

ítélete

- a Zalaegerszegi Törvényszék 1.Kf.20.453/2017/4. számú ítéletét hatályon kívül helyezi és a Zalaegerszegi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság

5.K.27.289/2016/8. számú ítéletét megváltoztatja és ezzel az alperes 572642/3/2016. számú, 572643/3/2016. számú, 572644/3/2016. számú határozatait úgy változtatja meg, hogy a 2015. augusztus 26. napján, 2015. augusztus 31. napján és 2015. augusztus 29. napján kelt adásvételi-szerződések jóváhagyását megtagadja;

- kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. felperesnek 15.000 (tizenötezer) forint elsőfokú 30.000 (harmincezer) forint másodfokú és 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A feljegyzett 90.000 (kilencvenezer) forint kereseti, 24.000 (huszonnégyezer) forint fellebbezési és 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A perben nem szereplő eladók és vevő között az ó-i .../9. hrsz.-ú termőföld ingatlan különböző tulajdoni hányadaira létrejött, összesen 3 adásvételi szerződés esetében az ingatlanban tulajdoni hányaddal rendelkező - e perben szintén részt nem vevő - B. N. és dr. G. J. elővásárlásra jogosultak tettek elfogadó jognyilatkozatot. Az utóbbi elővásárlásra jogosult jognyilatkozatát tanúként az I. és a II. r. felperesek írták alá. Dr. G. J. elfogadó jognyilatkozata az alperesi álláspont szerint nem felelt meg a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) előírásainak, ezért csak a vevő és B. N. elővásárlásra jogosult tulajdonszerzésére nézve kereste meg az alperes állásfoglalás végett az agrárkamarát. Ezt követően az alperes a keresettel támadott 3 határozatában (572642/3/2016. számú, 572643/3/2016. számú, 572644/3/2016. számú határozatok) oly módon hagyta jóvá az (az előbbi sorrendben: 2015. augusztus 26., 2015. augusztus 31. és 2015. augusztus 29. napján kelt) adásvételi szerződéseket, hogy a szerződések szerinti vevő helyébe B. N. elővásárlásra jogosult lép.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [2] A felperesek keresete e jogerős határozatok felülvizsgálatára irányult. Az alperes határozataival szemben I. és II. r. felperesek terjesztettek elő kereseteket, elsődlegesen a sérelmezett határozatok megváltoztatását és a megkötött adásvételi szerződések

jóváhagyásának megtagadását kérve a bíróságtól, másodlagosan a határozatok hatályon kívül helyezését és az alperes új eljárásra kötelezését indítványozták, oly módon, hogy a bíróság kötelezze az alperesi hatóságot az adásvételi szerződések jóváhagyásának megtagadására. A felperesek sérelmezték, hogy a szerződésben részt vett eladók elmulasztották a szerződési ajánlatok közvetlen közlését az elővásárlási joggal rendelkező tulajdonostársakkal, köztük a felperesekkel.

- [3] Az alperes a sérelmezett határozatokkal szemben külön ügyszámok alatt indított mindhárom kereseti kérelemre benyújtott ellenkérelmében fenntartva a támadott határozatokban rögzített indokait, a keresetek elutasítását indítványozta.

Az elsőfokú bíróság ítélete, a fellebbezés és ellenkérelem

- [4] Az elsőfokú bíróság a pereket egyesítette, majd ítéletével a felperesek keresetét elutasította. Az elsőfokú ítélet indokolása leszögezte, hogy az Fftv.-vel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 27. § (2) bekezdése értelmében a felperesek a jogügylet tárgya szerinti földre elővásárlási joggal rendelkező személyként a hatósági ügyben ügyfélnek minősülnek, emiatt a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 327. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a közigazgatási perben is felperesi legitimációval rendelkeznek, attól függetlenül, hogy az eljárás során nem tettek elővásárlási jognyilatkozatot.
- [5] Az elsőfokú bíróság szerint nem jogszabálysértő az alperes határozata amiatt, hogy az adásvételi szerződés jóváhagyását nem tagadta meg e közlés elmaradása okából. Az elsőfokú ítélet indokolása megállapítja, hogy a dr. G. J. elővásárlási jognyilatkozatát tanúként aláíró felperesek az adásvételi szerződések megkötéséről nyilvánvalóan tudtak, ennek ellenére a maguk részéről elővásárlási jognyilatkozatot nem tettek. Ebből következően az adásvételi szerződések külön sérelmezett kikötései, és hogy az alperes ezeket a jóváhagyás során nem vizsgálta, a felperesek alanyi jogai érvényesülését közvetlenül nem érintik, a kapcsolódó jogszabálysértési hivatkozások tekintetében ezért keresetösség joguk nem áll fenn.

A felperes fellebbezése és az alperes ellenkérelme

- [6] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperesek fellebbeztek. Az elsőfokú bíróság külön végzésével jogerősen hivatalból elutasította elkésettség okából a II. r. felperes fellebbezését. Az I.r. felperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, és a keresetének helyt adó ítélet meghozatalát (elsődlegesen az alperes határozatainak megváltoztatását, és az adásvételi szerződések jóváhagyásának megtagadását, másodlagosan az alperesi határozat hatályon kívül helyezését és az alperesnek új eljárásra való kötelezését) kérte. Az I.r. felperes szerint miután

a vételi ajánlat külön közlése a felperesekkel mint tulajdonostársakkal szemben elmaradt, és ennek vizsgálatát az alperes jogszabálysértően elmulasztotta, ez a jogszabálysértés közvetlenül kihat a felperesek alanyi jogának érvényesülésére. Az elsőfokú bíróság által is elismert keresetösségi jog körében pedig az I.r. felperes fenntartotta azt az álláspontját, hogy az Fftv. 21. § (1) bekezdése és a Fétv. 17. § (2) bekezdése anyagi jogi rendelkezései szerint a felperesekkel közvetlenül is közölni kellett volna az adásvételi szerződést.

[7] Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyását célozta.

A másodfokú bíróság ítélete

[8] A Zalaegerszegi Törvényszék 2017. június 30-án kelt 1.Kf.20.453/2017/4. számú ítéletével az I.r. felperes fellebbezését elutasította. A másodfokú bíróság álláspontja szerint az Fftv. II. fejezetében foglaltak tekintetében a Ptk. általános szabályaihoz képest a speciális jogszabálynak, azaz az Fftv.-nek van jelentősége. Az Fftv. 21. § (1) bekezdése, illetőleg az Fétv. 17. § (2) bekezdése az eladó részére előírja az adásvételi szerződés közvetlen közlését az Fftv.-n túli más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az Fftv. 21. § (1) bekezdésének 2. mondata szerint az adásvételi szerződést az elővásárlási jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján, hirdetményi úton kell közölni azzal, hogy a tulajdonosnak az adásvételi szerződést a más törvényen és a megállapodáson alapuló elővásárlási jogosultakkal közvetlenül is közölni kell. Az Fétv. 17. § (3) bekezdése értelmében ugyanakkor a közvetlen közlés esetén is joghatályos közlésnek az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése minősül, s a más törvényen, illetve megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultja e jogát az Fftv. 21. § (3) bekezdésében meghatározott határidőn belül gyakorolhatja. A közvetlen közlés a vevő polgári jogi - a jóváhagyási eljárásen túli - kötelezettsége.

[9] A másodfokú bíróság a fenti indokok alapján az elsőfokú bíróság ítéletét a régi Pp. 253. § (2) bekezdés alkalmazásával helybenhagyta.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[10] Az ügyben felülvizsgálati kérelmet az I. r. felperes nyújtott be, amelyben kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a jogszabályoknak megfelelő új határozat hozatalát, illetve másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalra utasítását.

- [11] Az elővásárlási és előhaszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Korm. rendeletre (a továbbiakban: Korm. r.) hivatkozással a kérelem szerint állítható, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a kapcsolódó iratok ismeretében általánosan vizsgálhatja és vizsgálnia is kell a közvetlen közlési kötelezettség teljes körű teljesítését. A Fétv. 17. § (2) és (3) bekezdése úgy értelmezendő, hogy a közvetlen közlésre generálisan a jóváhagyási eljárás kiterjed, aminek hiányában a szerződés jóváhagyása megtagadásának lett volna helye.
- [12] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [13] A felülvizsgálati kérelem megalapozott.
- [14] A régi Pp. 275. §-a szerint a felülvizsgálati eljárásban a Kúria a jogerős határozatot a felülvizsgálati kérelem és a csatlakozó felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatja. Jogszabálysértés esetén van lehetősége az eljárást lefolytató bíróság döntésének hatályon kívül helyezésére vagy megváltoztatására.
- [15] Jelen ügyben a felülvizsgálati kérelem alapján a Kúriának az eljáró bíróságokhoz hasonlóan abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a Ptk. szerinti tulajdonostársi elővásárlási jog jogosultjaival a vételi ajánlat közvetlen eladói közlését az adásvételi szerződés jóváhagyása iránti eljárásban a mezőgazdasági igazgatási szervnek vizsgálnia kell-e.
- [16] Az alperes az ügyben nem vizsgálta, hogy a felperesekkel mint a közös tulajdonban álló ingatlan tulajdonostársaival - azaz más törvényhelyen, a polgári törvénykönyvről szóló 2016. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:81. § (1) bekezdésén alapuló elővásárlási jog jogosultjaival - a hirdetményen túlmenően külön (közvetlenül) is közölte-e az eladó a vételi ajánlatot. Az Fftv. 21. § (1) bekezdése és az Fétv. 17. § (2) bekezdése e külön közlési kötelezettséget az eladó számára előírja, ugyanakkor az Fétv. 17. § (3) bekezdése ez esetben is az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlését minősíti joghatályosnak.
- [17] Az Fftv. 23. § (1) bekezdése és a hirdetményi közlésekre vonatkozó Korm.r. alapján nem kötelezettsége az alperesnek a vételi ajánlat elővásárlásra jogosultakkal való közvetlen közlésének ellenőrzése. Az Fftv. a föld-adásvételt illetően az Fftv. céljaival kapcsolatos rendszert szabályoz. E célokat a törvény preambuluma

tartalmazza, és ennek felelnek meg az egyes jogintézmények, így a tulajdonszerzés tekintetében az elővásárlási jog gyakorlásának szabályai. Köztük kiemelendő az elővásárlási jog jogosult körének kiterjesztése, köztük a sorrend meghatározása és ezzel összefüggésben az elővásárlási jog gyakorlása. Az idézett jogszabályhelyek alapján az eljárás egyes mozzanatainak során a hatósági eljárás nem helyettesíti mindenre kiterjedően a más törvényen, különösen a Ptk.-n alapuló kötelezettségek teljesítését.

[18] A közvetlen közlési kötelezettség teljesítésének ellenőrzése azonban mégis beletartozik az engedélyező hatóság feladatkörébe az Fétv. 17. § (2) bekezdése, valamint az Fftv. 21. § (1) bekezdése alapján. Az elsődlegesen nem az Fftv.-n, hanem a Ptk.-n alapuló igényérvényesítés tekintetében az alperes hatáskörének teljes hiánya ezért nem állapítható meg. A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 50. § (1) bekezdése alapján a közigazgatási hatóságnak tényállás-tisztázási kötelezettsége van. Jelen esetben az ingatlan tulajdoni helyzetének az ingatlan-nyilvántartás alapján való megállapítása hozzátartozik, hiszen az minden további jogszerzőt érinteni fog. A Ket. ezen általános szabályának alkalmazási kötelezettségét az Fftv. speciális rendelkezései nem érintik.

[19] A Kúria hivatkozik a tárgybán a BH 2018/12 K.22 elvi határozatára, mely kimondja, hogy az Fftv. alapján az eladót a társtulajdonos irányában közlési kötelezettség terheli a vételi ajánlatról, mivel a társtulajdonosnak elővásárlási joga van. A közlési kötelezettség teljesítése vagy elmaradása a közigazgatási eljárásban a tényállás felderítésének része. Jelen lényegében azonos ügyben ezek szerint az alperes eljárásának erre a körülményre ki kellett volna terjednie. Ennek hiányában az alperesi határozat az Fftv. 23. § (2) bekezdésével szintén ellentétes.

[20] A bíróságok mindegyike tekintettel helytelenül állapították meg, hogy az Fftv. 21. § (1) bekezdésének, valamint az Fétv. 17. § (2) és (3) bekezdésének együttes értelmezése alapján a vételi ajánlatok közvetlen közlésének teljes körű volta és szabályszerűsége ellenőrzése nem az alperesi hatóság jogszabályi kötelezettsége. A nem Fftv.-n alapuló elővásárlási jog jogosultjaival a vételi ajánlat közvetlen eladói közlését az adásvételi szerződés jóváhagyása iránti eljárásban az alperesnek vizsgálnia kellett volna. Ezen megállapítás elmaradása miatt az első- és a másodfokú bíróság ítéletei ugyancsak jogszabályba ütköznek.

[21] A Kúria a hasonló tényállás mellett született Kfv.VI.37.758/2017/7. számú ítéletében hozott döntése tekintetében összehasonlítva pedig az a különbség, hogy ott az adásvételi szerződés hiányossága miatt megalapozatlannak minősült a jóváhagyás

iránti igény. Jelen per tárgya azonban nem ez volt, hanem a közlési kötelezettség elmulasztása.

- [22] Mindezek alapján a Kúria a másodfokú bíróság ítéletét a régi Pp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte. Az elsőfokú bíróság ítéletét továbbá a régi Pp. 253. § (2) bekezdése második fordulata alapján akként változtatta meg, hogy az alperes 572642/3/2016. számú, 572643/3/2016. számú, 572644/3/2016. számú határozatainak – a Fétv. 39. § b) pontja szerint való – ugyancsak megváltoztatásával, a vitatott adásvételi szerződések jóváhagyását megtagadta.

Záró rész

- [23] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a régi Pp. 274. § (2) bekezdése alapján az I. r. felperes kérelmére tárgyalás tartásával bírálta el.
- [24] Az I. r. felperes pernyertességére tekintettel, valamint figyelemmel a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó 78. §-ára is, a Kúria az alperest kötelezte az I. r. felperes perköltségeinek megfizetésére.
- [25] Az alperes személyes illetékmentességére tekintettel a kereseti és felülvizsgálati eljárási illetéket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § a) pontja értelmében, valamint figyelemmel a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-ára is, az állam viseli.
- [26] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2019. január 8.

Dr. Patyi András s. k. a tanács elnöke, Dr. Horváth Tamás s. k. előadó bíró, Dr. Dobó Viola s. k. bíró