a felperes nem élt az illetékmentesség lehetőségével és ebből következtetni lehet, hogy a felperes nem saját maga kívánja a megszerzett termőföldeket megművelni.

[21] Az alperes szerint tévesen állapította meg az eljáró bíróság, hogy az alperes nem tett eleget a tényállás-megállapítási kötelezettségének.

[22] Az alperes szerint az eljáró bíróság a kiadott állásfoglalás a Földforgalmi tv. 13-15. §-aira történő hivatkozását tévesen és iratellenesen értelmezi, ugyanis a tulajdonában álló tárgyi eszközökkel a területek megművelési gazdaságosan nem lehetséges. Az alperes szerint a helyi önkormányzatnak nincs lehetősége a helyi földbizottság állásfoglalásának megváltoztatására, amennyiben az állásfoglalás kiadása a Földforgalmi tv. 23-25. §-ai megsértésével kerül sor. Az alperes álláspontja szerint az állásfoglalás megváltoztatására e szerint nem volt jogi lehetősége, mivel az nem ütközött a Földforgalmi tv. 23-25. §-aiba.

[23] Mindezek miatt az alperes szerint az ő új eljárásra kötelezése indokolatlan. A jogerős ítélet sérti a Fétv. 103/A. § (2) bekezdését, mivel az alperesnek nem volt jogköre az állásfoglalás megváltoztatására, tekintettel arra, hogy az nem jogszabálysértő.

- [24] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmet nyújtott be. Eszerint az alperes felülvizsgálati kérelme ténybelileg és jogilag is megalapozatlan. Szerinte a gazdasági célszerűséget nem írták felül, az ellentétes igények és állítások az alperes részéről valótlanok.
- [25] Ugyanígy minden alapot nélkülöz az illetékmentesség lehetőségére való hivatkozás és annak összefüggésbe hozása a felperes földhasználati módjával. Szerinte a bíróság a tényállás-tisztázási kötelezettségének eleget tett és a jogszabályok szerint járt el a helyi hektáros átlag és a helyi monopólium fogalmakkal kapcsolatos állításai az alperesnek pedig minden alapot nélkülöznek.
- [26] Mindezek alapján a felperes ellenkérelmében kéri a Kúriát, hogy az alperes felülvizsgálati kérelmét, mint megalapozatlant utasítsa el és az elsőfokú bíróság jogerős ítéletét hatályában tartsa fenn.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [27] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.
- [28] A Pp. 275. §-a szerint a felülvizsgálati eljárásban a Kúria a jogerős határozatot a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatja. Jogszabálysértés esetén van lehetőség az eljárást lefolytató bíróság döntésének hatályon kívül helyezésére vagy megváltoztatására.
- [29] Jelen ügyben a felülvizsgálati kérelem alapján a Kúriának abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy az önkormányzati képviselő-testületnek, mint a helyi földbizottság jogkörében eljáró Kamara állásfoglalása elleni kifogás elbírálására jogosult szervnek milyen mértékben van joga és kötelezettsége az állásfoglalás tartalmának vizsgálatára, és ennek érdekében a tényállás feltárására irányuló, a Ket. 50. § (1) bekezdésén alapuló kötelezettsége mire terjed ki.
- [30] A helyi földbizottság, illetve annak hiányában a jogkörében eljáró Kamara, a mezőgazdasági igazgatási szervnek az adás-vételi szerződés jóváhagyása tárgyában hozandó határozata feltételeként előírt állásfoglalás jogát gyakorolja, a Földforgalmi törvény 24-26. §-a szerint.
- [31] A Földforgalmi törvény 24-25. §-a szerint a helyi földbizottság a következők szerint hozza meg döntését:
- „24. § (1) A helyi földbizottság - a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének a beérkezésétől számított - 15 napon belül adja ki az adás-vételi szerződés jóváhagyásának megtagadásához, vagy a jóváhagyás megadásához szükséges állásfoglalását.
- (2) A helyi földbizottság az adás-vételi szerződést a köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján, különösen a következő szempontok szerint értékeli:
- a) az adás-vételi szerződés alkalmas-e a tulajdonszerzési korlátozás megkerülésére;
- b) megállapítható-e, hogy a felek már e törvény hatálybalépése előtt megállapodtak a tulajdonjog átruházásában, de az adás-vételi szerződést csak a jelen eljárás keretében léptetnék egyikük nyilatkozatával, illetve harmadik személy jognyilatkozatának megtételével hatályba;

