

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.III.37.686/2020/5.

A tanács tagjai: Dr. Sperka Kálmán a tanács elnöke, Dr. Demjén Péter előadó bíró, Dr. Sugár Tamás bíró

A felperes: felperes neve

A felperes képviselője:... ügyvéd

Az alperes: I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe.)

Az alperes képviselője:.....kormánytisztviselő

Az I. rendű alperesi érdekelt:

Az I. rendű alperesi érdekelt képviselője: ... Ügyvédi Iroda

II. rendű alperesi érdekelt:

II. rendű alperesi érdekelt képviselője: ... Ügyvédi Iroda

A per tárgya: földforgalmi ügygel kapcsolatos közigazgatási jogvita

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: az alperes

A felülvizsgálati kérelem száma: 22.

Az elsőfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma: Veszprémi Törvényszék 2020. július 7. napján hozott 103.K.700.207/2019/19/II. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Veszprémi Törvényszék 103.K.700.207/2019/19/II. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 150.000.- (százötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A felülvizsgálati eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A perben nem álló U. I. a L.-ben, 2018. december 4. napján kelt adásvételi szerződéssel eladta a hrsz.-ú ingatlanon fennálló 1/1 tulajdoni hányadát felperesi vevő részére. Az adásvételi szerződés 3. pontjában a szerződő felek az ingatlan vételárát 391.623 euró összegben állapították meg. A felperesi vevő osztrák állampolgár, földműves családi gazdálkodó, aki az elővásárlási jogát a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXXI. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 18. § (1) bekezdés e) pontjára alapította azzal, hogy mint családi gazdálkodó a 18. § (4) bekezdés a) pontja szerinti jogosultsági sorrendbe tartozik.
- [2] A kifüggesztett adásvételi szerződésre I. rendű alperesi érdekelt és a perben nem álló A. S. tetten elfogadó jognyilatkozatot. Az I. rendű alperesi érdekelt az elővásárlási jogosultságát helyben lakó szomszéd földműves minőségére alapította. Elfogadó jognyilatkozatában úgy nyilatkozott, hogy az ingatlant szándékában áll megvásárolni, a környéken szokásos árfeltételek szerint, illetve az adásvételi szerződést az ott írt indokai alapján, annak teljes terjedelmében kifogásolta. A perben nem álló A. S. az elővásárlási jogát a Földforgalmi tv. 18. § (2) bekezdés a) pontjára alapította, illetve nyilatkozott, hogy a 18. § (1) bekezdés c) pontja alapján is elővásárlásra jogosult, mint helyben lakó szomszéd földműves.
- [3] A mezőgazdasági igazgatási szervként eljáró alperes jegyzék készítése nélkül kereste meg a helyi földbizottsági feladatokat ellátó M. A.É. és V. K. Z.M. E. (a továbbiakban: helyi földbizottság), mivel a benyújtott elfogadó jognyilatkozatokról azt állapította meg, hogy azok nem felelnek meg a jogszabályi előírásoknak, ezért azokat úgy kell tekinteni mintha elővásárlási jogukat az arra jogosultak nem gyakorolták volna. A megkereséséhez tájékoztatásul csatolta alperes az I. rendű alperesi érdekelt elfogadó jognyilatkozatát.
- [4] A helyi földbizottság a számú állásfoglalásában a felperesi vevő megszerzését nem támogatta. Döntését azzal indokolta, hogy a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdése szerinti értékelése során arra a következtetésre jutott, hogy az adásvételi szerződésben szereplő ellenérték a föld forgalmi értékével nem áll arányban, az aránytalansággal a vevő elővásárlásra jogosultat tartott távol az elővásárlási jogának gyakorlásától, mivel köztudomású tény, hogy a településen a földek átlagára 1-1,3 millió forint, mely az adásvételi szerződésben szereplő ellenértékhez képest jelentősen alacsonyabb, közel a fele. Állásfoglalása szerint a helyi földbizottsághoz eljuttatott szándéknyilatkozat alapján a szerződés szerinti vevő ezen vételárral több elővásárlásra jogosultat is távol tartott az ingatlan megvásárlásától, ezért a szerződés felperessel való létrejötte a Földforgalmi törvény azon céljának érvényesüléséhez sem járul hozzá, hogy a falvak népességmegtartó képessége megújuljon, a lakosság városba áramlása mérséklődjön és ezáltal a helyi népesség összetétele javuljon, mivel a helyi gazdálkodók helyben, helyi áron nem tudnak termőföldre jutni.
- [5] Az alperes a 2019. március 26. napján keltszámú határozatával megtagadta felperessel szemben az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását, a Földforgalmi tv. 27. § (1) bekezdése alapján, a nem támogató állásfoglalásra tekintettel. A tényállás részeként alperes maga is rögzítette fenti előzményeket, illetve kitért arra, hogy az elfogadó jognyilatkozatok mely okból nem feleltek meg a Földforgalmi törvény 21. § (5) bekezdésében foglalt követelményeknek, illetve indoklásába változtatás nélkül, beemelte az állásfoglalás tartalmát.

