



A Kúria

mint felülvizsgálati bíróság

ítélete

Az ügy száma: Kfv.III.37.457/2021/8.

A tanács tagjai: Dr. Sperka Kálmán a tanács elnöke, Dr. Sugár Tamás előadó bíró, Dr. Suba Ildikó bíró

A felperesek: Felperes1 (Cím2.) I. rendű

Felperes2 cím2 II.

rendű

A felperesek képviselője: Dr. Geiger József ügyvéd cím3

Az alperes: Alperes1 cím4

Az alperes képviselője: Dr. Keresztesi Tímea kamarai jogtanácsos

Az alperesi érdekelt: érdekelt cím5

Az alperesi érdekelt képviselője: képviselői Iroda cím6 ügyintéző ügyvéd: Dr. Mikó András)

A per tárgya: földforgalmi ügyben indult közigazgatási jogvita

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperesek

Az elsőfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma: Veszprémi Törvényszék 2021. február 15-én hozott 103.K.700.216/2020/30. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Veszprémi Törvényszék 103.K.700.216/2020/30. számú ítéletét hatályában fenntartja.

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

Kötelezi a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az államnak felhívásra 70.000.- (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A z I. rendű és II. rendű felperes 2019. szeptember 13-án életjáradéki szerződést kötöttek, mely szerint az I. rendű felperes életjáradék fizetése ellenében átruházza a II. rendű felperes részére a tekenyei ... helyrajzi számú ingatlan $\frac{1}{4}$ -ed, továbbá a tekenyei ... helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát. A szerződés rögzíti, hogy a II. rendű felperes a szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet az I. rendű felperesnek 650.000.- forint járadékot előre. Továbbá a II. rendű felperes az I. rendű felperes haláláig havi 1800.- forint járadék megfizetését is vállalta.

[2] A II. rendű felperes a szerződést hatósági jóváhagyás céljából megküldte az alperesnek, amely szerv beszerezte az alperesi érdekelt (a továbbiakban: érdekelt) állásfoglalását.

[3] Az állásfoglalásban az érdekelt a szerződés hatósági jóváhagyását nem támogatta. Kifejtette, hogy a kontraktus tartalmában a földterületet adásvétel útján történő átruházására irányul. Ezt bizonyítja, hogy 360 havi járadéknak megfelelő összeget fizetett ki a II. rendű felperes az I. rendű felperesnek a szerződés megkötésekor, vagyis 30 évnyi életjáradékot előre teljesített. Ez ellentétes a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 23/A. § (1) bekezdésében foglaltakkal. A perbeli

szerződés a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:92. § (2) bekezdésére figyelemmel színlelt szerződésnek minősül, amely egy adásvételi szerződést leplez, így az alapján kell megítélni.

[4] Életjáradéki szerződés esetén elmarad a kifüggesztés szakasza, ezzel a szerződő felek az elővásárlásra jogosultakat távol tartották a jogügylettől. Ezért a szerződés létrejötte nem felel meg egyebek mellett az életvitelszerűen helyben lakó és gazdálkodó földművesek segítésére vonatkozó általános ágárpolitikai érdekeknek.

[5] Az alperes 2019. december 9-én hozott 573393/5/2019. számú határozatában az életjáradéki szerződés hatósági jóváhagyását megtagadta.

[6] Határozatának indokolásában hivatkozott az irányadó jogszabályhelyekre és beemelte az érdekelt állásfoglalásának szövegét.

[7] Hangsúlyozta, a Földforgalmi tv. 27. § (1) bekezdés a) pontjára alapítottna a szerződés hatósági jóváhagyását meg kellett tagadni az érdekelt állásfoglalásának tartalmára figyelemmel.

A kereseti kérelem

[8] A felperesek eljárási- és anyagi jogi jogsérelmekre való hivatkozással keresetet nyújtottak be az alperes határozatával szemben.

Az elsőfokú ítélet

[9] A törvényszék jogerős ítéletében a keresetet elutasította.

[10] Elsődlegesen rögzítette, hogy a Földforgalmi tv. 31. §-ából következően a 32-35. §-ok speciális rendelkezéseket írnak elő a 23-30. §-ok általános szabályaihoz képest, azok mellett. Amennyiben a 32-35. § -ok nem tartalmaznak speciális rendelkezést, úgy az általános szabályok az irányadók.

[11] A Földforgalmi tv. 32. § (2) bekezdése szerinti taxatív felsorolásban nem szerepel az érdekelt állásfoglalásának bekérése, tehát a perbeli szerződés jóváhagyásával összefüggő hatósági eljárás során sem lehetett figyelmen kívül hagyni az érdekelt állásfoglalásának beszerzésére vonatkozó szabályt. Mivel a felek adásvételnek nem minősülő tulajdonjog átruházási szerződést kötöttek, így az alperes részéről szükséges volt az érdekelt megkeresése az állásfoglalás kiadása céljából.

[12] Az elsőfokú bíróság véleménye szerint a Földforgalmi tv. 27. § (1) bekezdés a) pontját a perbeli esetre akként kell értelmezni, hogy amennyiben a helyi földbizottság állásfoglalásában nem támogatja a szerződés jóváhagyását, úgy az alperesnek a jóváhagyást meg kell tagadnia. Ehhez kapcsolódóan az alperesi hatóság az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 62. §-ában előírt tényállás-tisztázási kötelezettségének eleget tett az okiratok megvizsgálásával és az érdekelt állásfoglalásának beszerzésével.

[13] Szintén nem sérült az Ákr. 81. § (1) bekezdése, mivel a keresettel támadott határozat az abban írt formai és tartalmi követelményeknek megfelel.

[14] Az érdekelti állásfoglalás tartalmát elemezve a törvényszék rámutatott, köztudomású tény, hogy a perbeli szerződés szerinti járadék havi szinten szolgáltatandó összege a jogosult megélhetési költségeinek csak töredékét fedezi. A Ptk. életjáradéki szerződésre vonatkozó általános szabályai időszakonként visszatérő meghatározott pénzösszeg vagy más helyettesíthető dolog szolgáltatását írják elő szolgáltatásként. Ennek jelen esetben ellentmond az a tény, hogy az alacsony összegű, havi szinten szolgáltatott járadékösszeg mellett egyösszegű, a perbeli földterületek felek által megállapított forgalmi értékének – 1.000.000.- forint – felét is meghaladó összeg kifizetésére került sor a szerződés aláírásával egyidejűleg.

A felülvizsgálati kérelem

[15] A jogerős ítélet ellen a felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet elsődlegesen annak egészben vagy részben történő hatályon kívül helyezése és szükség esetén az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítása iránt. Másodlagosan a felperesek indítványozták az ítélet megváltoztatását oly módon, hogy a Kúria a megtámadott közigazgatási cselekményt semmisítse meg és az alperest kötelezze új eljárás lefolytatására.

[16] Kiemelték, a Földforgalmi tv. 23/A. § (4) bekezdésének „speciális” szabálya zárja ki az érdekelt megkeresését és állásfoglalás beszerzését a perbeli életjáradéki szerződés hatósági jóváhagyása esetén, mivel az érdekeltnek még ügyféli jogállást sem biztosít az anyagi jogszabály. Önmagában az a tény, hogy a Földforgalmi tv. 32. § (2) bekezdése szerinti taxatív felsorolásban nem szerepel az érdekelt állásfoglalásának bekérése, nem eredményezheti a 23-30. § -ok rendelkezéseinek jogszabálysértő kiterjesztő alkalmazhatóságát életjáradéki szerződés esetén.

[17] A Földforgalmi tv. - 2020. július 1-jei hatállyal beiktatott - 12. § (3) bekezdése egyértelműen előírja azon esetköröket, amikor az életjáradéki szerződésre vonatkozó jóváhagyási eljárásban szükséges a helyi földbizottság állásfoglalásának beszerzése, ezek között a perbeli eset nem szerepel. (közeli hozzátartozóval, bevett egyházzal, Magyar Állammal kötött szerződések)

[18] A felperesi álláspontot alátámasztja a Földforgalmi tv. 32/A. §-a mely előírja csere esetén a helyi földbizottság állásfoglalásának beszerzését.

[19] A törvényszék jogszabálysértően döntött, amikor végzésében elutasította a felpereseknek az érdekelt perből való kizárása iránti kérelmét. Ugyanis az érdekelt hatósági eljárás során ügyféli jogállással nem rendelkezett, ezért a közigazgatási perben keresetösségi joga nincs, így a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban Kp.) 21. § (5) bekezdése alapján a perből ki kellett volna zárni.

[20] A felperesek szerint a Földforgalmi tv. 27. § (1) bekezdés a) pontját életjáradéki szerződés esetén nem lehet akként értelmezni, hogy amennyiben az érdekelt a szerződést nem támogatja, úgy az alperes köteles a szerződés jóváhagyását megtagadni. Az alperes a tényállást nem tisztázta, a rendelkezésre álló iratokat nem vizsgálta meg, kizárólag az érdekelt állásfoglalását szerezte meg, és annak megfelelően – jogszerűtlenül – döntött. Az alperesi eljárás ellentétes a Kúria 2/2016. KMK véleményében foglaltakkal. (a továbbiakban: Vélemény)

[21] Az alperes nem tisztázta a tényállást abban a lényeges kérdésben, hogy életjáradéki, vagy adásvételi szerződésnek minősülő tulajdonjog átruházási szerződés megtagadásáról hozott döntést.

[22] Jogszabálysértő az ítélet azért is, mert az alperes határozata nem felel meg az Ákr. 81. § (1) bekezdésében írt formai és tartalmi követelményeknek, annak indokolása kizárólag a beemelt érdekelti állásfoglaláson alapul. A határozat indokolásából nem olvasható ki a tényállás, a mérlegelés szempontja és a döntés indokai.

[23] A tényállás tisztázása a közigazgatási eljárásra tartozó kérdés, azt nem lehet pótolni a közigazgatási perben.

[24] A felperesek nem spekulánsok, céljuk nem az elővásárlásra jogosultak kijátszása. A szerződés nem sérti mások jogát és gazdasági érdekét tekintettel arra is, hogy az egy kisterületű, nagyüzemi művelésre alkalmatlan, inkább hobbiteleknek minősülő zártkerti ingatlanra vonatkozik.

[25] Az alperes és az érdekelt a felülvizsgálati ellenkérelmükben az ítélet hatályában fenntartását indítványozták. Részletesen nyilatkoztak a felülvizsgálati kérelemben foglaltakra.

Döntés a befogadásról

[26] A Kúria a Kfv.III.37.457/2021/2. számú végzésében a felülvizsgálati kérelmet befogadta.

A Kúria döntése és jogi indokai

[27] A felülvizsgálati kérelem alaptalan.

[28] A Kp. 120. § (5) bekezdésére figyelemmel 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.

[29] A Kúria álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a pontosan és törvényesen megállapított tényállásból helytálló jogi következtetéseket vont le.

[30] A Földforgalmi tv. 23-30. §-ai az adás-vételi szerződés hatósági jóváhagyására, míg a 31-35/A. §-ai az adás-vételnek nem minősülő tulajdonjog átruházásról szóló szerződésnek és az átruházásnak nem minősülő módon történő tulajdonszerzésnek a hatósági jóváhagyására vonatkozó szabályait rögzítik.

[31] A felek és az érdekelt által nem vitatottan a perbeli életjáradéki szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött, adás-vételnek nem minősülő tulajdonjog átruházásról szóló jogügylet.

[32] A Földforgalmi tv. 31. §-a értelmében a hatósági jóváhagyáshoz kötött, adás-vételnek nem minősülő tulajdonjog átruházásról szóló jogügylet, valamint az átruházásnak nem minősülő módon történő tulajdonszerzés esetén a 23-30. § rendelkezéseit a 32-35. §-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

[33] A Földforgalmi tv. 31. §-ában írtaknak megfelelően az életjáradéki szerződésekre elsődlegesen a Földforgalmi tv. 32-35. §-ában írtak az irányadók, mögöttesen a 23-30. §-ok alkalmazandók.

