



**A Kúria  
mint felülvizsgálati bíróság  
ítélete**

**Az ügy száma:** Kfv.III.37.387/2021/6.

**A tanács tagjai:** Dr. Kalas Tibor a tanács elnöke, Dr. Sugár Tamás előadó bíró, Dr. Vitál-Eigner Beáta bíró

**A felperes:** Felperes1 (Cím2)

**A felperes képviselője:** Dr. Kövesdi Balázs ügyvéd cím3

**Az alperes:** alperes1 (Cím4.)

**Az alperes képviselője:** Dr. Pálos Ágnes kamarai jogtanácsos

**A per tárgya:** földforgalmi ügyben indult közigazgatási jogvita

**A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:** a felperes

**A felülvizsgálati kérelem száma:** 14.

**Az elsőfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma:** Pécsi Törvényszék 2021. február 16. napján hozott 6.K.701.762/2020/13. számú ítélete

**Rendelkező rész**

A Kúria a Pécsi Törvényszék 6.K.701.762/2020/13. számú ítéletét megváltoztatja, az alperes 591538-4/2020. számú határozatát megsemmisíti és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezi.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A kereseti és 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 Sz.E. mint eladó és Sz.J. mint vevő között 2020. július 24-én adásvételi szerződés jött létre a döbröközi helyrajzi szám1, szántó művelési ágú ingatlan 3294/10811776-od tulajdoni hányadára 350.000.- forint vételárért. A szerződés 6. pontjában a vevő kijelentette, hogy az érintett ingatlan vonatkozásában elővásárlási jog illeti meg, melynek jogalapja a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 18. § (3) bekezdése. Az elővásárlási jog mint földműves tulajdonostársat illeti meg.

[2] A kifüggesztett szerződésre a felperes 2020. szeptember 21-én elfogadó nyilatkozatot tett. Ebben kijelentette, hogy a helyben lakó földműves, családi gazdálkodó, a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja, (4) bekezdés a) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg.

[3] Az alperes a 2020. október 30-án hozott 591538-4/2020. számú határozatában az adásvételi szerződést a szerződés szerinti vevővel jóváhagyta, egyidejűleg a felperes vonatkozásában a hatósági jóváhagyást megtagadta.

[4] Az indokolásban az alperes rögzítette, hogy mind a felperes, mind a szerződés szerinti vevő alappal hivatkozott az általa megjelölt elővásárlási jogcímre. A helyi földbizottság állásfoglalásában mindkettőjük tekintetében támogatta az adásvételi szerződés jóváhagyását.

[5] Ugyanakkor a szerződéses vevő a Földforgalmi törvény szerinti elővásárlási jogosultak sorrendjében megelőzi a felperest, ezért született a rendelkező részben foglalt döntés.

### **A kereseti kérelem**

[6] A felperes keresetében kifejtette, hogy a Földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és általános szabályokról szóló 2013. évi CCXXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 17. § (1) bekezdése szerint csatolni kell az adásvételi szerződéshez az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat. A szerződés szerinti vevő annak ellenére, hogy három éve

földműves tulajdonostársnak, valamint családi gazdálkodónak minősül, az érintett ingatlan vonatkozásában nem csatolta az arról szóló igazolásokat, illetve okiratokat, hogy három éve földműves tulajdonostárs. Ezért az alperes nem hagyhatta volna jóvá a szerződést az abban szereplő felek között.

### **Az elsőfokú ítélet**

[7] A törvényszék jogerős ítéletében a keresetet elutasította. Az indokolásban felhívta a Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdését; az Fétv. 17. § (1), 29. § (1), 32. § (3), (4) bekezdéseit; az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 36. § (2) bekezdését és a közigazgatási rendtartásról szóló 2017. évi I. törvényt (a továbbiakban: Kp.) 85. § (1), (2) bekezdését, valamint 88. § (1) bekezdés a) pontját.

[8] Kiemelte, hogy amennyiben a bíróság az Fétv. 17. § (1) bekezdését az ahhoz fűzött indokolással és az Fétv. 32. § (3), (4) bekezdéseivel veti össze, akkor az alperes jogértelmezése a helytálló.

[9] Az Fétv. 17. § (1) bekezdéséhez fűzött indokolás szerint amennyiben a vevő elővásárlási jogosulti pozíciót jelöl meg az adásvételi szerződésben, és a jogosultságot okirattal igazolni kell (pl. ökológiai tanúsítvány, állattartó telep működése), úgy az adásvételi szerződés jegyzőhöz történő benyújtásakor csatolni kell az igazolásokat.