A kereseti kérelem

- [6] Az alperesi határozattal szemben felperes közigazgatási pert indított kérve annak hatályon kívül helyezését és alperes új eljárásra kötelezését. Okfejtése szerint az állásfoglalás indoklása mindenféle konkrétumot és bizonyítást nélkülöz, a tényállás tisztázása nélkül adta ki a helyi földbizottság. Arról sem állt rendelkezésre bizonyíték, hogy a településen mennyi az átlagos vételár. A helyi földbizottság megszegte a tisztességes eljárásra vonatkozó kötelezettségét és joggal való visszaélést követett el.

Az elsőfokú ítélet

- [7] Az elsőfokú bíróság az alperes jogerős határozatát megsemmisítette és alperest új eljárásra kötelezte. Indokolásában kifejtette, hogy a föld adásvételéhez való hatósági jóváhagyás megtagadása a forgalmi érték és a vételár aránytalanságára hivatkozva csak akkor jogszerű, ha egyben igazolható az is, hogy a vevő ezzel meghatározott elővásárlásra jogosultat vagy jogosultakat tartott vissza elővásárlási joguk gyakorlásától. A Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdés d) pontjában foglalt két feltételnek, az aránytalanságnak és az elővásárlásra jogosult visszatartásának egyszerre kell megvalósulni, mindemellett ezeket az eljárás során bizonyítani is szükséges. Az ingatlan forgalmi értéke és az aránytalanság megállapítása is szakkérdés. A bíróság szakértői bizonyítást rendelt el és megállapítást nyert, hogy az ingatlan forgalmi értéke az adásvételi szerződés létrejöttékor 105.620.000.- forint volt, illetve a kimutatott forgalmi értéket a vételár kb. 20 %-al meghaladja. Ez a különbség azonban szakmai szempontból önmagában nem tekinthető kirívóan magasnak. Bár a perbeli ingatlan AK értékét tekintve a gyenge minőségű földekhez sorolható, azonban az AK érték nem tud árbefolyásoló tényezőként fellépni.
- [8] A szakértői véleményt a bíróság elfogadta azzal, hogy annak aggályossága a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 316.§ (1) bekezdés a-d) pontjai alapján nem áll fenn. Kifejtette, hogy az állásfoglalás megalapozatlanul, ezáltal jogsértően jutott arra a megállapításra, miszerint az adásvételi szerződésben foglalt ellenérték a föld forgalmi értékével nem áll arányban, ebből következően az alperes is megalapozatlanul és jogsértően tagadta meg a felperessel szemben az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását. Erre visszavezethetően pedig az alperesi határozat jogszabálysértő, ezért azt a bíróság megsemmisítette és alperest új eljárásra kötelezte. A megismételt eljárásra előírta, a perben lefolytatott bizonyítás ismeretében bizonyítottnak kell elfogadni az alperesnek, hogy az adásvételi szerződésben kikötött vételár arányban áll az ingatlan forgalmi értékével. Így megtagadási ok nem áll fenn.

A felülvizsgálati kérelmek és ellenkérelem

- 9] Az alperes felülvizsgálati kérelmében tartotta jogszabálysértőnek az elsőfokú bíróság ítéletét, mert az sérti a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdés d) pontját. Érvelése szerint az aránytalanság fogalmát nem lehet szűkítő módon, csak kivívóan magas súlyos aránytalanságra korlátozni, az érintett jogszabályhely pusztán aránytalanságról beszél. A szakértői vélemény kimondta, hogy a vételár nem áll arányban a piaci forgalmi értékkel, azt 20 %-al meghaladja.
- [10] Az elsőfokú ítélet jogszabálysértő azért is, mert nem csak a Földforgalmi tv. első fordulatát, hanem a másodikat is sérti. Az elsőfokú bíróság elmulasztotta annak vizsgálatát, hogy az aránytalan vételár elővásárlásra jogosultat tartott-e távol az elővásárlási jogának gyakorlásától. E körben az érdekelt nyilatkozatot is tett, a bíróság azonban mellőzte annak okszerű értékelését.
- [11] Az elsőfokú bíróság jogsértő módon nem vizsgálta az alperes és alperesi érdekelteknek az adásvétel tárgyát képező föld gyenge minőségére, valamint az euróban megállapított vételárra vonatkozó hivatkozásait. A szakértő a föld gyenge minőségét sem vette figyelembe és nem tért ki a forint-euró árfolyamból adódó értékkülönbségre, pedig jelentősége van az elővásárlásra jogosultat jogosultság gyakorlásától való visszatartás tekintetében. Tévesen jutott a bíróság arra a következtetésre is, hogy a bejelentkezett elővásárlásra jogosultak gyakorolták volna elővásárlási jogukat. Az ítélet indokolásának 24. pontja pedig ellentmondásos.

[12] Az ítélet jogszabálysértő döntést tartalmaz a perköltség viselése kérdésében is. Ha a döntés hibája kizárólag a II. rendű alperesi érdekelt eljárási cselekményére vezethető vissza, akkor miért nem maraszthalható az érdekelt ezzel összefüggő pervesztesség miatt keletkező perköltség megfizetésében.

[13] Felperes felülvizsgálati ellenkérelmet terjesztett elő, melyben kérte az elsőfokú bíróság ítéletének hatályban tartását.

Döntés a befogadról

[14] A Kúria a Kfv.III.37.686/2020/2. számú végzésében a felülvizsgálati kérelmet a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban Kp.) 118. § (1) bekezdés a) pontja alkalmazásával befogadta.

A Kúria döntése és jogi indokai

[15] A felülvizsgálati kérelem alaptalan.

[16] A Kp. 120. § (5) bekezdésére figyelemmel a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye. A Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a jogerős határozat meghozatalakor a rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján dönt.

[17] A Kúria álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a törvényesen megállapított tényállásból helytálló jogi következtetésre jutott.

[18] A földforgalmi törvény 24. § (2) bekezdés d) pontja szerint a helyi földbizottság az adásvételi szerződést a köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján különösen a következő szempontok szerint értékeli:

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.

[19] A Kúria hangsúlyozza, hogy több - az elsőfokú bíróság által is hivatkozott - eseti döntésében kifejtette a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdés d) pontjának helyes értelmezését. (Kfv.IV.37.784/2016/5., Kfv.IV.37.172/2017/5.). Eszerint a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdés d) pontja két feltétel egyidejű megvalósítása esetén teszi lehetővé a támogatás megtagadását: az egyik feltétel az ellenérték és a föld forgalmi értékének aránytalansága, a másik feltétel - ha ez az aránytalanság fennáll -, hogy az aránytalansággal a vevő elővásárlásra jogosultat tartott távol e jogának gyakorlásától. Az alapjogokat korlátozó törvényeket megszorítóan kell értelmezni, ebből is következően a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdés d) pontjában foglalt két feltételnek egyszerre kell megvalósulnia, mindemellett az eljárás során ezeket bizonyítani kell. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása szakkérdés, így szakkérdés az aránytalanság megállapítása is. Amennyiben az aránytalanság tekintetében vita áll fenn, úgy az ingatlan értékének szakértő által történő meghatározása az elsődleges. Ha az így meghatározott szakkérdés alapulvételével az aránytalanság valóban fennáll, akkor következhet a másik feltétel vizsgálata.

[20] A Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdése d) pontjának helyes értelmezése szerint tehát a jogszabályhely két konjunktív feltételt határoz meg. A két feltétel azonban nem csupán konjunktív, de a jogszabályhely sorrendiséget is megállapít ezekre vonatkozóan. A második feltétel

vizsgálatának előfeltétele ugyanis az első feltétel bekövetkezte. A feltételek közül az első az aránytalanság kérdése, vagyis amennyiben az aránytalanság nem állapítható meg, úgy a második feltétel vizsgálata okafogyottá válik, hiszen mindkét feltétel egyidejű megvalósulásáról már nem lehet beszélni. A fentiekből következően az elsőfokú bíróság nem követett el jogszabálysértést, amikor megállapította, hogy az első feltétel hiányában a második feltételt, vagyis azt, hogy elővásárlásra jogosultat távolt tartott-e e jogának gyakorlásától az aránytalanság, nem vizsgálta.

[21] A Kúria hangsúlyozza, téves az a felülvizsgálati kérelemben szereplő alperesi okfejtés, miszerint az aránytalanság fogalmát nem lehet szűkítő módon, csak a kirívóan magas súlyos aránytalanságra korlátozni, mivel az érintett jogszabályhely pusztán aránytalanságról beszél. Ez az álláspont azt eredményezné, hogy a megfelelő módszerek alapján kimunkált helyben szokásos piaci forgalmi értéként kezelhető statisztikai középértéktől történő bármilyen mértékű eltérést a forgalmi érték és a vételár jogi értelemben vett aránytalanságának kellene tekinteni. Ugyanakkor a hivatkozott statisztikai középértéket az egyes adásvételekből számított statisztikai középérték ismeretében lehet meghatározni, vagyis az egyes adásvételekben szereplő vételár az átlagértéktől eltérő vételárak összességéből határozható meg. Vagyis a piaci összehasonlító módszer esetén is meghatározható az, hogy melyek azok az értékek a vételárak közül, amelyek már kirívó eltérést, aránytalanságot mutatnak az adott ingatlan vonatkozásában jellemző szokásos piaci forgalmi értéknek tekinthető középső értéksávtól. Mindebből következően az aránytalanság a forgalmi érték és a vételár közötti súlyos, kirívó eltérést jelenti.

[22] A szakértő jelen ügyben is rögzítette, hogy a 20 %-os különbség önmagában nem kirívóan magas, a termőföld-piacon ennél sokkal jelentősebb szórás tapasztalható. Annak megállapításához, hogy a forgalmi érték és a vételár közötti értékkülönbség szakmailag aránytalanul, kirívóan magas-e vizsgálni szükséges a forgalmi- értékviszonyokat, az ügylet jellegéből fakadó sajátosságokat, a szerződéskötés körülményeit, a kereslet és kínálat alakulását, amely a szerződő felek bármelyikének esetleges külön igényére, fokozott érdekeltiségére, ami a szerződés létrejöttében kimutatható. A vételár eltérése a helyben szokásos piaci forgalmi értéként kezelhető statisztikai középértéktől nem kirívó, többletérdekelttség is azonosítható (földhaszonbérleti szerződés), ezért nem követett el jogszabálysértést az elsőfokú bíróság, amikor szakértői véleményt szerzett be és levonta azt a következtetést, hogy az adásvételi szerződés szerinti vételár a föld forgalmi értékéhez viszonyítottan nem tekinthető aránytalannak.

[23] Az alperes felülvizsgálati kérelmében a szakértői véleménnyel összefüggésben kifejtette, az indokolatlanul mellőzött olyan árbefolyásoló tényezőket, mint az adásvétel tárgyát képező föld gyenge minősége, a forint-euró árfolyamból adódó értékkülönbség elővásárlásra jogosultakat távoltartó szerepe.

[24] A Kp. 78. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 316. § (1) bekezdése szerint a kirendelt szakértő szakvéleménye aggályos, ha

- a) hiányos, illetve nem tartalmazza a szakvélemény jogszabályban előírt kötelező tartalmi elemeit,
- b) homályos,
- c) önmagával, illetve a perbeli adatokkal ellentétes, vagy
- d) egyébként a helyességéhez nyomatékos kétség fér.

A szakértői véleményt az elsőfokú bíróság elfogadta és ítéleti indokolásában annak okát is megjelölte, kifejtve, hogy a szakértői vélemény aggályossága a Pp. 316.§ (1) bekezdés a-d) pontjai alapján nem áll fenn. Ezért az elsőfokú bíróság e körben jogszabálysértést nem követett el.

[25] Az alperesnek lehetősége volt észrevételt tenni a szakértői véleményre, adott esetben a szakértői névjegyzékből szakértőt javasolni az elsőfokú bírósági eljárás során. A felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok újraértékelésének (felülmérlegelésének) nincs helye, továbbá az alperes e körben a számára rendelkezésre álló perrendi, eljárási lehetőségeit nem merítette ki, a rendkívüli jogorvoslat keretében már érdemben a szakvéleményt nem vitathatta, miután azt az elsőfokú eljárásban nem tette meg. Ezért a Kúria - következetes gyakorlata alapján - nem vizsgálhatta azt érdemben. (Kfv.III.37.982/2017/15.)

[26] Alperes a felülvizsgálati kérelemben a II. rendű alperes Földforgalmi tv. 27. § (1) bekezdés aa) pontjában meghatározott jogkörében hozott döntésének helytállóságával kötötte össze a perköltség felülvizsgálati eljárásban történő viselésének kérdését. A Kp. 35. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 83. § (1) bekezdése szerint törvény eltérő rendelkezése hiányában a pernyertes fél perköltségét a pervesztes fél téríti meg. A Kp. 35. § (2) bekezdés b) pontja szerint a költségekre a polgári perrendtartás szabályait azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy az érdekelt által támogatott fél pervesztessége esetén az érdekelt a pernyertes fél perköltségének azt a részét köteles megfizetni, amely az ő perbeli részvétele során merült fel. Vagyis nem a pert megelőző eljárásban betöltött szerepe, vagy az ott hozott döntésének milyensége, hanem a perbeli részvétel határozza meg a perköltség viselésének szabályát. Az elsőfokú bíróság helyesen mellőzte az érdekelt perköltségben történő marasztalását, mivel nem volt olyan része a perköltségnek, amely kifejezetten a II. rendű alperesi érdekelt perbeli részvétele folytán merült volna fel.

[27] Mindezen indokok alapján a Kúria a Kp. 121. § (2) bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A döntés elvi tartalma

[28] *A Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdése d) pontja két konjunktív feltételt határoz meg. A két feltétel azonban nem csupán konjunktív, de a jogszabályhely sorrendiséget is megállapít a feltételek. A második feltétel vizsgálatának előfeltétele ugyanis az első feltétel bekövetkezése. Az aránytalanság, mint feltétel, a forgalmi érték és a vételár közötti súlyos, kirívó eltérést jelenti.*

Záró rész

[29] Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. § (1) bekezdése alapján meghatározott felülvizsgálati eljárási illetéket az alperes helyett az állam köteles viselni.

[30] A Kúria a Kp. 35. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 83. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperest a felperes felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére.

[31] Az ítélettel szembeni felülvizsgálatot a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2020. november 18.

Dr. Sperka Kálmán s.k.a tanács elnöke, Dr. Demjén Péter s.k. előadó bíró, Dr. Sugár Tamás s.k.bíró

