

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.III.37.605/2019/4.

A tanács tagjai: Dr. Sperka Kálmán a tanács elnöke, Dr. Vitál-Eigner Beáta előadó bíró, Dr. Sugár Tamás bíró

A felperes: felperes neve

A felperes képviselője: Dr. ... ügyvéd

Az alperes: alperes neve (fél címe 7.)

Az alperes képviselője: Dr. ... kamarai jogtanácsos

Az alperesi beavatkozók: Alperesi beavatkozó 2 I. rendű
Alperesi beavatkozó 1 II. rendű

Az alperesi beavatkozók képviselője: dr. ... ügyvéd

A per tárgya: földforgalmi ügyében hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperes

A felülvizsgálati kérelem száma: 16.

Az elsőfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma: Szolnoki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2017. március 1-jén kelt 5.K.27.364/2016/8. számú ítélete

A másodfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma: Szolnoki Törvényszék 2018. június 5-én kelt 4.Kf.20.717/2017/9.

Rendelkező rész

A Kúria a Szolnoki Törvényszék 4.Kf.20.717/2017/9. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 30.000.- (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak felhívásra 70.000.- (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az I. rendű alperesi beavatkozó (a továbbiakban: I. rendű beavatkozó) adásvételi szerződést kötött a II. rendű alperesi beavatkozóval (a továbbiakban: II. rendű beavatkozó) a szolnoki ... hrsz. alatt és a szolnoki ... hrsz. alatt felvett ingatlanokra. Az adásvételi szerződést az alperes polgármesteri hivatalának hirdetőtábláján kifüggesztették, ez idő alatt, 2015. május 15. napján benyújtott jognyilatkozatában a felperes bejelentette az ingatlanokra vonatkozó vételi szándékát, elővásárlási jogát a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 18. § (1) bekezdés ba) alpontjára alapította.
- [2] A helyi földbizottság feladatait ellátó szerv (a továbbiakban: földbizottság) állásfoglalásában a II. rendű beavatkozó szerződés szerinti vevő földszerzését támogatta, míg a felperes, mint elővásárlási jogosult földszerzését nem támogatta. Ez utóbbi tekintetében a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdése szerinti értékelés során arra a következtetésre jutott, hogy az elfogadó jognyilatkozat nem felel meg a Földforgalmi tv. által meghatározott érvényességi és hatályosulási feltételeknek. A felperes tévesen - illetve megtévesztő módon - hivatkozott elővásárlási jogára, hiszen a földet használó földműves kategória azt jelenti, hogy a megvásárolni kívánt földet kell használni legalább három éve, érvényes haszonbérleti szerződés alapján.
- [3] Az állásfoglalással szemben a felperes kifogást terjesztett elő, amelyben egyebek mellett előadta, hogy az elfogadó nyilatkozatban valóban tévesen jelölte meg a jogszabályhelyet, az helyesen a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés c) pontja, miszerint olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül.
- [4] Az állásfoglalással szemben előterjesztett felperesi kifogást az alperes közgyűlési határozatával elutasította. A Szolnoki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság az 5.K.27.393/2015/10. számú ítéletével a közgyűlési határozatot hatályon kívül helyezte és az alperest új eljárásra kötelezte. Indokolása szerint sem a helyi földbizottság, sem az alperes nem végezte el a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdése szerinti értékelést, annak eredménye a határozatból nem tűnik ki, és teljesen hiányzik a döntésből a felperes által a kifogásban felhozott körülményekre történő reagálás. Az új eljárásra nézve előírta, a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 72. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelő határozat meghozatalát, amelyben a kamarai állásfoglalással szembeni felperesi kifogásokra is reagálni kell.
- [5] A megismételt eljárásban az alperes a 2016. szeptember 29. napján hozott Z-25/2016. (IX.29.) számú közgyűlési határozatával a felperes kifogását ismételten elutasította. Indokolása szerint a