[10] A fentiekre figyelemmel az alperes eljárása nem ütközött a felperes által megjelölt jogszabályi rendelkezésbe, ugyanis a szerződés szerinti vevő esetében azt, hogy a perbeli ingatlanból legalább három éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs, az alperes a közhiteles ingatlan- nyilvántartás adatai alapján vizsgálta.

[11] A törvényszék továbbá kifejtette, hogy a perben a Földforgalmi törvény és az Fétv. rendelkezései az irányadók, amelyek Ákr.-től függetlenül meghatározzák az elővásárlási jogosultság igazolásához szolgáltatandó adatok körét, így amennyiben ezeket az ügyfél nem bocsátja a hatóság rendelkezésére, úgy a hatóság kötelezettsége az ügy eldöntéséhez szükséges, valamely hatóság által jogszabállyal rendszeresített nyilvántartásban szereplő adatok hivatalbóli beszerzése.

[12] Az alperes jogszerűen vette figyelembe, hogy a felperes földműves tulajdonostárs és az elővásárlásra jogosultak sorrendjében megelőzi a felperest.

### **A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem**

[13] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet annak hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítása iránt.

[14] Véleménye szerint az ítélet sérti a Földforgalmi törvény 21. § (5) bekezdését, valamint az Fétv. 17. § (1) és 32. § (3) bekezdését.

[15] Kifejtette, a törvényszék nem észlelte, hogy az alperes határozatának meghozatala során nem hivatkozott az Fétv. 32. § (6) bekezdésére. Az ezen jogszabályhelyre perben történő hivatkozás már nem vehető figyelembe a bírósági felülvizsgálat során.

[16] A Földforgalmi törvény 21. § (5) bekezdése és az Fétv. 17. § (1) bekezdése alakították ki azt a gyakorlatot, miszerint az üzletben résztvevő félnek ugyanúgy kell igazolnia előjogi státuszát, mint az elfogadó nyilatkozatot tevőnek. Így szükséges igazolni a személyi okmányok másolatával az azon szereplő adatokat (helyben lakás ténye, mennyi éve helyben lakó az ügyfél, a társtulajdonosi státusz esetleges családi gazdálkodó igazolása, és igazolást arról, hogy regisztrált földműves-e a fél.)

[17] A korábban írtaknak megfelelően az Fétv. 32. §-ára nem tartalmaz hivatkozást az alperesi határozat. Ugyanakkor ennek alkalmazásával sem foghat helyt a törvényszéki érvelés, mert az elsőfokú bíróság helytelenül értelmezte ezt a jogszabályhelyet. Ugyanis az Fétv. 32. §-a speciális rendelkezéseket fogalmaz meg, részben a közeli hozzátartozói viszony, részben a gazdálkodó szervezet létezésére vonatkozó adatok tekintetében. Az Fétv. 32. § (3) bekezdése nem oldja fel az ügyfelek nyilatkozataihoz szükséges igazolások csatolására vonatkozó kötelezettséget, amely visszaül a 32. § (1), (2) bekezdésére.

[18] Az alperes a felülvizsgálati ellenkérelmében az ítélet hatályában fenntartását indítványozta. Kiemelte, hogy a felperes tévesen értelmezte az Fétv. 32. § (3) bekezdését, ugyanis az nem anyagi jogi, hanem eljárási szabálynak minősül, így nem is szükséges külön kiemelni az alperesi határozatban. Emellett nem minősül új rendelkezésnek sem, mert a hatálybalépés óta szerepel a jogszabályban.

### **Döntés a befogadról**

[19] A Kúria a Kfv.III.37.387/2021 /2. számú végzésében a felülvizsgálati kérelmet befogadta.

### **A Kúria döntése és jogi indokai**

[20] A felülvizsgálati kérelem alapos.

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

[22] A Kúria álláspontja szerint a törvényszék a pontosan és törvényesen megállapított tényállásból nem helytálló jogi következtetésre jutott.

[23] A felülvizsgálati bíróságnak abban a kérdésben kellett döntenie, hogy az alperesi hatóság jogszerűen pótolhatta-e a vevő részéről a személyi adataira, valamint a lakóhelyére vonatkozó igazoló dokumentum benyújtását azzal, hogy az adatokat a személyi adat- és lakcímnnyilvántartó rendszerből állapította meg, és hivatkozhatott-e arra, hogy a beszerzett adatok alapján megállapítható a vevő által megjelölt elővásárlási jogcím avagy nem.

