

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.II.37.134/2020/5.

A tanács tagjai: Tóth Kincső a tanács elnöke
. Szilas Judit előadó bíró
. Böggös Fruzsina bíró

A felperes: Felperes neve
(cím)

A felperes képviselője: Illés Renáta Edina ügyvéd
(cím)

Az alperes: K. Község Önkormányzat
Képviselő-testülete
(cím)

Az alperes képviselője: ... jegyző

Az alperesi beavatkozó: Alperesi beavatkozó
(cím)

Az alperesi beavatkozó képviselője: Helmeczy László ügyvéd
(cím)

A per tárgya: földforgalmi ügyben hozott határozat felülvizsgálata
A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperes
A felülvizsgálni kért jogerős határozat: övárosi Törvényszék
3.Kf.650.196/2019/7. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria

- a Fővárosi Törvényszék 3.Kf.650.196/2019/7. számú ítéletét hatályában fenntartja;
- kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesi beavatkozónak 40.000 (negyvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget;
- kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás és a megelőző eljárások

- [1] A perben nem álló eladók, valamint az alperesi beavatkozó között 2015. március 26. napján adásvételi szerződés jött létre a **K.** külterület ... helyrajzi szám alatti, 73 hektár, 1286 m² területű szántó, erdő művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: perbeli ingatlan) 17100/26208 tulajdoni hányadára vonatkozóan. Az adásvételi szerződés kifüggesztésének időtartama alatt a felperes a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Ftv.) 18. § (3) bekezdése alapján elfogadó jognyilatkozatot tett.
- [2] A helyi földbizottság feladatkörében eljáró Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Megyei Elnöksége (a továbbiakban: Kamara) SZA01-02638-4/2015. számú állásfoglalásával a földtulajdonszerzést a felperes esetén nem támogatta. A felperes által előterjesztett kifogást az alperes a 24/2015. (XI. 4.) számú határozatával utasította el.
- [3] A határozattal szemben előterjesztett kereset alapján eljáró Nyíregyházi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2016. április 7-én kelt 15.K.27.073/2016/7. számú ítéletével az alperes határozatát hatályon kívül helyezte és az alperest új eljárásra kötelezte. Előírta a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) rendelkezései alapján a tényállás teljes körű tisztázása érdekében a kamarai állásfoglalás hiányosságainak pótlását, e körben a Kamara felhívását az állásfoglalása kialakításakor az általa figyelembe vett mérlegelési szempontok, tények és körülmények közlése iránt. Kifejtette, hogy az alperes ezt követően kerülhet abba a helyzetbe, hogy az állásfoglalás érdemi vizsgálatát elvégezze és indokolt határozatot hozzon.
- [4] A megismételt eljárásban az alperes 40/2016. (IX. 22.) számú határozatával a kifogást ismételten elutasította. A Kamara indokolásában foglaltakat idézve és az Ftv. 24. §-ban foglaltakra utalva kifejtette, hogy az adásvételi szerződés kifüggesztését követően a perbeli ingatlan társtulajdonosa, **B.G.** a fiának, a felperesnek tulajdoni hányadot ajándékozott, amelynek eredményeként az ajándékozó **B.G.** a birtokmaximumot nem éri el, míg közeli hozzátartozója (a felperes) tulajdonostársként az elővásárlási jogával élhetett, továbbá a felperes nem helyben lakó, ezért a vele való szerződéskötés nem járul hozzá az Ftv. azon céljának érvényesüléséhez, hogy az agrártársadalom a vidéki családi közösségek termelési közösségként történő megszerveződése és a helyi lakosok, helyi vállalkozások gyarapodása révén tovább erősödjön.
- [5] A felperes keresete alapján eljáró Nyíregyházi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2017. február 23-án kelt 15.K.27.575/2016/8. számú ítéletével az alperes határozatát megváltoztatva a földtulajdon szerzését a felperes esetében is támogatta, amely elsőfokú ítéletet a Nyíregyházi Törvényszék 2017. november 22-én kelt 2.Kf.20.916/2017/4. számú ítéletével indokai alapján hagyta helyben.
- [6] Az alperesi beavatkozónak a jogerős ítélettel szemben előterjesztett felülvizsgálati kérelme folytán eljáró Kúria 2018. november 6-án kelt Kfv.IV.37.341/2018/13. számú végzésével az első- és másodfokú ítéletet hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. Döntése indokolásában kifejtette, hogy a Kamara az állásfoglalása kialakításakor az Ftv. és a Fétv. előírásai alapján a köztudomású tényekre és legjobb ismereteire alapozva hozza meg döntését, míg az Ftv. 24. § (2) bekezdés b) pontja alapján azt vizsgálja, hogy a jogosult elnyer-e olyan jogi helyzetet, amelynek révén a jövőben elővásárlási jogát visszaélésszerűen gyakorolhatja. Az alperesnek azonban a döntése meghozatala során a Kamara által felhozott indokok valóságát és az állásfoglalás jogsértő voltát különösen az Ftv. 4-25. §-ai körében kell vizsgálnia.
- [7] Több kúriai döntésre utalva kifejtette, hogy az alperesnek a Ket. 50. §-a alapján bizonyítási eljárást kell lefolytatnia, és ennek eredményeként csak az Ftv. 23-25. §-ai megsértésével kiadott