felperes nem felel meg az elfogadó jognyilatkozatban megjelölt, a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés ba) alpontja szerinti követelményeknek, mert a szolnoki ... hrsz.-ú és ... hrsz.-ú földeket csak 2015. április 27. napja óta használja haszonbérleti szerződés alapján. Álláspontja szerint nem kell vizsgálnia azt, hogy a felperes az elővásárlási jogát az utóbb megjelölt jogszabályhelyek alapján gyakorolhatja-e egyáltalán. A Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdés a) pontja szerinti vizsgálat körében arra a következtetésre jutott, hogy a felperes relatív alanyi oldalról nézve nem felel meg a jogszabályi követelményeknek; egyrészt nem vele kötöttek szerződést, másrészt nincs abban a helyzetben, hogy elővásárlási jogot gyakorolhatna, harmadrészt hibás jogszabályra hivatkozott. Megállapította továbbá, hogy a felperes a 2015. április 27. napján kötött haszonbérleti szerződéssel egyidejűleg kívánt élni elővásárlási jogával és ezzel szándékosan kijátszotta és megkerülte a Földforgalmi tv. rendelkezéseit. Hangsúlyozta, hogy a felperes a haszonbérleti szerződést kifejezetten abból a célból kötötte meg, hogy ezzel jogot formáljon elővásárlási joga gyakorlására.

A kereseti kérelem

- [6] A felperes keresetet terjesztett elő a határozat bírósági felülvizsgálata iránt. Egyebek mellett előadta, hogy az elővásárlási jog gyakorlása során benyújtott iratokat teljes terjedelemben és tartalmuk szerint kell elbírálni, azok alapján pedig megállapítható, hogy fiatal földműves, valamint helyben lakó. Állította, hogy mind a helyi földbizottságként eljáró szerv, mind az alperes csupán a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdése szerinti vizsgálatot folytathatja le, a 23. § (1) bekezdésében írt szempontokat nem vizsgálhatja.

Az elsőfokú ítélet

- [7] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.
- [8] Indokolásában osztotta azt a felperesi álláspontot, miszerint mind a helyi földbizottság, mind az alperes a hatáskörének túllépésével tett arra vonatkozó megállapítást, hogy az elfogadó jognyilatkozat nem felel meg a Földforgalmi tv. által meghatározott érvényességi és hatályosulási feltételeknek. Ennek azonban az ügy érdemére kihatása nem volt, mert azt a felperes maga sem vitatta, sőt a kifogásban el is ismerte, hogy az elfogadó jognyilatkozatban tévesen jelölte meg az elővásárlási joga jogalapját.
- [9] Az alperes a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdésében foglalt szempontrendszer vizsgálatát, erre a határozatban több helyen tételesen hivatkozott is, a 24. § (2) bekezdés cb) alpontjában foglaltak értékelésével jutott arra a következtetésre, hogy a felperes visszaélésszerűen gyakorolta az elővásárlási jogot.

Megjegyezte, hogy a visszaélésszerű elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó határozati megállapítást a felperes keresetében nem is támadta.

A másodfokú ítélet

- [10] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.
- [11] Indokolása szerint az elsőfokú ítélet érdemben helytálló, ám nem értett egyet azzal az álláspontjával, miszerint az alperes és a földbizottság hatáskörén túlterjeszkedett. Megítélése szerint ugyanis azt a körülményt, hogy a felperes által tévesen megjelölt elővásárlási jogosultság folytán az elfogadó jognyilatkozat joghatás elérésére nem volt alkalmas, mind a földbizottság, mind az alperes észlelhette.
- [12] Kifejtette, hogy a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdése példálózó jelleggel sorolja fel a földbizottság által vizsgálandó szempontokat, erre utal a „különösen” kifejezés. Ennél fogva a nyilvánvaló érvénytelenségi okot jogosult volt észlelni.
- [13] Hivatkozott 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, amelyből következik, hogy az alperesnek a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdésében foglaltakat is figyelembe kell vennie az állásfoglalás értékelése során.
- [14] A Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdésére utalással leszögezte, hogy az elővásárlási jog gyakorlója köteles az elfogadó nyilatkozatában feltüntetni az elővásárlási joga jogcímét, az ebben való tévedés kockázatát neki kell viselnie, így neki kell viselnie annak következményét, ha azt az elfogadó nyilatkozatában rosszul jelöli meg. A felperes a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés b) alpontja szerinti jogosultságot jelölte meg, viszont a 19. § (2) bekezdésében írt feltételnek nem vitatottan nem felelt meg. A felperes nem térhetett át másik jogcímre még akkor sem, ha a másik jogcímen egyébként az elővásárlási jog megillette volna.

A felülvizsgálati kérelem és az ellenkérelem

- [15] A felperes felülvizsgálati kérelmében az ítéletek és a közigazgatási határozat hatályon kívül helyezését, valamint az alperes új eljárásra kötelezését kérte. Állította, hogy a jogerős ítélet a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdésébe és 24. § (2) bekezdésébe ütközik.
- [16] Előadta, hogy a Földforgalmi tv. 23. §-ában, 24-26. §-aiban, majd a 27-30. §-aiban meghatározottak szerint élesen elkülöníti az adásvételi szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban eljáró szervek hatáskörét, így nincs helye annak, hogy az egyik szerv, a helyi földbizottság, a másik szerv, a mezőgazdasági igazgatási szerv hatáskörébe tartozó szempontok alapján értékelje az

okiratokat. Az állásfoglalás ezért törvénysértő, mert az nem tartalmazza a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdése szerinti értékelést.

- [17] A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:8. §-ára utalással előadta, hogy a nyilatkozatát és a becsatolt iratokat tartalmuk alapján kellett volna elbírálni. Ez alapján megállapítható, hogy fiatal földművesnek és helyben lakónak minősül, ezért fennáll az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó feltétel. Ezzel megelőzi a vevőt az elővásárlási jogosultság rangsorában, így irreleváns, hogy mikor kötött haszonbérleti szerződést a szomszédos ingatlanra. Állította, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi tv. 23. § (1) és (2) bekezdései szerint a jóváhagyást nem tagadta meg, ezért mind a helyi földbizottság, mind az alperes csupán a 24. § (2) bekezdése szerinti vizsgálatot folytathatja le, a 23. § (1) bekezdésben írt szempontok vizsgálatával túlterjeszkedtek a hatáskörükön. Az Alkotmánybíróság 17/2015. (VI.5.) AB határozatra (a továbbiakban: AB határozat) hivatkozással kifogásolta, hogy bár az elsőfokú ítélet megállapította a hatásköri túllépést, a garanciális jogsérelmet mégsem tekintette az ügy érdemére kihatónak.
- [18] Hangsúlyozta, hogy a földbizottság nem jogosult észlelni az érvénytelenségi okot, hiszen nem is azt kellett vizsgálnia, hogy az elfogadó nyilatkozata érvényes-e, hanem azt, hogy az elővásárlásra jogosult és a vevő szempontjából a 24. § (2) bekezdésben írt feltételek mennyiben valósulnak meg, és erre figyelemmel melyik fél vonatkozásában támogatja az adásvételi szerződés jóváhagyását.
- [19] Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását indítványozta, annak helyes indokaira figyelemmel. Megjegyezte, hogy a felülvizsgálati kérelem elkésztett lehet.
- [20] Az I. és a II. rendű beavatkozó a felülvizsgálati eljárásban nyilatkozatot nem tett.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [21] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [22] A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 275. § (1) és (2) bekezdéseire figyelemmel a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a rendelkezésre álló iratok alapján dönt. A jogerős ítélet csak a felülvizsgálati kérelem és a csatlakozó felülvizsgálati kérelem alapján vizsgálható felül.
- [23] A Kúria szerint a másodfokú bíróság a pontosan és törvényesen megállapított tényállásból helytálló jogi következtetést vont le. Vizsgálta a közigazgatási eljárás és az elsőfokú per teljes anyagát, a fellebbezést, felek egyéb perbeli beadványait, nyilatkozatait, a vonatkozó jogszabályi rendelkezések helyes értelmezésével helytállóan állapította meg az alperes hatáskörének

kereteit, eljárásának korlátait. Ugyancsak jogszerűen értékelte a felperes elővásárlási jognyilatkozatának tartalmát és vont le annak következményeit. A kifejtett érveit a Kúria teljes körűen osztja, a felperes felülvizsgálati kérelemben megismételt előadására figyelemmel a Kúria a következőket hangsúlyozza.

- [24] Amint arra az AB határozat is rámutatott; a földbizottság nem gyakorol közhatalmat, nincs hatósági jogköre, a hatósági, közhatalmi döntések meghozatalának címzettje a mezőgazdasági igazgatási szerv. A földbizottság az adott település közigazgatási területén földet használó földművesek, mezőgazdasági termelőszövetkezetek és más gazdálkodók közösségének választott képviselői szerve, működésének célja a helyi termőföld forgalmának befolyásolása, a birtokviszonyok átláthatósága, a spekulatív földszerzés megelőzése.
- [25] A földbizottság állásfoglalása ellen az Fftv. 68. § (5) bekezdése értelmében kifogás terjeszthető elő.
- [26] A Fétv. 103/A. § (2) bekezdése szerint a képviselő-testület megváltoztatja a kifogással érintett állásfoglalást, ha annak kiadására a Földforgalmi tv. 23-25. §-a megsértésével került sor, egyébként a kifogást elutasítja.
- [27] A kifogást elbíráló képviselő-testület a Fétv. 103/A. § szerinti eljárási rendben, a (2) bekezdésben előírt, a Földforgalmi tv. 23-25. §-a által megszabott keretben vizsgálja felül a kamarai állásfoglalást. A képviselő-testület a kifogás elbírálása során azt vizsgálja, hogy a földbizottság köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján jogszerűen végezte-e el a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdésében felsorolt szempontok szerinti értékelését, állásfoglalását megfelelően indokolta-e, az értékelés szempontjai kitűnnek-e, abból megállapítható-e az értékelés ténybeli alapja, okszerűsége. A Fétv. 103/A. § (2) bekezdésében foglaltakból következik, hogy a képviselő-testület vizsgálódásának terjedelme a Földforgalmi tv. 23-25. §-aira korlátozódik, hatásköre azon túlra nem terjed. A Földforgalmi tv. megjelölt rendelkezéseinek való megfelelést azonban nem csak jogosult, hanem köteles is vizsgálni.
- [28] A Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdés cc) alpontja értelmében a mezőgazdasági igazgatási szerv döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadásáról, ha megállapítja, hogy az elfogadó jognyilatkozat az elővásárlási jogosulttól származik, de nem állapítható meg az elővásárlási jogosultság jogalapja, vagy az, hogy az elővásárlási jog mely törvényen alapul, illetve az elővásárlási jog nem a törvényen vagy a törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapul.
- [29] Kétségtelen, hogy a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése a mezőgazdasági igazgatási szerv hatásköréről rendelkezik, ez azonban nem változtat azon, hogy az Fétv. 103/A. § (2) bekezdése értelmében a képviselő-testületnek a Földforgalmi tv. 23-25. §-aiban foglaltak megsértését vizsgálnia kell.
- [30] A fentiek szerint a földbizottság a Földforgalmi tv. 23-25. §-ainak megsértésére vonatkozó vizsgálat elvégzésével hatáskörén nem

terjeszkedett túl, és nem volt akadálya annak sem, hogy az alperes észlelje az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilvánvaló jogszabálysértést.