[34] A Földforgalmi tv. 32. § (2) bekezdéséből következően a szerződés jóváhagyása, illetőleg megtagadása során figyelmen kívül kell hagyni az elővásárlási jogról, az elővásárlásra jogosultakról, az elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozatáról, a jegyzékről, a tulajdonos választási jogáról, és az ezzel összefüggő, a mezőgazdasági igazgatási szerv általi kijelölésről szóló rendelkezéseket.

[35] A Kúria hangsúlyozza, a Földforgalmi tv. 32. § (2) bekezdése szerinti kivételek között nem szerepel a kamarai állásfoglalás beszerzése, vagyis főszabály szerint az adás-vételnek nem minősülő, a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződések vonatkozásában – a mögöttes szabályként alkalmazandó 23/A. §-ban írtaknak megfelelően – a mezőgazdasági igazgatási szervnek meg kell keresnie a helyi földbizottság helyett eljáró kamarát állásfoglalás adása céljából.

[36] A fenti főszabály alóli kivételeket a Földforgalmi tv. külön meghatározza. Így a föld tulajdonjogának elbirtoklással, végintézkedéssel vagy árveréssel történő megszerzése

esetén a mezőgazdasági igazgatási szervnek nem kell megkeresnie a helyi földbizottságot. (Földforgalmi tv. 33. § (2), 34. § (2), 35. § (2) bekezdés) Az életjáradéki szerződés hatósági jóváhagyása vonatkozásában a Földforgalmi tv. nem tartalmaz olyan jogszabályhelyet, amely előírná, hogy az eljárás során mellőznie kellene a helyi földbizottság megkeresését.

[37] A felülvizsgálati bíróság rámutat, a fentiekre tekintettel az alperes jogszabálysértéstől mentesen hívta fel az érdekeltet a Földforgalmi tv. 31. §-a alapján alkalmazandó 23/A. §-ban írtak szerint állásfoglalás adására.

[38] A Földforgalmi tv. 27. § (1) bekezdés a) pontja kimondja, a mezőgazdasági igazgatási szerv – a 23. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott eseteken túl – az adás-vételi szerződés jóváhagyását megtagadja ha a helyi földbizottság az állásfoglalása alapján egyik elővásárlási jogosulttal és az adás-vételi szerinti vevővel sem támogatja az adás-vételi szerződés jóváhagyását, míg csereszerződés esetén a helyi földbizottság az állásfoglalás alapján bármelyik szerződő féllel nem támogatja a csereszerződés jóváhagyását.

[39] A Kúria megítélése szerint a Földforgalmi tv. 27. § (1) bekezdése az életjáradéki szerződés esetén speciálisan érvényesül. Ugyanis a korábban már hivatkozott 32. § (2) bekezdésére figyelemmel életjáradéki szerződés esetén nem érvényesülnek az elővásárlási jogra, az elővásárlásra jogosultakra és azok elfogadó jognyilatkozatára irányadó jogszabályi rendelkezések. Erre tekintettel a helyi földbizottság – jelen esetben az érdekelt – csak arról dönthet, hogy támogatja-e az életjáradéki szerződés jóváhagyását a szerződés szerinti felekkel, avagy nem. Ha az érdekelt „nem támogató” állásfoglalást ad ki, akkor a mezőgazdasági igazgatási szerv köteles a Földforgalmi tv. 27. § (1) bekezdés a) pontját alkalmazva a szerződés jóváhagyását megtagadni.

[40] A jelen per alapjául szolgáló közigazgatási eljárás során az érdekelt nem támogatta az életjáradéki szerződés jóváhagyását, így a mezőgazdasági igazgatási szervként eljáró alperes jogszerűen döntött a Földforgalmi tv. 27. § (1) bekezdés a) pontjára alapítottan az életjáradéki szerződés jóváhagyásának megtagadásáról.

[41] A Földforgalmi tv. 31. §-a folytán alkalmazandó 23/A. § (4) bekezdése többek között rögzíti, a helyi földbizottságot a mezőgazdasági igazgatási szerv adás-vételi, valamint csereszerződést jóváhagyó, vagy megtagadó határozatával kapcsolatos e törvény szerinti eljárásában az ügyfél jogállása illeti meg.

[42] A Kp. 20. § (1) bekezdés második mondata értelmében a perbe érdekeltként beléphet az is, aki a megelőző eljárásban ügyfélként vett részt.