- c) az adás-vételi szerződés jóváhagyása esetén az adás-vételi szerződés szerinti vevő, illetve a jegyzék szerinti, az első helyen álló elővásárlásra jogosult, vagy ha több elővásárlásra jogosult áll az első helyen, akkor valamennyi első helyen álló elővásárlásra jogosult
 - ca) alkalmas-e az adás-vételi szerződés és a 13. §-ban, illetve a 15. §-ban meghatározott kötelezettségvállalások teljesítésére,
 - cb) elnyer-e olyan jogi helyzetet, amelynek révén a jövőben az elővásárlási jogát visszaélészerűen gyakorolhatja, vagy
 - cc) indokolható gazdasági szükséglet nélkül, felhalmozási célból szerezne meg a föld tulajdonjogát;
 - d) az ellenérték a föld forgalmi értékével arányban áll-e, s ha nem, az aránytalansággal a vevő elővásárlásra jogosultat tartott távol az elővásárlási jogának gyakorlásától.
25. § (1) A helyi földbizottság a 24. § (2) bekezdése szerinti értékelést köteles azonos szempontok szerint, a jegyzékben szereplő összes elővásárlásra jogosult, és az adás-vételi szerződés szerinti vevő vonatkozásában elvégezni.
- (2) A 24. § (2) bekezdése szerinti értékelés során a helyi földbizottság több elővásárlásra jogosultat támogathat.
- (3) Ha a helyi földbizottság az értékelés alapján egyik elővásárlásra jogosult esetében sem támogatja az adás-vételi szerződés jóváhagyását, állást kell foglalnia abban, hogy az adás-vételi szerződés szerinti vevővel támogatja-e az adás-vételi szerződés jóváhagyását."

[32] Az Alkotmánybíróság 17/2015. (VI. 15.) AB határozata (a továbbiakban: AB-határozat) indokolása [56-57] szerint a Kamara állásfoglalásában elvont közérdeket érvényesít. „A földbizottság állásfoglalásának közjogi jogkövetkezményeit – az adásvételi szerződés jóváhagyását, illetve megtagadását – nem maga, hanem közigazgatási szervek alkalmazzák.” A kamara állásfoglalásával szemben kifogás terjeszthető elő a települési önkormányzat képviselő-testületénél. Miként a Kúria a Kfv.IV.37.834/2016/8. számú ügyben is már rámutatott, az állásfoglalást illetően csak ezen ponton kerül be az eljárás a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) hatálya alá. A Kúria más hasonló ügyekben is (Kfv.IV.37.784/2016; Kfv.IV.37.835/2016) arra a következtetésre jutott, hogy a képviselő-testület kifogást elbíráló eljárására irányadó a Ket., azaz elveinek megfelelő szabályokat kell követni. A Ket. tényállás-megállapításra és bizonyításra vonatkozó rendelkezéseinek alkalmazását nem lehet mellőzni és az állásfoglalás tartalmát illetően innentől lehet számon kérni.

[33] Az önkormányzatnak ebből következően mindent meg kell tennie a tényállás tisztázása érdekében. A Kamara állásfoglalásában foglalt megállapítások igazolásának helye először az önkormányzat, tekintettel arra, hogy a Kamarának elegendő a köztudomású tényekre és legjobb ismereteire alapoznia a döntését a fentiek során idézett rendelkezések alapján. Az önkormányzatnak tehát azt kell vizsgálnia, hogy a Kamara által fölhozott indokok valósak-e, illetve hogy az állásfoglalás nem jogsértő-e különösen a Földforgalmi törvény 24-25. §-a szerint.

[34] 1. Az alperes felülvizsgálati kérelmének első érveként az indokolható gazdasági cél nélküli felhalmozási szándékot említi a felperes részéről, amit az eljárás során véleménye szerint alátámasztott, de az eljáró bíróság azt nem vette figyelembe, ezzel megsértve a bizonyítékok mérlegelési kötelezettségére vonatkozó Pp. 206. § (1) bekezdését.

[35] A Földforgalmi törvény13.§-a szerint

„(1) A tulajdonszerzési jogosultság feltétele - ide nem értve a 10. § (3) bekezdésében, a 11. §-ban, és a 17. §-ban foglalt eseteket -, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben, illetve teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt nyilatkozatban vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

(2) Az (1) bekezdés alkalmazásában nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél

a) a föld használatát

aa) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, vagy

ab) a legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet

javára engedi át;

b) társult erdőgazdálkodást folytat, vagy

c) vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából engedi át a használatot más személy részére.