[24] Az elővásárlásra jogosultak sorrendje, és az elővásárlási jog gyakorlása körében irányadó rendelkezéseket a Földforgalmi törvény 18-22. §-ai tartalmazzák, míg az adásvételi

szerződés hatósági jóváhagyására vonatkozó jogszabályi rendelkezések a Földforgalmi törvény 23-30. §-aiban szerepelnek.

[25] A Fétv. 17. § (1) bekezdése értelmében az adásvételi szerződésnek az elővásárlásra jogosultak a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdésében meghatározott módon történő közlése során a szerződést négy eredeti példányban kell benyújtani a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat (a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat) jegyzőjéhez (a továbbiakban: jegyző), amelyek közül egy példánynak a Földforgalmi törvény 8. §-a szerinti, és a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező papíralapú okmányon (a továbbiakban: biztonsági okmány) kiállítottak kell lennie. Az adásvételi szerződéshez csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat.

[26] A Földforgalmi törvény 21. § (5) bekezdése alapján az elfogadó jognyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Az elfogadó jognyilatkozatban meg kell jelölni az elővásárlási jogosultság jogalapját, továbbá ha az elővásárlási jog törvényen alapul, akkor az elfogadó jognyilatkozatban azt is meg kell jelölni, hogy az elővásárlásra jogosult mely törvényen és az ott meghatározott sorrend melyik ranghelyén gyakorolja az elővásárlási jogát. Az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmazni kell a 13-15. §-ban foglalt jogosultsági feltételként előírt nyilatkozatokat. Az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is.

[27] A Kúria hangsúlyozza, az Fétv. 17. § (1) bekezdésének második mondata és a Földforgalmi törvény 21. § (5) bekezdésének negyedik mondata ugyanolyan tartalmú rendelkezést rögzít az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokkal kapcsolatban, ugyanis mind az adásvételi szerződéshez, mind az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni szükséges az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is. Az adásvételi szerződéshez a vevőnek, míg az elfogadó jognyilatkozathoz az elővásárlásra jogosultnak kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratot csatolnia.

[28] A Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdés d) pont da) alpontja kimondja, a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljára megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést és az elfogadó jognyilatkozatokat először – kizárólag azok tartalma és alaki kellékei alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok bejegyzésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadásáról, ha megállapítja, hogy az elfogadó jognyilatkozat az alakszerűségi előírásoknak nem felel meg.

[29] A felülvizsgálati bíróság hangsúlyozza, a mezőgazdasági igazgatási szervnek az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadásáról kell döntenie akkor is, ha a szerződéses vevő vonatkozásában az adásvételi szerződés az alakszerűségi előírásoknak nem felel meg. Ez következik abból, hogy az Fétv. 17. § (1) bekezdés második mondata ugyanazt a rendelkezést tartalmazza, mint a Földforgalmi törvény 21. § (5) bekezdés negyedik mondata az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratok csatolása körében.

[30] A jogvita szempontjából ügyszóként jelentőséggű az igazolt dokumentumok csatolása vonatkozásában az Ákr. és a földforgalmi jogszabályok, vagyis a Földforgalmi törvény és az Fétv. közötti viszony.

[31] Az Ákr. 8. § (1) bekezdése határozza meg a kivett jogszabályokat, amelyek között a földforgalmi eljárás nem szerepel, vagyis főszabály szerint a földforgalmi ügyekre irányadók az Ákr. rendelkezései.

[32] Az Ákr. 36. § (2) bekezdése kimondja, nem kérhető az ügyféltől szakhatósági állásfoglalás vagy előzetes szakhatósági állásfoglalás csatolása, és az ügyfél azonosításához

szükséges adatok kivételével olyan adat, amely nyilvános, vagy amelyet jogszabállyal rendszeresített nyilvántartásnak tartalmaznia kell.

[33] Ugyanakkor az Ákr. 36. § (1) bekezdése rögzíti, ha a jogszabály további követelményt nem állapít meg, a kérelem tartalmazza az ügyfél és képviselője azonosításához szükséges adatokat és elérhetőségét.