- [31] Az a perben nem volt vitatott, hogy a felperes az elővásárlási jogát a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés ba) pontjára alapította.
- [32] A Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdése szerint a föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:
- b) a földet használó olyan földművest,
 - ba) aki helyben lakó szomszédnak minősül,
 - c) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül.
- [33] A Földforgalmi tv. 19. § (2) bekezdése szerint a 18. § (1) bekezdés b) pontja szerinti földet használó földműves alatt azt a földművest kell érteni, aki legalább három éve használja a földet.
- [34] A Földforgalmi tv. az elővásárlásra jogosultak sorrendjének meghatározásánál egyértelműen különbséget tesz a helyben lakó szomszédnak minősülő földet használó földműves és a helyben lakó szomszédnak minősülő földműves között. A felperes által megjelölt 18. § (1) bekezdés ba) pontjában meghatározott jogosultság fennállásának feltétele a legalább három éve tartó földhasználat. E feltételnek azonban a felperes nem felelt meg.
- [35] A felperes az elfogadó nyilatkozatában konkrétan megjelölte elővásárlási jogosultsága jogalapját, azt sem az alperes, sem a földbizottság nem változtathatta meg, nem volt joguk arra, hogy a kérelemben foglaltaktól eltérően értelmezze és bírálja el az egyértelmű jognyilatkozatot.
- [36] A Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdése meghatározza az elfogadó jognyilatkozat kötelező tartalmi elemeit. Ez alapján a földet igénylő feladata az elővásárlási jogosultság jogalapjának megjelölése, e körben hiánypótlásnak helye nincs. Amennyiben a nyilatkozat tartalma nem felel meg a jogszabályi előírásoknak, annak következményeit a nyilatkozatot tevőnek kell viselnie még akkor is, ha az tévedésére vezethető vissza, és akkor is, ha egyébként másik, egy meg nem jelölt jogcímen az elővásárlási jog egyébként őt megillette volna.
- [37] A felperes hivatkozott a Ptk. 6:8. §-ára, azonban elmulasztotta megjelölni a Földforgalmi tv. vagy a Fétv. azon rendelkezését, amely szerint jognyilatkozatát - az abban foglalt egyértelmű tartalomtól eltérően - akár a földbizottságnak, akár az alperesnek felül kellett volna írnia, és az egyéb - közelebbről meg nem jelölt - iratokra hivatkozással egy meg nem határozott jogosultsággal kellett volna azonosítaniuk.
- [38] A fentiekre figyelemmel a törvényszék helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy az alperes nem terjeszkedett túl a hatáskörén, a felperes elővásárlási jognyilatkozatában megjelölt jogcímen a felperest az elővásárlási jog nem illette meg, az elővásárlási jognyilatkozatban meg nem jelölt jogalap megvalósulását pedig nem kellett vizsgálni.

- [39] Az alperes felvetésére a Kúria rögzíti, hogy a felülvizsgálati kérelem nem késett el, mert a jogerős ítéletet a felperessel 2018. november 13-án közölték.
- [40] Az előzőekre tekintettel a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdését alkalmazva a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta, mert az nem sérti a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályi rendelkezéseket.

A döntés elvi tartalma

- [41] *A földbizottság állásfoglalásával szembeni kifogást elbíráló képviselő-testület a Földforgalmi tv. 23-25. §-aiban foglaltakat köteles vizsgálni.*

Záró rész

- [42] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a veszélyhelyzet ideje alatt érvényesülő egyes eljárásjogi intézkedésekről szóló 74/2020. (III.31.) Korm. r. 41. §-a szerint tárgyaláson kívül bírálta el.
- [43] A Kúria a Pp. 270. § (1) bekezdésének megfelelően alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdésére figyelemmel kötelezte a felperest a kamarai jogtanácsos által képviselt alperes felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére.
- [44] A beavatkozóknak a felülvizsgálati eljárásban költségük nem merült fel, ezért erről rendelkezni nem kellett.
- [45] Az illethekekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. § (1) bekezdése szerinti mértékű, tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetheket a felperesnek a bírósági eljárásban alkalmazandó költségmentességről szóló 6/1986. (VI.26) IM rendelet 13. § (2) bekezdésének megfelelően kell viselnie.
- [46] Az ítélet elleni felülvizsgálat lehetőségét a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2020. május 6.

Dr. Sperka Kálmán s.k. a tanács elnöke, Dr. Vitál-Eigner Beáta s.k. előadó bíró; Dr. Sugár Tamás s.k. bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő