

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.II.38.111/2019/9.

A tanács tagjai: . Kovács András a tanács elnöke
. Rák-Fekete Edina előadó bíró
. Figula Ildikó bíró

A felperes:

A felperes képviselője: Szabó & Szomor Ügyvédi Iroda

Az alperes:

Fejér Megyei Kormányhivatal

Az alperes képviselője:

... kamarai jogtanácsos

Az alperesi érdekelt:

Az alperesi érdekelt képviselője: Németh Gyula Ügyvédi Iroda

A per tárgya:

közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: A Fővárosi Törvényszék, mint másodfokú bíróság
2.Kf.650.195/2019/4. számú ítélete

Az elsőfokú bíróság határozata: Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság
101.K.27.700/2018/22. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 2.Kf.650.195/2019/4. számú ítéletét, a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 101.K.27.700/2018/22. számú ítéletét és az alperes 57.251-3/2018. számú határozatát hatályon kívül helyezi és az alperest új eljárásra kötelezi.

Kötelezi a Kúria az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 100.000 (százezer) forint együttes per- és felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 30.000 (harmincezer) forint kereseti és 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A perben nem álló eladók, valamint a felperes, mint vevő 2017. augusztus 08-án adásvételi szerződést kötöttek a (...) hrsz.-ú legelő, szántó, fásított terület és nádas művelési ágú ingatlan összesen 82838/597722-ed tulajdoni hányadára vonatkozóan. Az adásvételi szerződésben a felperes az elővásárlási ranghelyét a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 18. § (3) bekezdésére és (4) bekezdés a) pontjára hivatkozással, mint földműves tulajdonostárs és családi gazdálkodó jelölte meg, további jogcímként hivatkozott az Fftv. 18.§ (2) bekezdés b) pontjára, miszerint tulajdonszerzésének célja ökológiai gazdálkodás folytatása. Az eladók a szerződésben kijelentették, hogy több, azonos ranghelyen álló vevőjelölt felmerülése esetén a felperessel kívánnak adásvételi szerződést kötni.
- [2] Az adásvételi szerződés kifüggesztésének időtartama alatt az alperesi érdekelt nyújtott be elfogadó jognyilatkozatot, amelyben elővásárlási ranghelyét az Fftv. 18.§ (3) bekezdésére, valamint 18.§ (1) bekezdés e) pontjára és (4) bekezdés a) pontjára alapította, mint családi gazdálkodó, őstermelő, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton, legfeljebb 20 km távolságra található, továbbá az elfogadó jognyilatkozatban kijelentette, hogy a (...) hrsz.-ú ingatlan 2000/597722 tulajdoni hányada vonatkozásában földműves tulajdonostárs. Az alperesi érdekelt az elfogadó jognyilatkozatát kiegészítő 2017. december 29-én érkezett beadványában előadta, hogy az elővásárlási jog az Fftv. 18.§ (2) bekezdés b) pontja alapján is megilleti, mint olyan földművest, aki számára a tulajdonszerzés célja az ökológiai gazdálkodás folytatása.
- [3] A Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Megyei Elnöksége az FE-01-00361-2/2018. számú állásfoglalásában az adásvételi szerződés jóváhagyását mind a felperessel, mind az alperesi érdekelttel támogatta. Az Agrárkamara állásfoglalásával szemben kifogás nem érkezett.
- [4] Az alperes a 2018. március 12. napján kelt 570.251-3/2018. számú határozatában a perbeli adásvételi szerződést a vevő helyébe lépő elővásárlási jogosult alperesi érdekelttel támogatta.

A kereset és az alperes védekezése

- [5] Az alperesi határozat megváltoztatása, az adásvételi szerződés vele szemben való hatósági jóváhagyása iránt a felperes terjesztett elő keresetet.
- [6] Az alperes védírata a kereset elutasítására irányult.
- [7] Az érdekelt az alperes pernyertességét kívánta előmozdítani és a felperes keresetének az elutasítását kérte.

Az elsőfokú ítélet

- [8] Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította.
- [9] Rögzítette, hogy a perbeli ügyben az Fftv. speciális rendelkezéseit kellett a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:81. § (4) bekezdéséből eredően alkalmaznia. Érvelése szerint az Fftv. 18.§ (3) bekezdése csak a nem tulajdonostárs elővásárlási jogosultakkal szemben alkalmazható, és mivel az ügyletben nincs kívülálló harmadik személy és az elővásárlási jogát sem gyakorolta olyan személy, aki kívülálló harmadik személynek minősülne, a tulajdonostársakat egymással szemben elővásárlási jog nem illeti meg. A felperes és az alperesi érdekelt vonatkozásában az Fftv. 18.§ (3) bekezdése nem alkalmazható, így ők nem alkotnak egymással azonos jogosulti csoportot, ebből következően az Fftv. 18.§ (4) bekezdését nem lehetett alkalmazni. Rámutatott arra, hogy a felperes az elővásárlási jogok ranghelyének megjelölésekor

nem hivatkozott az Fftv. 18.§ (1) bekezdésre, az érdekelt Fftv. 18.§ (1) bekezdés e) pontjára alapított elővásárlási joga az elővásárlási jogosultak sorrendjében megelőzte a felperest. Megállapította továbbá, hogy az alperes helytállóan döntött az Fftv. 18.§ (2) bekezdés b) pontja tekintetében.

A fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem

- [10] Az elsőfokú ítélet megváltoztatása és a vitatott közigazgatási cselekmény – a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 92.§ (1) bekezdés b) pontja szerinti – megsemmisítése iránt a felperes nyújtott be fellebbezést.
- [11] Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.
- [12] Az érdekelt a fellebbezésre ellenkérelmet nem nyújtott be.

A másodfokú ítélet

- [13] A felperes fellebbezése folytán eljáró bíróságnak a jogerős ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét – annak helyes indokai alapján – helybenhagyta.
- [14] Indokolásában idézte a Kfv.III.37.673/2016/4. számú ítélet 23. pontjában foglaltakat, mely szerint az Fftv. 18. § (3) bekezdése alapján a földműves tulajdonostársnak akkor van elővásárlási joga, ha a másik tulajdonostárs a tulajdoni hányadát nem egy harmadik tulajdonostársnak, hanem egy kívülállónak, tehát harmadik személynek kívánja eladni. A Kúria a hivatkozott ítéletében kifejtette, hogy a tulajdonostársnak tulajdonostárssal szemben nincs elővásárlási joga, de mindenki mással (kivéve a Magyar Államot) szemben igen.
- [15] A bíróságnak jogerős ítéletében rámutatott, a földműves tulajdonostársnak másik földműves tulajdonostárssal szemben nincs elővásárlási joga, az alperesnek az elővásárlásra vonatkozó rangsor felállításakor az Fftv. 18. § (1) bekezdés e) pontjára alapított elővásárlási jogot első helyre kellett sorolnia, így az alperesi érdekelt megelőzte a felperest a rangsorban.
- [16] A bíróság elsőfokú bíróságával egyező álláspontja szerint közös tulajdonú föld esetében azon nem végezhető ökológiai gazdálkodás.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [17] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet annak az elsőfokú ítéletre is kiterjedő hatályon kívül helyezése és az alperes új eljárás lefolytatására kötelezése iránt.
- [18] Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti az Fftv. 18. § (1) és (4) bekezdését, 22.§ –át, a Ptk. 5:81. §-át, illetőleg a Kúria közzétett ítélezési gyakorlatától eltérő ítéleti rendelkezést tartalmaz.
- [19] Nézete szerint az alperes és az eljáró bíróságok tévesen értelmezték az Fftv. hivatkozott rendelkezéseit és eltértek a Kúria közzétett ítélezési gyakorlatától, amikor azt állapították meg, hogy amennyiben mind a vevő, mind az elővásárlásra jogosult tulajdonostársak, úgy azt a körülményt, hogy tulajdonostársakról van szó, teljes egészében figyelmen kívül kell hagyni és a tulajdonostársak között a sorrendet az általános szabály – Fftv. 18. § (1) bekezdése – szerint kell felállítani. Álláspontja szerint az Fftv. 18. § (1)-(4) bekezdéseinek a helyes értelmezéséből a Kúria közzétett ítélezési gyakorlatából (BH2018.6.185.; KGD2019.40.) a perbeli ügyre nézve az következik, hogy mind a felperes, mind az alperesi érdekelt jogosult volt hivatkozni arra, hogy földműves tulajdonostársként az Fftv. 18.§ (3) bekezdése alapján elővásárlási joggal rendelkeznek. A felperes e jogcím érvényesítésére vevőként is jogosultsággal rendelkezett. E hivatkozások a felperest és az alperesi érdekeltet a földműves tulajdonostárs jogosulti csoportba [Fftv. 18. § (3) bekezdése] terelték, és a jogosulti csoporton belül a sorrendet az Fftv. 18.§ (4) bekezdése alapján kell megítélni és amennyiben e kiegészítő szabály szerint nem lehet felállítani további sorrendet, így

az eladónak kell nyilatkoznia arról, hogy az azonos rangsorban állók közül kit választ. A perbeli esetben eladók ezt a nyilatkozatot az adásvételi szerződésben megtették.

- [20] Az Fftv. 18.§ (2) bekezdés b) pontja alapján bejelentett elővásárlási jogával kapcsolatban fenntartotta, hogy ökológiai gazdálkodás – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – folytatható az osztatlan közös tulajdonú tulajdoni hányadban is.
- [21] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a másodfokú ítélet hatályában fenntartására irányult. Álláspontja szerint a felperes által hivatkozott kúriai döntések nem a perbelivel azonos tényállás mellett születtek, így az ügy eldöntésénél azok nem vehetők figyelembe. Nem tartotta helytállónak a felperes által hivatkozott KGD2019.40. számú eseti döntésben foglalt megállapítást, miszerint amennyiben a vevő és az elővásárlási jogosult is tulajdonostársak és nincs harmadik személy a jogügyletben, akkor köztük a sorrendet a Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdése dönti el. Értelmezése szerint, amennyiben a 18. § (3) bekezdése szerinti feltétel nem áll fenn, mert nincs harmadik személy a jogügyletben, akkor a 18. § (3) bekezdésen belüli, 18. § (4) bekezdés szerinti kiegészítő sorrendet sem lehet alkalmazni. Hangsúlyozta, hogy a jogalkotói célnak is ez az értelmezés felel meg, ha a vevő és az elővásárló is tulajdonostárs, akkor a helyben lakó, vagy földet használó földműves tulajdonostársat kell előnyben részesíteni.
- [22] Az alperesi érdekelt felülvizsgálati ellenkérelme a másodfokú ítélet hatályában fenntartására irányult. Álláspontja szerint a felperes által felhívott jogesetek – az eltérő ténybeli alapok, a jogszabály-értelmezés eltérő terjedelme okán – a perbeli esetre analógiaként nem alkalmazhatók.
- [23] A Kúria a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelmet a Kp. 118. § (1) bekezdés d) pontjának alkalmazásával befogadta.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [24] A felülvizsgálati kérelem alapos.
- [25] A Kp. 120. § (5) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a jogerős határozat meghozatalakor rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján dönt.
- [26] A felperes felülvizsgálati kérelmének befogadását indokolta, hogy a perbeli ügy érdemében eltérő döntés elvi lehetősége állt fenn a felülvizsgálni kért ítélet Kúria által közzétett ítélezési gyakorlatától való eltérése okán.
- [27] Mindenekelőtt rögzíteni szükséges, hogy a jelen közigazgatási perben eljáró bíróságoknak abban az elvi kérdésben kellett állást foglalniuk, hogy olyan esetben, ha a vevő földműves tulajdonostárs és a kifüggesztés alapján kizárólag egy másik földműves tulajdonostárs él az elővásárlási jogával, úgy köztük a rangsort miként kell felállítani.
- [28] A jogerős ítéletet hozó törvényszék az alperesével és az elsőfokú bírósággal megegyező azon álláspontot foglalta el, hogy amennyiben mind a vevő, mind az elővásárlásra jogosult földműves tulajdonostársak, úgy azt a körülményt, hogy tulajdonostársakról van szó teljes egészében figyelmen kívül kell hagyni. Indokai szerint ezzel azonos értelmezés jelenik meg a Kúria Kfv.III.37.763/2016/4. számú ítéletében. Érvelése szerint ilyen esetben a tulajdonostársak közötti sorrendet az általános szabály szerint kell felállítani, ez felel meg a jogalkotó célnak ugyanis.
- [29] A felperes álláspontja ezzel szemben az volt, hogy az Fftv. 18. § (3) bekezdésének BH-ban közzétett – a Kúria ítélezési gyakorlatának tekinthető – értelmezése az, hogy az Fftv. 18. § (3) bekezdés alkalmazására nem csak abban az esetben kerülhet sor, ha a vevő kívülálló harmadik személy, hanem akkor is, ha a vevő maga is tulajdonostárs. A köztük fennálló sorrendet az Fftv. 18. § (4) bekezdése dönti el.
- [30] A Kúria megvizsgálta a felperes által hivatkozott a Kp. 118. § (1) bekezdés d) pontja szerinti feltételnek megfelelő kúriai döntéseket megállapította, hogy a jogerős ítélet a Kúria közzétett ítélezési gyakorlatától eltérő ítéleti rendelkezést tartalmaz.

- [31] A Kúria a BH2018. 185. számú döntésében elvi élel mondta azt ki, hogy az Fftv. 18. § (3) bekezdésében foglalt szabály csak akként értelmezhető a Ptk. 5:81. § (1) bekezdésével és az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésével összhangban, hogy a közös tulajdonban álló földek esetén a tulajdonostárs elővásárlási joga – akár vevői, akár elővásárlásra jogosulti pozícióban – megelőzi a Fftv. 18. § (1), (2) bekezdéseiben felsorolt elővásárlásra jogosultakat.
- [32] A Kúria a BH2018. 112. számon közzétett eseti döntésében már kifejezetten kimondta, hogy ezen az alapon az elővásárlási jog csak a földműves tulajdonostársat illeti meg, de arra más elővásárlásra jogosultakkal szemben akkor is hivatkozhat, ha az adásvételi szerződésben vevőként szerepel. Kifejtette a Kúria itt azt is, hogy a közös tulajdonban álló termőföld értékesítése esetén a tulajdonostársat nem a Ptk. szerinti elővásárlási jog illeti meg, hanem az elővásárlási jogára a Földforgalmi tv. alapján hivatkozhat. A tulajdonostárs tehát vevőként is hivatkozhat a Földforgalmi tv. 18. § (3) bekezdésében foglalt elővásárlási jogára, amely a 18. § (1) és (2) bekezdésben felsorolt nem tulajdonostárs földművesek jogosultságát megelőzi.
- [33] A BH2019. 51. számon közzétett eseti döntés szerint a közös tulajdonban álló termőföld földműves tulajdonostársát akkor is megilleti az elővásárlási jog más elővásárlásra jogosult földművesekkel szemben, ha ő az adásvételi szerződés szerinti vevő [2013. évi CXXII. törvény 18. § (1)-(3) bek.].
- [34] A Kúria mindezeknek megfelelően tehát már állást foglalt a Földforgalmi tv. 18. § (3) bekezdésében foglaltak helyes értelmezéséről és nem merültek fel olyan okok, körülmények, amelyek alapot adnának az attól való eltérésre. Ezt az értelmezést támasztja alá az elérni kívánt jogalkotói cél, hogy a birtokok aprózódása lehetőség szerint megakadályozásra kerüljön és az egyben lévő nagyobb birtoktestek biztosítsanak megélhetést a gazdálkodók számára. Ez a jogértelmezés nincs ellentétben a Földforgalmi tv. felperes által hivatkozott preambulával sem, mert a hivatkozott BH 2018.112. számú eseti döntésben foglaltaknak megfelelően az elővásárlási jogra nem bármelyik, hanem csak a földműves tulajdonostárs hivatkozhat alappal, akinek a preambulum szerinti védendő érdeke fennáll.
- [35] A Kúria megjegyzi, hogy a jelen ügyre irányadó perbeli szabályok szerint még a KGD2019.40 nem tekinthető a Kúria által közzétett bírósági gyakorlatnak, így a Kúria közzétett ítélezési gyakorlatától való eltérés vizsgálata során az nem volt figyelembe vehető.
- [36] Az alperes és az eljáró bíróságok által hivatkozott Kfv.III.37.673/2016/4. számú ítéletétől a Kúria jelen ügyben eltérhetett a hivatkozott döntés a Kúria egyedi ügyben hozott ítélete, amely nem lett a Kúria által közzétéve.
- [37] A Kúria közzétett ítélezési gyakorlatából a perbeli ügyre nézve az a következik, hogy a jogerős ítéletben foglalt megállapítással szemben a felperes és az alperesi érdekelt a földműves tulajdonostárs jogosulti csoportba [Fftv. 18. § (3) bekezdése] tartozik, a jogosulti csoporton belüli sorrendet az Fftv. 18. § (4) bekezdése dönti el.
- [38] Ahogyan arra a felperes a felülvizsgálati kérelmében rámutatott, ha a sorrend az Fftv. 18. § (4) bekezdése alapján sem dönthető el, akkor a Fftv. 29. § (1) bekezdése alkalmazandó, mely szerint ha a mezőgazdasági igazgatási szerv több, azonos ranghelyen álló elővásárlási jogosult javára hozhatna jóváhagyó döntést, akkor ezen elővásárlási jogosultak közül az eladó, illetve (3) bekezdésben meghatározott esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv választása szerinti jogosultat jelöli ki arra, hogy az adás-vételi szerinti vevő helyébe lépjen.
- [39] Mivel alapos volt a felperesnek az Fftv. 18. § (1)-(4) bekezdés megsértését állító kifogása, így a 18. § (2) bekezdés b) pontjának téves értelmezését állító kifogás vizsgálata okafogyottá vált.
- [40] A fentiekben foglaltakra tekintettel a másodfokú bíróság téves álláspontra jutott az elsőfokú ítélet és az alperesi határozat jogszerűségét illetően, ezért a Kúria a Kp. 121.§ (1) bekezdése szerint a jogerős ítélet elsőfokú ítéletre kiterjedő hatályon kívül helyezése mellett az alperesi határozatot hatályon kívül helyezte és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezte. Az új eljárásban az adásvételi szerződést a felperessel kell jóváhagyni.

A döntés elvi tartalma

- [41] *Az Fftv. 18. § (3) bekezdés alkalmazására nem csak abban az esetben kerülhet sor, ha a vevő kívülálló harmadik személy, hanem akkor is, ha a vevő maga is tulajdonostárs. A köztük fennálló sorrendet az Fftv. 18. § (4) bekezdése dönti el.*

Záró rész

- [42] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a veszélyhelyzet ideje alatt érvényesülő egyes eljárási intézkedésekről szóló 74/2020. (III.31.) Korm.rendelet 41. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el, és a 41. § (5) bekezdése alapján ítéletét tárgyaláson kívül hozta meg.
- [43] A Kúria a pervesztes alperest a Kp. 35.§ (1) bekezdés folytán alkalmazandó, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 82.§-a alapján kötelezte a felperes együttes elsőfokú és felülvizsgálati perköltségének megfizetésére.
- [44] A tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt kereseti és felülvizsgálati eljárási illetéket a pervesztes alperest az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés c) pontja alapján megillető illetékmentességre figyelemmel a Kp. 35.§ (1) bekezdés folytán alkalmazandó Pp. 102.§ (1) bekezdése alapján az állam terhén marad.
- [45] Az ítélet ellen a Kp. 116. § d) pontja alapján felülvizsgálatnak nincs helye.

Budapest, 2020. június 16.

Dr. Kovács András sk. a tanács elnöke, Dr. Rák-Fekete Edina sk. előadó bíró,

Dr. Figula Ildikó sk. bíró