

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma:	Kfv.II.37.619/2019/5.
A tanács tagjai:	Dr. Tóth Kincső a tanács elnöke Dr. Bögös Fruzsina előadó bíró Dr. Szilas Judit bíró
A felperes:	Felperes (cím)
A felperes képviselője:	Dr. Tóth Ügyvédi Iroda Dr. Tóth Anikó ügyvéd (cím)
Az alperes:	Somogy Megyei Kormányhivatal (cím)
Az alperes képviselője:	Pongráczné Dr. Csorba Éva ügyvéd (cím)
Az alperesi beavatkozó:	Alperesi Beavatkozó (cím)
Az alperesi beavatkozó képviselője:	Dr. Bilonka Béla ügyvéd (cím)
A per tárgya:	földforgalmi ügyben hozott határozat bírósági felülvizsgálata
A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:	a felperes
Az elsőfokú határozat:	Kaposvári Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 1.K.27.109/2018/5/II. számú ítélete
A felülvizsgálni kért jogerős határozat:	Fővárosi Törvényszék 1.Kf.650.451/2018/7.

Rendelkező rész

A Kúria

- a Fővárosi Törvényszék 1.Kf.650.451/2018/7. számú ítéletét hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja;
- kötelezi az alperesi beavatkozót, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 30.000 (harmincezer) forint másodfokú perköltséget;
- kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget;
- kötelezi az alperesi beavatkozót, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 24.000 (huszonnégyezer) forint fellebbezési illetéket.

A le nem rótt 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A perben nem álló és eladók, valamint az alperesi beavatkozó, mint vevő 2016. november 15. napján adásvételi szerződést kötöttek a hrsz. alatti, erdő művelési ágú, 51 ha 7173 m² területű, 192,73 AK értékű ingatlan 220/19273; valamint a a hrsz. alatti, szántó művelési ágú, 2 ha 1553 m² területű, 63,58 AK értékű ingatlan 1/1-ed tulajdoni illetőségére. A perbeli ingatlanok a szerződés megkötésének időpontjában harmadik személy használatában álltak. A hrsz. alatti ingatlan földhasználója az Kft. volt. A használat jogcímét (haszonbérlet) a 700.105/2/2017/2017.02.09. számú határozattal törölte a hatóság és 2017. június 1. napjával szívésségi földhasználat jogcímén bejegyezte az alperesi beavatkozó használatát. A hrsz. alatti ingatlan használója az Társulat 1998. január 1. napjától kezdődően, folyamatosan.
- [2] Az adásvételi szerződés kifüggesztésének ideje alatt a felperes elfogadó jognyilatkozatot tett. Elővásárlási jogosultságát a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 18. § (1) bekezdés d) pontjára, illetve a (4) bekezdés a) pontjára alapította. Nyilatkozatában kijelentette, hogy az adásvételi szerződést magára nézve kötelezőnek ismeri el. Az elfogadó jognyilatkozatban a felperes akként nyilatkozott, hogy „A Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdése alapján nyilatkozom, hogy a harmadik személy használatában álló földön fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre vállalom a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott hasznosítási kötelezettséget”.
- [3] Az alperes 2017. április 28. napján kelt 570.618/7/2017. számú határozatával az adásvételi szerződést a szerződés szerinti vevővel hagyta jóvá, ezzel egyidejűleg a jóváhagyást a felperes tekintetében megtagadta. A felülvizsgálati eljárás szempontjából releváns körben megállapította, hogy a Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdése szerint az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell a 13-15. §-okban foglalt esetekben az ott előírt nyilatkozatokat is, ennek hiányában azokat a 13-15. §-okban előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelően a jognyilatkozathoz csatolni kell. Határozati álláspontja szerint a felperes nyilatkozata nem tartalmazza a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésében a tulajdonszerzés feltételeként előírt nyilatkozatot és azt külön sem csatolták a jogszabályoknak megfelelően. Mindezek alapján a Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdése alapján a felperes jognyilatkozatát olyannak tekintette, mintha az elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna. Erre tekintettel nem készített jegyzéket az elővásárlási jogosultak rangsoráról, és a helyi földbizottságot kizárólag az alperesi beavatkozó tekintetében kereste meg. A helyi földbizottság támogatta az alperesi beavatkozóval a szerződés jóváhagyását, kifogás az állásfoglalással szemben nem érkezett. Mindezek alapján az alperes a határozatában a Földforgalmi tv. 30. § (2) bekezdésére, valamint a 37. § (3) bekezdésére hivatkozva jóváhagyta a szerződést az alperesi beavatkozóval, míg a felperes tekintetében a Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdése és a 23. § (1) bekezdés c) pont cd) alpontja alapján a jóváhagyást megtagadta.

A kereseti kérelem és az alperesi ellenkérelem

- [4] A felperes keresetében az alperesi határozat hatályon kívül helyezését, új eljárás lefolytatását és az

alperes új határozat hozatalára történő utasítását kérte.

- [5] Az alperes ellenkérelmében határozatában foglaltak alapján kérte a kereset elutasítását.
- [6] Az alperesi beavatkozó a felperes keresetének elutasítását kérte.

Az elsőfokú ítélet

- [7] Az elsőfokú bíróság ítéletével az alperes határozatát hatályon kívül helyezte és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezte. A Földforgalmi tv. 13. §-ának elemzését követően arra az álláspontra helyezkedett, hogy irreleváns az, hogy a kötelezettségvállalást a szerződésben vagy a nyilatkozatban jogszabályhelyre utalva, vagy a jogszabályszöveget tételesen átemelve teszi-e meg a szerző fél, ugyanis maga a jogalkotó azt írta elő, hogy „előírt tartalmú nyilatkozatait” kell tartalmaznia a szerződésnek, illetve a nyilatkozatnak. Mindebből azt a következtetést vonta le, hogy amennyiben a vállalat tartalma egyértelmű, úgy nincs annak relevanciája, hogy ezt a szerző fél milyen módon, szövegszerű átültetéssel, vagy a jogszabály hely megjelölésével és az arra vonatkozó vállalással teljesítette-e. A perbeli esetben a felperes kétségkívül szövegszerűen szerepeltette a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdésében írt kötelezettségvállalást a nyilatkozatban, illetve jogszabályhelyre utalással kifejezett vállalást tett arra, hogy a 13. § (1) bekezdésében írt kötelezettségeket a földhasználati jogviszony megszűnését követően vállalja. A Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdés b) pontja körében utalt arra, hogy aszerint az előírt „tartalmú” nyilatkozatok hiánya a megtagadási ok, amennyiben a nyilatkozatban, illetve a szerződésben akár utalással, akár szövegszerűen a kötelezettségvállalás megjelenik, úgy a megtagadásnak jogi alapja nincs.

A fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem

- [8] Az alperesi beavatkozó fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását, a felperes keresetének elutasítását és perköltségében marasztalását kérte. Érvelése szerint a jogalkotó szándéka szerinti helyes értelmezés az, hogy a jognyilatkozatot tevő akkor tesz eleget a jogszabályi kötelezettségének, ha a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése szerinti jognyilatkozatot kifejezett módon, azaz szövegszerűen teszi meg.
- [9] A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a perköltsége megtérítését kérte. Kifejtette, hogy megtett nyilatkozata alakilag és tartalmilag is megfelel az irányadó jogszabályoknak, vállalása kikényszeríthető.
- [10] Az alperes nem nyújtott be fellebbezési ellenkérelmet.

A másodfokú ítélet

- [11] A másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a felperes keresetét elutasította. A Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdésére utalva kifejtette, hogy nem elegendő a Földforgalmi tv. egyes, konkrét kötelezettségvállalást tartalmazó rendelkezéseire utalni (azt „vállalni”), hanem az abban foglalt kötelezettségek vállalásáról kifejezetten nyilatkozni szükséges. Hangsúlyozta, hogy a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésében foglaltakról való kifejezett formában és teljes tartalommal megtett nyilatkozatot akkor is teljesíteni kell, ha az adott ingatlan harmadik személy használatában áll, ebben az esetben ugyanis csak az jelent eltérést, hogy a konkrét, a 13. § (1) bekezdésében meghatározott kötelezettségeket a jognyilatkozatot tevőnek a fennálló földhasználati jogviszony megszűnését követő időre kell vállalnia. Ítéleti érvelése szerint önmagában az, hogy a felperes a nyilatkozatában hivatkozik a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésében foglalt „hasznosítási kötelezettség” vállalására, nem változtat azon, hogy a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésének megfelelő nyilatkozatot nem tette meg. Ennek

következményeit a Földforgalmi tv. dispozitivitást nem tűrő rendelkezései értelmében attól függetlenül le kellett vonnia az alperesnek, hogy sérültek-e a jogszabályi előírással védeni kívánt jogpolitikai érdekek, illetve hogy a nyilatkozat tartalmilag egyébként megfelel-e a jogalkotó akaratának. Ezek mérlegelésére ugyanis a törvény nem ad lehetőséget. Minderre tekintettel a másodfokú ítélet szerint a felperes nyilatkozatát a Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdése alapján olyannak kellett tekinteni, mintha az elővásárlási jogát nem gyakorolta volna. Ebből következően pedig a Földforgalmi tv. 23. § (4) bekezdés b) pontja és 23. § (6) bekezdése alapján az alperesnek jegyzék készítése nélkül kellett a földbizottságot megkeresnie.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [12] A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság ítéletének helyben hagyását, továbbá az alperes és az alperesi beavatkozó perköltségben történő marasztalását kérte. Azt állította, hogy a másodfokú bíróság az irányadó jogszabályokat tévesen értelmezve jogsértő döntést hozott. Előadta, hogy a Földforgalmi tv. külön rendelkezést tartalmaz arra az esetre, ha a tulajdonjog átruházására vonatkozó szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában áll, az pedig sem az első-, sem a másodfokú eljárásban nem volt vitatott, hogy a perben érintett adásvételi szerződés megkötésekor mindegyik földrészlet harmadik személy használatában állt. A perbeli jogügyletnél az elfogadó nyilatkozatban szövegszerűen szerepeltette a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdésében írt kötelezettségvállalást, illetve a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésében írtakra utalással kifejezett és egyértelmű vállalást tett arra, hogy a 13. § (1) bekezdése szerinti kötelezettségeket a földhasználati jogviszony megszűnését követően vállalja. Kiemelte, hogy elfogadó nyilatkozata egyértelmű és beazonosítható kötelezettségvállalást tartalmaz, amely a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelel, ezen túlmenően elfogadó nyilatkozata nem általánosságban hivatkozik a Földforgalmi tv.-re, hanem konkrétan a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdését jelölte meg. Ezen szempontokat pedig a másodfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, és így téves jogkövetkeztetésre jutott. Érvelése szerint az elsőfokú bíróság helyesen hivatkozott arra, hogy a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltak szerint a Földforgalmi tv. 13-15. §-ában foglalt nyilatkozatoknak tartalmukban kell megfelelniük a törvényi előírásoknak. Kifejtette, hogy nem vonható le olyan következtetés, illetve olyan jogszabály-értelmezés, hogy a nyilatkozattételre köteles személy kizárólag akkor tenne eleget a jogszabályi kötelezettségének, ha a Földforgalmi tv. 13. §-ában előírt nyilatkozatot szó szerint szerepelteti nyilatkozatában. Álláspontja szerint a Földforgalmi tv. 13. § (1) és (4) bekezdései alapján megtett nyilatkozatoknak nem kell tartalmazniuk szó szerint a törvény szövegét. Amennyiben a kötelezettségvállalás a nyilatkozatban egyértelműen beazonosítható, úgy az a jogszabályi követelményeknek megfelel. Minderre tekintettel arra is hivatkozott, hogy a Földforgalmi tv. 23. § (3) bekezdésében foglaltak figyelembe vételével az alperesnek az elővásárlási jogosultakat a törvény által meghatározott sorrend alapján rangsorolni kellett volna és arról jegyzéket kellett volna készítenie. Végül utalt a Kúria Kfv.VI.37.736/2018/8. számú, hasonló tényállású ügyben hozott ítéletére.
- [13] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a másodfokú ítélet hatályban tartását kérte. Kiemelte, hogy nem szükséges külön két nyilatkozat, így a Földforgalmi tv. 13. § (1) és (4) bekezdése szerinti nyilatkozat megtétele, azonban csupán a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésére történő utalás nem elegendő a 13. § (4) bekezdésében előírt nyilatkozati kötelezettség teljesítéséhez. Érvelése szerint a Földforgalmi tv. 13. § (1) és (4) bekezdéseinek együttes értelmezése alapján az állapítható meg, hogy amennyiben a föld harmadik személy használatában van, úgy a (4) bekezdés szerinti nyilatkozatot kell úgy megtenni, hogy a szerző félnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket szövegszerűen vállalja. Nem elégséges álláspontja szerint a

Földforgalmi tv. rendelkezéseire utalni, hanem az abban foglaltakat kell kifejezetten, szövegszerűen nyilatkozatba foglalni.

- [14] Az alperesi beavatkozó nem nyújtott be felülvizsgálati ellenkérelmet.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [15] A felperes felülvizsgálati kérelme az alábbiak szerint alapos.
- [16] A Kúria hasonló tényállású ügyben hozott, Kfv.VI.37.736/2018/8. számú ítéletében a perbeli jogkérdéssel azonos kérdéskörben döntött, az ezen ítéletben kifejtetteket a Kúria jelen ügyben is fenntartja. A Kúria hivatkozott ítéletében kiemelte, hogy a Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdésében meghatározott jognyilatkozatoknak nem kell tartalmazniuk szó szerint a törvény szövegét, továbbá, hogy azokban nem elegendő csupán általánosságban utalni a Földforgalmi tv. előírásaira. A kötelezettségvállalásnak egyértelműen beazonosíthatónak kell lennie, olyan konkrét megfogalmazásokat kell tartalmaznia, amelyek alapján a jogszabályi követelményeknek való megfelelés minden kétséget kizáróan megállapítható. Ezen ítéletben a Kúria hangsúlyozta továbbá, hogy a jogalkotó a Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdésében a normaszöveg megismétlése nélkül utal a 13-15. §-ban foglaltakra. A 13. § (4) bekezdés b) pontja ugyancsak a törvény szövegének megismétlése nélkül hivatkozik az (1) bekezdésben előírt kötelezettségekre. Mivel a Földforgalmi tv. a jognyilatkozat szövegére nézve, annak pontos megfogalmazására vonatkozóan kötelező rendelkezést, szövegszerű elvárást nem határoz meg, ugyanakkor több helyen maga is visszautal a törvény korábbi bekezdéseibe, ezért nem kifogásolható a nyilatkozatban az utalás alkalmazása abban az esetben, ha az pontos, és a törvény rendelkezésével aggálymentesen beazonosítható. Mivel a törvénysszöveg minden megkötés, korlátozás nélkül tartalmazza a 13. § (1) bekezdésre való utalást, ezért annak a nyilatkozatban történő megismétlése sem értelmezhető szűken, az kiterjed a 13. § (1) bekezdésben meghatározott valamennyi vállalásra.
- [17] A perbeli jognyilatkozat a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdése szerinti kötelezettségvállalást szövegszerűen, míg a 13. § (1) bekezdése szerinti kötelezettségvállalást a törvényhelyre utalással tartalmazza. A perbeli jognyilatkozat tehát nem általánosságban tartalmaz utalást a Földforgalmi tv.-re, hanem a felperes kötelezettségvállalása egyértelműen azonosítható törvényhelyekre, kötelezettségekre vonatkozik, a felperes jognyilatkozata tehát pontos és aggálymentesen beazonosítható, abból egyértelműen megállapítható a kötelezettségvállalás ténye, a kötelezettségvállaló személye és a kötelezettségvállalás pontos tartalma is, így az nem kifogásolható.
- [18] Helyesen mutatott rá továbbá az elsőfokú ítélet arra, hogy a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdés b) pontja szerinti egyik megtagadási ok az, ha az adásvételi szerződés nem tartalmazza a vevőnek a 13-15. §-ban előírt tartalmú nyilatkozatait, vagyis a jogszabály maga is csak a meghatározott tartalmat, de nem a jogszabály szövegszerű idézését írja elő.
- [19] Tévedett tehát a másodfokú bíróság, amikor arra a megállapításra jutott, hogy a felperes nyilatkozatát a Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdése alapján olyannak kellett tekinteni, mintha az elővásárlási jogát nem gyakorolta volna, amiből következően az alperesnek a Földforgalmi tv. 23. § (4) bekezdés b) pontja és (6) bekezdése alapján jegyzék készítése nélkül kellett a földbizottságot megkeresnie, ugyanis az alperes jogszabálysértő módon alkalmazta a felperessel szemben a Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdése szerinti jogkövetkezményt, ahogyan jogsértő volt az is, hogy az alperes a Földforgalmi tv. 23. § (3) bekezdése szerint nem készített jegyzéket. Helytállóan rendelkezett az elsőfokú ítélet erre figyelemmel arról, hogy a megismételt eljárásban az alperesnek a felperes nyilatkozatát az alaki és tartalmi kellékek vizsgálata során úgy kell értékelnie, hogy a Földforgalmi tv. 13. § (1) és (4) bekezdései szerinti nyilatkozatokat a felperes megtette.
- [20] Minderre figyelemmel a Kúria a jogerős ítéletet a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú

bíróság megalapozott és törvényes ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A döntés elvi tartalma

- [21] *Az elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozatának nem kell szó szerint tartalmaznia a törvény szövegét, azonban a nyilatkozatnak egyértelműnek és világosnak kell lennie, abból aggálymentesen megállapíthatónak kell lennie az elővásárlásra jogosult által vállalt kötelezettségeknek.*

Záró rész

- [22] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.
- [23] A pervesztes alperes és az alperesi beavatkozó a Pp. 78. § (1) bekezdése és 83. § (1) bekezdése alapján köteles a felperes jogi képvisellel felmerült másodfokú és felülvizsgálati eljárási költsége megfizetésére. A Kúria a másodfokú perköltségről való rendelkezés során figyelembe vette, hogy az alperesi beavatkozó nyújtott be fellebbezést az elsőfokú ítélet ellen, így a felperes költségeit a másodfokú eljárásban a beavatkozó okozta, viselésére ezért köteles. A felülvizsgálati eljárásban a felperes pernyertes lett, az alperes ezért köteles a felperes felülvizsgálati költségei viselésére, az alperesi beavatkozó a felülvizsgálati eljárásban nem vett részt, nyilatkozatot nem tett.
- [24] Az alperesi beavatkozó - a perköltségviselés körében kifejtett okból - köteles viselni a fellebbezési eljárás illetékét, amelynek összegét a Kúria az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 47. § (1) bekezdése alapján állapította meg. Az alperest az Itv. 5. § (1) bekezdés c) pontja alapján megillető személyes költségmentességre tekintettel a felülvizsgálati eljárás illetékét az állam viseli.

Budapest, 2020. április 29.

Dr. Tóth Kincső s.k. a tanács elnöke, Dr. Bögös Fruzsina s.k. előadó bíró, Dr. Szilas Judit s.k. bíró