állásfoglalást változtathatja meg. Hangsúlyozta, hogy a megismételt eljárás nyomán a bizonyítás köre és a bizonyítékok nem voltak hiányosak, ezért az Ftv.-t érintő jogszabálysértések értékelése megalapozottan elvégezhető volt. Kiemelte, hogy az alperes mérlegelése a felperesnek a kifüggesztés ideje alatt történt tulajdonszerzése tekintetében nem volt kétséget kizáróan okszerűtlen, figyelemmel arra is, hogy az Ftv. 68. § (3) bekezdése szerint a spekulatív földszerzések megelőzése is a helyi földbizottság értékelési körébe tartozik. Az EBH.2017/K/20. számú elvi döntése nyomán kifejtette, hogy a bíróság értékelése akkor minősül jogszerűtlennek, ha az logikailag nyilvánvalóan hibás. Álláspontja szerint jelen esetben ez a hiba a törvényben biztosított mérlegelési jog gyakorlása és értékelése alapján meghozott, kimenetelét illetően megokolt döntési opció felülmérlegelésében állt.

A kereseti kérelem és az alperesi ellenkérelem

- [8] A felperes a megismételt eljárásban a kereseti kérelmében foglaltakat fenntartva az alperes határozatának megváltoztatásával a tulajdonszerzésének támogatását kérte. Jogszabálysértésként a Ket. 50. §-ában meghatározott tényállás feltárási kötelezettség megsértését és a bizonyítékok súlyosan okszerűtlen értékelését állította. Érvelése szerint téves az a következtetés, hogy az elővásárlási jog gyakorlásával az édesapja kívánt termőföldet szerezni, ezért tulajdonszerzése nem támogatható. Hangsúlyozta, hogy tulajdonszerzése nem ütközik az Ftv. rendelkezéseibe, agrárvégzettséggel rendelkező fiatal földműves, mindemellett gazdálkodó család tagja és ökológiai gazdálkodással is foglalkozik.
- [9] Az alperes a megismételt eljárásban az ellenkérelmében foglaltakat fenntartva a felperes keresetének elutasítását kérte, utalva arra, hogy a döntése során a Kamara állásfoglalásával egyetértett, miszerint felperes édesapja azért ajándékozott tulajdoni illetőséget a fiának, hogy elővásárlási jogával élve földtulajdonhoz segítse, amely spekulatív földszerzés megelőzésének a képviselő-testület gátat kívánt szabni.
- [10] Az alperesi beavatkozó érdemi nyilatkozatában a felperes keresetének elutasítását kérte.