(3) A föld más célra hasznosítható a következő célokból:

a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása;

b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása;

c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése;

d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése;

e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása;

f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése;

g) lakóépület létesítése;

h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása.

(4) 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."

[36] Az eljáró bíróság ítélete 8-10. oldalán tételesen földrésztelenként bizonyítja, hogy a felperes nem megengedett célú használatára vagy tulajdonlására vonatkozóan nem merül föl jogos érv, ugyanis ennek ellenkezője igazolható és a per során igazolást nyert.

[37] A Kúria ezzel kapcsolatban megállapítja, hogy a felülvizsgálati kérelem adós marad ebben a pontban a hasonlóan tételes cáfolattal. A jogerős ítélethez közelítő konkrétságú hivatkozás csak az ítélet 10. oldal 2. bekezdésére vonatkozóan található a felülvizsgálati kérelem e részében, a csekély

alapterületű ingatlanok gazdaságos használatára vonatkozóan. Az alperesnek az indoklás hiányára vonatkozó állítását a Kúria itt nem találta megalapozottnak ugyanis nem világos, hogy az alperesi álláspont figyelmen kívül hagyásának kifogásolása milyen érvnek a mellőzését jelenti.

- [38] A Kúria osztja az elsőfokú bíróság megállapításait arra vonatkozóan is, hogy a felperes saját maga által való használati kötelezettsége kizárólag a Földforgalmi törvény 13. §-ának hatályba lépését követően szerzett földjeire áll fenn. A korábban szerzett földek hasznosítási módjából ettől függetlenül le lehet vonni következtetéseket a Földforgalmi törvény hatálya alá tartozó földek hasznosításának céljaira vonatkozóan. Az elsőfokú bíróság azonban e következtetéseket rendre vizsgálva a konkrét használati viszonyokat számba véve (haszonbérleti joggal terheltség, csekély alapterületű ingatlanok egyben művelése, közeli hozzátartozóval közös ingatlanok, erdőművelési ingatlanokra a közvetlen használat értelmezése), az ingatlannyilvántartási adatokon túli állapotokat értékelve arra a következtetésre jutott, hogy a törvény szerinti kizáró okokkal szemben a felperesi bizonyítás eredményes volt.
- [39] Az elsőfokú bíróság a Pp. 336/A. § (2) bekezdése alapján a bizonyítási teher megoszlását a per során világosan meghatározta. Az alperes bizonyítási indítványai azonban nem cáfolják kétséget kizáró módon a felperesi bizonyítást.
- [40] A Pp. 275. §-a szerint a felülvizsgálati eljárásban a Kúria a jogerős határozatot a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatja. Tekintettel a jogerős ítélet hivatkozási tényanyagára, és ennek tételes cáfolata hiányára, a Kúria a feltárt tényeket erősebbnek tekinti az alátámasztás nélküli megállapításnál, azaz a bizonyítottság hiányát nem látja ezen a ponton megállapíthatónak. Ezért az elsőfokú bíróság eljárása nem minősíthető jogszabálysértőnek.
- [41] 2. A felülvizsgálati kérelem második indoka szerint a felperes azért nem élt a visszsterhes vagyonátruházás illetékmentességével, mert nem saját maga kívánja a megszerzett termőföldet művelni.
- [42] A Kúria szerint e következtetést egyértelműen nem lehet levonni, hiszen a Földforgalmi törvény idézett 13. §-a szerint létezhetnek olyan hasznosítási megoldások, amelyek az e törvény szerint tulajdonszerzési jogosultsággal összeférnek, ugyanakkor nem járnak illetékmentességgel. Másfelől, az a körülmény, hogy valaki egy öt esetlegesen megillető mentességi lehetőséggel nem él, aligha szolgálhat „ellene” szóló bizonyítékként. Az ilyesmi figyelembe vétele az eljáró hatóság vagy a bíróság részéről sértené a felet megillető tisztességes eljáráshoz való jogot.
- [43] 3. A felülvizsgálati kérelem 3-4. indokai az alperesnek a tényállás megállapítása érdekében tett bizonyítási indítványai nem kellő figyelembevételét kifogásolják. A Kúria szerint az elsőfokú bíróság megfelelően indokolta a bizonyítékok általa való értékelésének mikéntjét. Így annak a kérdésnek a kifejtésével, hogy mi is minősül a Földforgalmi törvény 13. §-a szerinti saját használatnak és ez a követelmény hogyan egyeztethető össze a szóban forgó birtokméretek gazdaságos művelésével, az ítélet 11-12. oldalán részletesen foglalkozik. A Kúria osztja azt az álláspontot, hogy a törvény 13. § (1) bekezdésében alkalmazott „azt (ti. a

földet) maga használja" fordulata aligha jelentheti azt, hogy minden tevékenységet az illető saját magának, két kezével kell végeznie. Az ilyen értelmezést már csak a következő „és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének" követelmény is kétségesse teszi, hiszen a hasznosításnak ugyanezen § szerint számos más, a tulajdonszerzés elismerése szempontjából a törvény szerint támogatandó további formája van.

[44] A Kúria szerint fontos kiemelni, hogy milyen mélységű indoklásra, azaz mennyire kiterjedt bizonyításra van szükség a földhasználat törvényben elvárt jellegének igazolásához. Megállapítható, hogy a szint az eljárás különböző szakaszaiban eltérő. A tulajdonszerzés jóváhagyásához a helyi földbizottság jogkörében eljáró Kamara állásfoglalása kiadásához a Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdése szerint „az adás-vételi szerződést a köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján, különösen a következő szempontok szerint értékeli". Az állásfoglalással szembeni kifogás elbírálásakor, mely a helyi önkormányzat képviselő-testületének hatásköre, azonban már az említettek szerint a kifejezetten a Ket. szabályai szerint kell eljárni, beleértve a tényállítások bizonyíthatóságát is. Ekkor tehát a „köztudomású" tényekre való hivatkozás és a „legjobb tudomás" alapján való igazolás már nem feltétlenül elegendő, különösen akkor nem, ha ellenbizonyítással a szóban forgó tények fennállását cáfolják, illetve azokat kifejezetten más megvilágításba helyezik.

[45] A Kúria a konkrét kérdésben az elsőfokú bíróságnak a bizonyítékok részletes értékelését tartalmazó érvelését fogadja el, aminek lényege a felperes megállapításaival ellentétesen, hogy a saját használat nemcsak fizikai munkával, hanem a gazdálkodási tevékenység egészének folytatásával természetszerűleg szintén megvalósul. E kettő tényleges és gazdaságilag hatékony művelés esetén, különösen bizonyos méret nagyság fölött egymással mereven nem állítható szembe. A saját használat hiányát az elsőfokú bíróság ítélete ellenében, a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján, figyelemmel a felülvizsgálati kérelemben is előadottakra, a Kúria szerint nem lehet megállapítani.

[46] 4. A felülvizsgálati kérelem hatodik pontjában az alperes kiemeli, hivatkozással az AB-határozatra, hogy nem is lett volna lehetősége a Kamara állásfoglalásának megváltoztatására, ha az állásfoglalás egyébiránt nem ütközik a Földtörvény 23-25. §-ába.

[47] A Kúria az előzőekben megállapítottak szerint úgy értékeli, hogy az állásfoglalás a Földtörvény 24. § (2) bekezdés ca) pontjába és 13. § (1) bekezdésébe ütközik, ugyanis a felperes földhasználat és földhasznosítási kötelezettsége nem teljesítése nem került igazolásra az alperes eljárása során, ami ütközik a Ket. 2. § (3) bekezdésébe. Eredményes bizonyítás hiányában a vélt körülményekre

vonatkozóan megalapozott tényállítás nem tehető, amelyikre jogot alapíthatnának. Az alperes új eljárásra kötelezése ezért nem indokolatlan.

[48] 5. A felülvizsgálati kérelem ötödik pontjában felhozott indoka a „helyi hektáros átlag” és a „helyi monopólium” fogalmának használatát kifogásolja az elsőfokú bíróság ítéletében azzal, hogy országos viszonzszámokat kellene ezekkel szemben alapul venni.

[49] Az alperes - jogszabályhely megjelölése nélkül - olyan követelményre utal, aminek jogalapja nem beazonosítható. A földtulajdonszerzésnek van objektív törvényi korlátja. A Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdés cc) pontja szerinti felhalmozási cél kimondottan ehhez képest inkább a helyi sajátosságok figyelembevételével látszik célszerűen számszerűsíthetőnek. A Kúria az ítéletet emiatt nem találta jogszabálysértőnek.

[50] Megállapítható ugyanakkor, hogy a Kamara állásfoglalása maga is a „helyben kialakult birtokméret” fordulatot használja. Egyébiránt a méretek kérdését a per során tételes bizonyítás tárgyává tették, aminek alapján az elsőfokú bíróság megállapításai helytállónak tekinthetők.

[51] A felülvizsgálati kérelem aszerint összegzi a felsorolt érveket, hogy a Fétv. 103/A. § (2) bekezdését sérti a jogerős ítélet, mivel ennek alapján az alperesnek nem lehetett joga a Kamara állásfoglalásának megváltoztatására, mivel az nem ütközött a Földforgalmi törvény 23-25. §-aiba. A Kúriának azonban fentebb idézett gyakorlata alapján, továbbá az adott ügyben az előbbi tételes érvelés alapján az az álláspontja, hogy az önkormányzat eljárására a Ket. már irányadó, ezért terheli a Kamara állásfoglalása kapcsán a tényállás tisztázásának kötelezettsége. Ha pedig a törvényesen lefolytatott bizonyítás során azt találja, hogy a Kamara köztudomású tényekre és legjobb ismereteire alapozott véleménye nem igazolható, nem valós, akkor joga és kötelessége a Ket. szerinti döntés meghozatala, vagyis a felülbírálás felelőssége alól a Fétv. 103/A. § (2) bekezdése alapján nem mentesülhet. Az önkormányzati döntéshozó szervnek tehát érdemben kell foglalkoznia ezen az alapon a Kamara hozzájárulást megtagadó döntésével különösen abból a szempontból, hogy az abban foglaltak bizonyíthatók-e. Bizonyítottság esetére vonatkozik csak, hogy magát a szempontot, ha annak alapján valós megállapítást tettek, már nem minősítheti, azaz innentől és csakis innentől kezdve alkalmazandó feltétel nélkül, hogy a Kamara bizonyított és a Földforgalmi törvény 23-25. §-a szerinti szempontokat az önkormányzatnak érvényesítenie kell a hozzájárulás megtagadásáról szóló határozattal szemben benyújtott kifogás szabályszerűsége elbírálása során.

[52] Mindezek alapján megállapítható, hogy a felülvizsgálati kérelemben foglaltak alapján nem cáfolhatóak az elsőfokú bíróság által lefolytatott bizonyítás nyomán tett ténymegállapítások. A Földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdése alapján a Kamara által érvényesíthető szempontok igazolhatóságát a földbizottsági állásfoglalással szemben benyújtott kifogás elbírálása során az önkormányzatnak vizsgálnia kell.

[53] A Kúria ezért nem ért egyet a felülvizsgálati kérelemben megfogalmazottakkal, miszerint az alperes ne bírálhatná felül az alaptalannak bizonyuló kamarai döntést, továbbá hogy jogszabálysértő volna alperes által korlátlan véleményezési jog gyakorlása. Ha ugyanis a törvényben szereplő okok nem állnak fenn, illetve a törvényben szereplő okok fennállása nem valós, akkor ezen a jogcímen a támogatás megadása jogszerűen nem tagadható meg. A köztudomásúnak vett tények valóságtartalma nem lehet közömbös az önkormányzat kifogást elbíráló döntése szempontjából.

[54] Az alperes ugyan nem mérlegelhet a Kamara jogkörében, de a Kamara sem gyakorolhatja jogszerűtlenül a törvényben neki meghatározott döntési hatáskört. Az alperesnek nincs felülmérlegelési joga, ugyanakkor a kamarai állásfoglalás megállapításainak valóságtartalmát, megalapozottságát vizsgálni köteles, és e vonatkozásban szükség szerint bizonyításnak, illetve ellenbizonyításnak van helye.

[55] Mindezek alapján a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság határozatát hatályában fenntartotta.

A döntés elvi tartalma

[56] *Földforgalmi ügyben a helyi földbizottságnak a törvényes akadályok létéről kell valósághűen és igazolhatóan nyilatkoznia. A kifogást elbíráló helyi önkormányzat képviselő-testületének eljárásában tényállás-tisztázási kötelezettsége van.*

Alkalmazott jogszabályok:

[57] 2013. évi CXXII. törvény 13. , 23-26. §; 2013. évi CCXII. törvény103/A. § (2) bekezdés

Záró rész

[58] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (2) bekezdése alapján tárgyalás tartásával bírálta el.

- [59] Az felperes pernyertességére tekintettel, valamint figyelemmel a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó 78. §-ára is, az alperest kötelezte az felperes perköltségeinek megfizetésére.
- [60] A kereseti és felülvizsgálati eljárási illetéket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § b) pontja értelmében, valamint figyelemmel a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-ára is, az állam viseli.

Budapest, 2017. október 17.

**Dr. Kalas Tibor s. k. a tanács elnöke, Dr. Horváth Tamás s.k.
előadó bíró, Dr. Dobó Viola s.k. bíró**