[34] A Kúria rámutat, az Ákr. 36. § (1) bekezdéséhez képest a perbeli esetben az Fétv. 17. § (1) bekezdése további követelményt állapít meg, ezért az Ákr. vonatkozó rendelkezésének alkalmazását az Fétv. ezen speciális szabálya megelőzi, ennek megfelelően a szerződéses vevőnek csatolnia kellett volna az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is.

[35] Az Fétv. 27. § (1) bekezdése rögzíti, a Földforgalmi törvényben meghatározott, a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásához kötött, a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló szerződésnek, illetve a tulajdonjog átruházásnak nem minősülő módon történő megszerzésének (e fejezetben a továbbiakban együtt: jogügylet) hatósági jóváhagyására vonatkozó eljárásban a Földforgalmi törvényben és az e törvényben foglalt eltérésekkel és kiegészítésekkel az Ákr. rendelkezéseit kell alkalmazni.

[36] A felülvizsgálati bíróság megítélése szerint az Fétv. 27. § (1) bekezdésében írt szabály alkalmazásával sem jogszerű az ítélet, mert a korábban írtaknak megfelelően a Fétv. 17. § (1) bekezdésében foglalt kiegészítő szabály megelőzi az Ákr. vonatkozó rendelkezését.

[37] A Kúria hangsúlyozza, az Fétv. 17. § (1) bekezdésének korábban idézett második mondata egyértelmű rendelkezést tartalmaz az adásvételi szerződés vevője vonatkozásában, ugyanis kógens módon előírja, hogy az adásvételi szerződéshez csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat.

[38] Az Fétv. 17. § (1) bekezdésének szövegét a 2020. évi XL. törvény 108. §-a 2020. július 1-i hatállyal állapította meg, így az a 2020. július 24-én kötött perbeli adásvételi szerződésre irányadó. Az Fétv. 17. § (1) bekezdésének 2020. június 30-ig hatályos szövege nem tartalmaz második mondatot, vagyis az 2020. július 1-től került be a jogszabályba.

[39] A Kúria nézete szerint az Fétv. 17. § (1) bekezdés második mondata és 32. § (3) bekezdése között ellentét áll fenn, amelyet a Kúria úgy oldott fel, hogy az Fétv. 17. § (1) bekezdés második mondata szerinti okirat csatolási kötelezettség az elsődleges, amennyiben ennek a szerződéses vevő nem tesz eleget, úgy a mezőgazdasági igazgatási szerv az adatok hivatalbóli beszerzésének lehetőségével nem élhet, a szerződés jóváhagyását a szerződéses vevővel meg kell tagadnia.

[40] A földforgalmi tárgyú jogszabályok a hiánypótlást csak rendkívül szűk körben teszik lehetővé az Fétv. 34. § (1) – (4) bekezdésében írtaknak megfelelően. Arra nincs lehetőség, hogy a fél mulasztását a hatóság pótolja.

[41] Ezzel ellentétes jogi álláspont elfoglalása esetén ellenőrizhetetlen lenne, hogy melyik jogosult részesül az ügyintézési cselekmény előnyéből és melyik nem, ami az eljárás pártalanságát veszélyezteti, ez pedig az Ákr. 2. §-ában írt jogszerűség elvébe ütközne.

[42] A jelen ítéletben kifejtettek megfelelnek a Kfv.IV.37.230/2021/7. számú kúriai ítéletben foglalt jogi érvelésnek.

[43] A Kúria a Kp. 121. § (1) bekezdés b) pontját alkalmazva a jogerős ítéletet megváltoztatta, az alperes határozatát megsemmisítette és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezte.

[44] Az új eljárás eredményeként az alperes köteles a szerződés jóváhagyását a szerződéses vevővel megtagadni.

## **A döntés elvi tartalma**

[45] *Az adásvételi szerződéshez csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat.*

## **Záró rész**

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

[47] A perveztes alperes köteles megfizetni a felperesnek a Kp. 35. § (1) bekezdés alapján alkalmazandó a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 83. § (1) bekezdése alapján a felperes által felszámított felülvizsgálati eljárási költséget.

[48] Az alperes teljes személyes illetékmentessége folytán a feljegyzett kereseti és felülvizsgálati eljárási illeték az állam terhén marad.

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

Budapest, 2021. június 30.

**Dr. Kalas Tibor s.k. a tanács elnöke, Dr. Sugár Tamás s.k. előadó bíró; Dr. Vitál-Eigner Beáta s.k. bíró**

A kiadmány hitelül:  
tisztviselő