Az elsőfokú ítélet

- [11] Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította. Indokolásában az Ftv. 24. § (1)-(2) bekezdéseire, a 25. § (1)-(3) bekezdéseire, a 68. § (1)-(3) bekezdéseire, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 103/A. § (2) bekezdésére és az Alkotmánybíróság 17/2015. (VI. 5.) határozatának (a továbbiakban: AB határozat) 75-76. pontjára hivatkozott. Kifejtette, hogy döntése meghozatalakor a Kúria korábbi iránymutatásában foglaltak mentén kellett eljárnia, miszerint a bizonyítékok a döntés meghozatalához rendelkezésre álltak, amely alapján az alperesnek lehetősége volt értékelni a kamarai állásfoglalást abból a szempontból, hogy az a földforgalmi törvényben rögzített rendelkezéseket sérti-e. Megállapította, hogy a felperes elővásárlási jogát az adásvételi szerződés kifüggesztését követően megkötött adásvételi szerződés eredményezte, melynek tényét a felperes sem vitatta.
- [12] Leszögezte, hogy a Kúria döntése értelmében az alperes az állásfoglalás megváltoztatására csak az Ftv. 23-25. §-aiban foglaltak megsértése esetén jogosult, a mérlegelési jogkörben hozott döntése e rendelkezésekkel összhangban állt, ezért az alperes által elfogadott felperesi szerzéshez kapcsolódó kamarai értékelés megváltoztatásának indokai nem álltak fenn. Hangsúlyozta, hogy a korábban előírt bizonyítás lefolytatásra került, az új eljárásban beszerzett kamarai tájékoztatás az állásfoglalás indokait részletesen megjelölte. A teljes körűen rendelkezésre álló bizonyítékokat az alperes megfelelően értékelte, ezért az ügy érdemére kiható szabálysértés hiányában a felperes keresete nem

megalapozott.

A felperes fellebbezése

- [13] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen előterjesztett fellebbezésében a felperes az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a keresetének történő helyt adó döntés meghozatalát, másodlagosan az alperes határozatának hatályon kívül helyezését és az alperes új eljárásra kötelezését kérte. Érvelése szerint az elsőfokú bíróság a Kúria megismételt eljárásra vonatkozó iránymutatását tévesen értelmezve hozta meg döntését mindamellett, hogy a per előzményeit helyesen rögzítette. Hangsúlyozta, hogy amennyiben a keresete alaptalan, úgy a Kúria megváltoztató döntésével a keresetét elutasíthatta volna. Állította, hogy az alperes határozata a bírósági felülvizsgálatra változatlanul alkalmatlan, mert a tényállás tisztázási kötelezettségének nem tett eleget, indokolása pedig csupán az állásfoglalás szó szerinti idézését tartalmazza.

A jogerős ítélet

- [14] A Fővárosi Törvényszék jogerős ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Rámutatott arra, hogy az elsőfokú bíróság a fellebbezési eljárásban kifogásolt körben helyesen határozta meg az elsőfokú peres eljárás kereteit és a Kúria hatályon kívül helyező végzésében kifejtettek alapján a határozat jogszerűségének vizsgálatát az iránymutatásában foglaltaknak megfelelően végezte el. Hangsúlyozta, hogy a Kúria végzésének indokolása szerint az alperes mérlegelési jogkörben meghozott döntése a kamarai állásfoglalás értékelése során kétséget kizáróan nem volt okszerűtlen, és az Ftv. 68. § (3) bekezdése szerinti spekulatív földszerzések megelőzése is a helyi földbizottság értékelési körébe tartozik.
- [15] Kifejtette, hogy a Kúria megállapításai eleve kizárták a tényállás tisztázatlanságának megállapítását, ugyanakkor az elsőfokú bíróságnak az eljárása során a felülmérlegelés tilalmára is figyelemmel kellett lennie. Leszögezte, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében az irányadó jogszabályokat helyesen határozta meg, az alperesi döntéssel összefüggésben pedig nem az állásfoglalás érdeméről, hanem annak jogszerűségéről kellett döntenie, és e körben azt kellett vizsgálnia, hogy annak kiadására az Ftv. 23-25. §-ainak megsértésével került-e sor.
- [16] A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróságnak a Kúria megállapításaira alapított azon következtetésével, hogy a megismételt eljárás alapján a bizonyítási eljárás és a bizonyítékok nem voltak hiányosak, így az alperes a beszerzett indokolással kiegészített állásfoglalás értékelését elvégezhetette arra nézve, hogy az az Ftv. vonatkozó rendelkezéseinek megfelel-e. Mindezek alapján leszögezte, hogy az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, miszerint az alperes a tényállás tisztázási és indokolási kötelezettségének eleget tett, és helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy az alperes jogszerű döntést hozott.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [17] A felperes a felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen a jogerős ítélet megváltoztatásával az alperes határozatának hatályon kívül helyezését és az alperes új eljárás lefolytatására kötelezését, másodlagosan az első- és másodfokú ítélet hatályon kívül helyezését és a bíróság új eljárás lefolytatására kötelezését kérte. A fellebbezésben, illetőleg a keresetben foglaltakkal egyezően állította, hogy az alperes határozata érdemi indokolást nem tartalmaz, az a kamarai állásfoglalást ismétli meg, ezért felülvizsgálatra alkalmatlan. Érvelése szerint a jogszerűségi felülvizsgálat körében az alperes az állásfoglalás érdemi (tartalmi) felülvizsgálatát is köteles elvégezni. E körben változatlanul hivatkozott a Kúria 2/2016. (III. 22.) KMK véleményében foglaltakra.
- [18] Amennyiben a Kúria megítélése szerint a tényállás tisztázási kötelezettsége alperesnek

megállapítható, arra hivatkozott, hogy az alperes az Ftv. 24. §-ának megsértésével okszerűtlen mérlegeléssel jutott arra a következtetésre, hogy a felperes tulajdonszerzésének időpontjára tekintettel a nem támogatás indoka fennáll. Hangsúlyozta, hogy a jognyilatkozat megtétele időpontjában kellett az Ftv.-ben és a Fétv.-ben rögzített feltételeknek megfelelnie, amely nyilvánvalóan teljesült.

- [19] Az alperesi beavatkozó felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte, hangsúlyozva, hogy a döntés a jogszabályi rendelkezéseknek és a Kúria hatályon kívül helyező végzésében foglaltaknak is teljes egészében megfelel, ezzel szemben a felperes felülvizsgálati kérelmében lényegében az első- és másodfokú eljárás során általa előadottakat ismételte meg.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [20] A felperes felülvizsgálati kérelme az alábbiak szerint érdemben nem alapos.
- [21] A Kúria a jogerős ítéletet a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 272. § (2) bekezdése és 275. § (2) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem keretei között, az abban megjelölt jogszabálysértések körében vizsgálta felül.
- [22] A Kúria mindenekelőtt hangsúlyozza, hogy a felülvizsgálati eljárás során a jogerős ítélet és nem a közigazgatási határozat felülvizsgálatára kerül sor, ezért a felperesnek a felülvizsgálati kérelemben állított tényállás tisztázatlan volta, mint eljárási jogszabálysértés abban az esetben vehető figyelembe, amennyiben ezen jogszabálysértés az alperes részéről fennállt, és azt a jogerős bírósági döntés érdemben nem értékelte. Az elsőfokú bíróságnak ugyanakkor a Kúria által elrendelt megismételt eljárásban az ott előírt útmutatásnak megfelelően kellett az alperesi határozat felülvizsgálatát elvégeznie abból a szempontból, hogy a korábban elrendelt bizonyítási eljárás lefolytatását követően jogszerűen hozta-e meg a döntését.
- [23] A felperes felülvizsgálati érvelésével szemben a Kúria hangsúlyozza, hogy a Kfv.IV.37.341/2018/13. számú végzése indokolásából kitűnően a közigazgatási perben a tényállás tisztázásához szükséges bizonyítékok köre és a tényállás tisztázott volta már nem volt vitatható, ezért az eljáró bíróság által a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján az Ftv.-t érintő jogszabálysértések értékelése megalapozottan elvégezhető volt. A Kúria végzése indokolásában kifejtette, hogy a helyi földbizottság jogkörében eljáró Kamara a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdése szerint az adás-vételi szerződést a köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján, különösen olyan szempontok szerint értékeli, amelyek között a 20. § (2) bekezdés a), valamint cb) pontja szerepel, amelyek értékelését mérlegelés alapján végzi el. A korábbi bírósági ítélet nyomán pedig az alperes beszerezte a szükséges nyilatkozatot a Kamarától, így feltárta az állásfoglalás kialakításához vezető tényeket. Mindezekre tekintettel a felperes tévesen állította, hogy az alperes határozata érdemi felülvizsgálatra alkalmatlan, mivel indokolásában csupán a kamarai állásfoglalást ismételte meg. Az alperes a beszerezett adatok alapján ugyanarra a következtetésre jutott mint a Kamara, így indokolása a kamarai állásfoglalással megegyezett.
- [24] A felperes arra is hivatkozott, hogy a tulajdonszerzésének időpontjára tekintettel az alperes okszerűtlenül jutott arra a megállapításra, hogy esetében a nem támogatás indoka áll fenn. Ugyanakkor e körben a mérlegelés alapját képező tulajdonszerzésének időpontjára és körülményeire vonatkozó tényeket nem vitatta. Azt hangsúlyozta, hogy az elővásárlási jogosultsága a kifüggesztés időtartama alatt keletkezett, ezért kizáró rendelkezés hiányában az megillette. A Kúria ezzel összefüggésben kiemeli, hogy a felperesi érveléssel szemben jelen ügyben nem az volt a vita tárgya, hogy az elővásárlási jog bejelentésének időpontjában a felperes elővásárlási joga fennállt-e, hanem hogy az elővásárlási jogot eredményező jogügylet körülményei alkalmasak-e az elővásárlási jog visszaélészerű gyakorlásának megállapítására, azaz a tulajdonszerzési korlátozás megkerülésének valószínűsítésére. Az alperesnek a rendelkezésre álló tények alapján a Kamara állásfoglalásában foglaltakat e szempontok mentén kellett mérlegelnie.

- [25] A Kúria - egyezően az eljáró bíróságokkal - megállapította, hogy az alperes mérlegelése a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján nem minősült jogszerűtlennek, mivel az a feltárt tényekből okszerűen levezethető volt. Ezt egyébként a Kúria korábbi végzésében is megerősítette, amikor rámutatott arra, hogy figyelemmel az Ftv. 68. § (3) bekezdésében foglaltakra is, ez a megállapítás nem kirívóan okszerűtlen. Ezért a felperes a felülvizsgálati kérelmében erre alaptalanul hivatkozott.
- [26] A felperes felülvizsgálati érvelésével szemben önmagában az a tény, hogy elővásárlási jogát a nyilatkozata megtételekor az Ftv.-ben és Fétv.-ben rögzített feltételek alapján gyakorolta, nem teszi okszerűtlenné az elfogadó nyilatkozat feltételét megteremtő édesapja és közte létrejött ajándékozási szerződés körülményeinek értékelését arról, hogy az alkalmas volt-e a tulajdonszerzési korlátozás megkerülésére, akár az ajándékozó (a felperes édesapja) körében a birtokmaximum elérésének megakadályozása, akár a közeli hozzátartozó elővásárlási jogának megteremtésével további termőföld tulajdon megszerzése körében. Megjegyzi a Kúria, hogy az alperes és az eljáró bíróságok értékelését, állásfoglalását nem teszi tévessé az a körülmény, hogy a felperes a későbbiekben kamarai támogatással termőföld tulajdont szerzett. Az alperesi és a bírói döntés az adott jogügylet tekintetében, annak sajátos körülményeit értékelte, amely a későbbi tulajdonszerzések esetében nem állt fenn.
- [27] A másodfokú bíróság a fentiekre figyelemmel helyesen állapította meg, hogy a megismételt eljárásban beszerzett indokolással kiegészített állásfoglalás megfelelt az AB határozatban megfogalmazott követelményeknek, és az alperes a Fétv. 103/A. § (2) bekezdésében meghatározott jogkörében jogszerűen jutott arra a következtetésre, hogy az állásfoglalás az Ftv. 23-25. §-aiban foglaltakat nem sérti, melyből következően az elsőfokú bíróság helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy az alperes döntése jogszerű.
- [28] A fentiek alapján a másodfokú bíróság jogerős ítéletében az elsőfokú bíróság döntésében foglaltakat értékelve helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy az elsőfokú bíróság döntése a felperes által keresettel támadott körben érdemben helyes, ezért a kereset elutasítására jogszerűen került sor.
- [29] Mindezekre tekintettel a Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet a felperes felülvizsgálati kérelmében meghatározott okból nem jogszabálysértő, ezért azt a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A döntés elvi tartalma

- [30] *A Kúria által elrendelt megismételt eljárásban az első- és másodfokú ítélet jogszerűségét a korábbi felülvizsgálati végzés iránymutatásainak tükrében kell vizsgálni.*
- [31] *Amennyiben az alperes határozata a mérlegelési szempontokat teljesíti és indokolása annak megfelelően okszerű, a határozat hatályon kívül helyezésére nem kerülhet sor.*

Záró rész

- [32] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.
- [33] A felperes a Pp. 78. § (1) bekezdése és 83. § (1) bekezdése alapján köteles az alperesi beavatkozó felülvizsgálati eljárásban felmerült költsége megtérítésére.
- [34] A sikertelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 39. § (3) bekezdés d) pontjában és 50. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű felülvizsgálati illeték viselésére köteles.

Budapest, 2020. szeptember 2.

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

bíró