[43] A Kúria véleménye szerint az elsőfokú bíróság az előzőekben pontban felhívott jogszabályhelyekre alapítottan jogszerűen döntött a helyi földbizottság hatáskörében eljáró kamara érdekeltkénti státusza vonatkozásában.

[44] A felülvizsgálati bíróság hangsúlyozza, az érdekelt állásfoglalásának tartalmát figyelembe véve az alperesnek az életjáradéki szerződés jóváhagyását – a korábban írtaknak megfelelően – meg kellett tagadnia, a tényállás további tisztázása szükségtelen volt, mert a

döntéshozatalhoz rendelkezésre álltak a megfelelő adatok. Az alperes eljárása során nem sértette meg az Ákr. 62. § (1) bekezdését.

[45] Az alperesnek – a felperesek érvelésével szemben – határozatának indokolásában elegendő volt felhívnia az irányadó jogszabályhelyeket és a Földforgalmi tv. 27. § (1) bekezdés a) pontjára utalással beidéznie az érdekelt állásfoglalását. Ezzel az alperes az indokolási kötelezettségének eleget tett, nem sérült az Ákr. 81. §-a.

[46] A Kúria utal arra, hogy a Földforgalmi tv. speciális eljárási rendet határoz meg, amikor a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek tulajdonjogának megszerzésére és használatára vonatkozó magánjogi szerződésekhez kapcsolódóan közjogi szabályokat rögzít. Ugyanakkor a szerződő felek közötti magánjogi jogviszonyt a mezőgazdasági igazgatási szerv és a közigazgatási bíróság kizárólag a Földforgalmi tv. valamint a Földforgalmi tv.-vel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény keretei között vizsgálhatja és értékelheti, a kontraktust kötő személyek szerződési szabadságát nem érintheti.

[47] A helyi földbizottság hatáskörében eljáró érdekelt a Földforgalmi tv. 23/A. § (1) bekezdésében meghatározott szempontoknak való megfelelést vizsgálja a 24. § (3) bekezdésében írtak értékelésével.

[48] A 2020. évi XL. törvény 76. §-a iktatta be 2020. július 1-jei hatállyal a Földforgalmi tv. 12. § (3) bekezdését. Eszerint a föld tulajdonjogát tartás és életjáradék jogcímén csak közeli hozzátartozó, bevett egyház, vagy annak belső egyházi jogi személye, önkormányzat, és az állam javára lehet átruházni azzal, hogy az állam csak életjáradéki jogviszonyt létesíthet.

[49] A felülvizsgálati bíróság rámutat, a fenti jogszabályhely jelen eljárásban nem alkalmazható.

[50] Ugyanakkor az a jogalkotói akarat tükröződik az új rendelkezésben, hogy földre irányuló életjáradéki szerződés szűk személyi körben köthető.

[51] A Kúria a Kp. 121. § (2) bekezdését alkalmazva a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A döntés elvi tartalma

[52] Föld tulajdonjogát érintő életjáradéki szerződés hatósági jóváhagyása iránti eljárásban a helyi földbizottság hatáskörében eljáró kamara állásfoglalásának beszerzése kötelező. A kamara a közigazgatási perbe érdekltként beléphet.

Záró rész

[53] A felülvizsgálati kérelmet a Kúria a Kp. 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó Kp. 107. § (1) bekezdésére figyelemmel tárgyaláson bírálta el.

[54] A pervesztes felperesek kötelesek egyetemlegesen megfizetni az alperes részére a Kp. 35. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 83. § (1) bekezdése szerint a felszámított felülvizsgálati eljárási költséget.

[55] Az alperesi érdekelt perköltségre igényt tartott, azonban azt nem számította fel, így részére a Pp. 81. §-ára figyelemmel a Kúria nem állapított meg fellebbezési eljárási költséget.

[56] A felperesek kötelesek egyetemlegesen megfizetni a feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket a Pp. 101. § (1) és 102. § (1) bekezdésére tekintettel.

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

Budapest, 2021. október 20.

Dr. Sperka Kálmán s.k. a tanács elnöke, Dr. Sugár Tamás s.k. előadó bíró; Dr. Suba Ildikó s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő