



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
í t é l e t e**

Az ügy száma: Kfv.IV.37.184/2022/7.
A tanács tagjai: Dr. Balogh Zsolt a tanács elnöke
Dr. Hajas Barnabás előadó bíró
Dr. Dobó Viola bíró
A felperes: felperes1
(cím1)
A felperes képviselője: Dr. Dutka József egyéni ügyvéd
(cím2)
Az alperes: Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal
(cím3.)
Az alperes képviselője: Dr. Papp Katalin kamarai jogtanácsos
Az I. rendű alperesi érdekelt egyéb érdekelt1
(cím4)
A II. rendű alperesi érdekelt egyéb érdekelt2
(cím5)
A II. rendű alperesi érdekelt képviselője Dr. Iglódi Enikő egyéni ügyvéd
(cím6)
A per tárgya: földforgalmi ügyben hozott 571.288/8/2020. számú közigazgatási határozat, mint közigazgatási cselekmény jogszerűségének vizsgálata
A felülvizsgálati kérelem benyújtó fél: alperes (15. sorszám alatt)
A felülvizsgálni kért jogerős határozat: a települési Törvényszék 101.K.701.787/2021/11. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a települési Törvényszék 101.K.701.787/2021/11. számú ítéletét hatályában fenntartja.

A feljegyzett 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálati kérelem alapjául szolgáló tényállás

[1] Az I. rendű alperesi érdekelt mint eladó és a II. rendű alperesi érdekelt mint vevő adásvételi szerződést kötött a település helyrajzi szám1 ingatlan helyrajzi szám2, a település helyrajzi szám3 ingatlan helyrajzi szám4 és a település helyrajzi szám5 ingatlan 200/10154 tulajdoni hányadára vonatkozóan. A felperes, mint elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződés tekintetében elfogadó jognyilatkozatot nyújtott be.

[2] Az alperes a 2020. március 31. napján kelt, 571.288/8/2020. számú határozatával az adásvételi szerződést a II. rendű alperesi érdekelttel hagyta jóvá, a felperessel szemben pedig azt elutasította.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[3] A felperes keresetlevelében az alperes határozatának megsemmisítését, valamint az alperes perköltségben való marasztalását kérte. Ebben arra hivatkozott, hogy a perbeli adásvételi szerződés törvénysértő, mert annak ellenére több föld egybefoglalt vételáron történő eladására irányul, hogy az abban szereplő ingatlanok nem szomszédosak és nem is egy mezőgazdasági üzemközponthoz tartoznak.

[4] A felperes a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 19. § (5) bekezdése, 23. § (1) bekezdésének a) pontja, valamint 60. § (1) és (3) bekezdése alapján arra hivatkozott, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadásáról dönt, ha megállapítja, hogy a szerződés a jogszabályi előírások megsértése miatt létre nem jött szerződésnek vagy semmis szerződésnek minősül.

[5] Védiratában az alperes kérte a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását. Arra hivatkozott, hogy az adásvételi szerződés külön-külön is tartalmazza a három értékesített ingatlanilletőségek vételárát, ezért az nem egybefoglalt vételáron történő értékesítés, mert attól, hogy az egyes ingatlanok vételárát utóbb összesítik, nem tekinthető egybefoglalt vételáron történő értékesítésnek. Az akkor valósulna meg, ha az ingatlanok dologösszességként kerülnek értékesítésre úgy, hogy az egyes ingatlanok értékét nem határozzák meg.

[6] A 101.K.701.365/2020/10. számú ítéletével az elsőfokú bíróság az alperes határozatát megsemmisítette és az alperest új eljárásra kötelezte. A Kúria az alperes felülvizsgálati kérelme alapján a Kfv.II.37.134/2021/4. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét – a szerződő felek alperesi oldalon érdekeltként való hivatalból perbe állításának elmaradására figyelemmel – hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasította.

[7] A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság a szerződő feleket, mint alperesi érdekelteket hivatalból perbe állította.

[8] A II. rendű alperesi érdekelt arra hivatkozva kérte a kereset elutasítását, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor szándékuk nem terjedt ki az egybefoglalt vételár kikötésére, mert annak a törvényi feltételei nem álltak fenn. Arra is hivatkozott, hogy egybefoglalt vételár kikötése esetén a szerződés egy további, erre vonatkozó kikötést is tartalmazott volna. Álláspontja szerint az egyes ingatlanok vételárának összegzése – a szerződésben meghatározott, több jogcímen fennálló elővásárlási jogokra is figyelemmel – önmagában nem eredményezheti az egybefoglalt vételáron való értékesítést, ezért a szerződés tartalma a rájelentkezőket nem téveszthette meg.

Az elsőfokú felülvizsgálni kért jogerős határozat

[9] Az elsőfokú bíróság alperes határozatát megsemmisítette és az alperest új eljárásra kötelezte.

[10] A jogerős ítélet szerint a perdöntő kérdés az volt, hogy a Földforgalmi tv. jelen ügyben alkalmazandó 19. § (5) bekezdése szerint több föld egybefoglalt vételáron történő eladására akkor kerülhet sor, ha azok egymással szomszédosak vagy egy mezőgazdasági üzemközpontozhoz tartoznak.

[11] A Kúria Kfv.37.663/2016/5. számú határozata alapján kifejtette, hogy bár a szerződésben szereplő ingatlanok vételára külön-külön is meghatározásra került, a vételár a szerződés minden további pontjában (a vételár megfizetésének ütemezésénél és a bejegyzési engedély megadásánál is) egybefoglaltan van megjelölve, melyből arra következtetett, hogy a szerződő felek a földterületeket egységesen kívánták eladni, illetve megvenni.

[12] Azt is kiemelten értékelte az elsőfokú bíróság, hogy az adásvételi szerződés I. 3.4. pontja az elővásárlásra jogosult tekintetében kifejezett kötelezettséget tartalmaz arra, hogy a három ingatlan összértékének megfelelő összeget milyen megosztásban kell megfizetnie az eladónak és a vételárelőleget már megfizető szerződéses vevőnek, továbbá III. 1. pontja szerint a bejegyzési engedély megadásának feltétele az – egyébként a háromból két ingatlan vételárát meghaladó – 2.000.000 forint összegű vételárhátralék megfizetése.

[13] Nem fogadta el a II. rendű alperesi érdekelt több elővásárlási jogcímre, és a más hasonló szerződésekre való azon hivatkozását, mely szerint a perbeli tulajdoni illetőségeket nem egységesen, egybefoglalt vételáron kívántak eladni-megvenni.

[14] Az elsőfokú bíróság a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk) 6:95. §-a és a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdésének a) pontja alapján megállapította, hogy az adásvételi szerződés a jogszabályi előírások megsértése miatt semmis szerződésnek minősül, ezért iránymutatása szerint az új eljárásban az alperesnek az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról kell határoznia.

A felülvizsgálati kérelem

[15] Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[16] Kifejtette, hogy a Kúria a jogerős ítéletben hivatkozott EBH2017. 26 (Kfv.37.663/2016/5.) számú határozatától a perbeli eset bizonyos vonatkozásaiban eltér. Hivatkozott a Legfelsőbb Bíróság KGD2006. 143. (Kfv.III.37.347/2006/8.) eseti döntésére, amely szerint ingatlan-nyilvántartási ügyben a földhivatalnak nincs hatásköre a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés tartalmának értelmezésére. Rámutatott, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv az ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz hasonlóan – egy polgári jogi szerződést vizsgál (és nem értelmez) kógens jogszabályi feltételek alapján, és nincs hatásköre a szerződés, illetve az elfogadó nyilatkozat – vételár megfizetésének vizsgálatára kiterjedő – értelmezésére. E körben utalt arra, hogy míg a haszonbérleti szerződések esetén a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 50. § (2) bekezdése meghatározza ahaszonbérleti díj esedékességét, amelyet a mezőgazdasági igazgatási szervnek vizsgálnia kell, addig az adásvételi szerződések tekintetében ilyen kötelezettsége nincs, amelyből arra következtetett, hogy a jogalkotó akarata nyilvánvalóan nem terjedt ki erre. Hivatkozott arra, hogy a keresetlevél sem utalt arra, hogy a fizetési feltételekből ilyen következtetés levonható volna, ezért az elsőfokú bíróság túlterjeszkedett a kereseti kérelem keretein. Hivatkozott a Kúria Kfv.IV.37.549/2020/9. számú ítéletére is, amely szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv eljárása során nem vizsgálhatja az elbirtoklás Ptk. szerinti anyagi jogi szempontú körülményeit. Ebből arra következtetett, hogy csak a Földforgalmi tv. és a Fétv. által meghatározott alaki és tartalmi kellékeket kell vizsgálnia, és vizsgálata másra nem terjedhet ki.

[17] Felhívta a Kúria Kfv. III. 37.202/2017/4. számú ítéletét is, amely szerint a mezőgazdasági igazgatási szervnek nincs hatásköre a szerződés értelmezésére, és az a kérdés, hogy mi lehetett a felek szándéka, már az értelmezés körébe tartozik. A polgári jogi és a közigazgatási jogi szempontok elhatárolását azért tartotta fontosnak, mert a gyakorlatban nem működik, hogy egyes földforgalmi eljárásokban csak a Földforgalmi tv. szempontjait vizsgálhatja, „más esetekben pedig a polgári bíróság szerepébe helyezve magát a szerződő felek szerződéskori akaratát vizsgálja úgy, hogy bizonyítási eljárást nem folytathat le.”

[18] Ebből arra következtetett, hogy a szerződés azon tartalmi elemeit, amelyek vizsgálatára jogszabály kifejezetten nem hatalmazza fel a mezőgazdasági igazgatási szervet, csak polgári bíróság értelmezheti.

[19] Kifejtette, hogy a felek nem kívántak egybefoglalt vételárat kikötni, és a mezőgazdasági igazgatási szerv csak akkor vizsgálhatná a szerződés tartalmát, ha „a Földforgalmi tv. 19. § (5) bekezdésére hivatkozva egybefoglalt vételárat határoznak meg és a vizsgálat terjedelmét is az adja, hogy a jogszabályi feltételek fennállnak.”

[20] Utalt a Fétv. 19. §-ára, amely szerint a Földforgalmi tv. 19. § (5) bekezdésében meghatározott esetben az elővásárlásra jogosult az adás-vételi szerződést csak teljes egészében fogadhatja el. E rendelkezés alkalmazása során az elővásárlásra jogosultak sorrendjére a Földforgalmi törvény 18-19. §-át úgy kell alkalmazni, mintha az elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult elővásárlási jogát megalapozó körülmény az adásvételi szerződésben szereplő földek egésze tekintetében állna fenn. Ha a jogosult kizárólag arra a földre vonatkozóan tesz elfogadó jognyilatkozatot, amelyre az elővásárlási joga fennáll, nyilatkozata új ajánlatnak minősül.

[21] Hivatkozott arra, hogy a perbeli szerződés 4. oldalának 5. pontjában ingatlanonként tüntették fel a vevő elővásárlási jogát, amelyeket az alperes egyenként vizsgált, azonban ennek az elsőfokú bíróság annak ellenére nem tulajdonított jelentőséget, hogy az alperes eljárásának ez volt a központi eleme. Az elővásárlási jog ilyen feltüntetéséből arra következtetett, hogy nem egybefoglalt vételáron történő értékesítés volt a cél.

[22] Hangsúlyozta, hogy a szerződő felek nem rögzítették, hogy csak egybefoglalt vételáron történő értékesítés jöhet szóba, és a vevő elővásárlási joga és a vételár ingatlanonként került megjelölésre.

[23] Álláspontja szerint azzal, hogy a vevő az elővásárlási jogáról földenként külön nyilatkozott, lehetővé vált, hogy azokra az elfogadó nyilatkozatot tevő jogosultak külön-külön is rájelenkezzenek, ezt azonban az elsőfokú bíróság nem vizsgálta.

[24] Hivatkozott a Kúria Kfv.II.37.330/2016/6. és Kfv.II.37.331/2016/5. számú ítéleteire, amelyekben a Kúria a mezőgazdasági igazgatási szerv eljárásában nem tekintette értékelhető körülménynek, hogy a jóváhagyást követően mi lesz a szerződés sorsa.

[25] Kifejtette, hogy a perbeli szerződésben a feltételek „csak az életszerűség követelményei miatt lettek úgy meghatározva, ahogy”, azonban ez nem zárta el az elővásárlásra jogosultakat, hogy ne az összes ingatlanra tegyenek elfogadó nyilatkozatot. Fontosnak tartja, hogy a jövőben is legyen lehetőség több ingatlan eladását egy okiratba foglalni, azonban az elsőfokú bíróság ítélete arra ösztönözné a feleket, hogy ingatlanonként külön szerződést kössenek.

[26] Végül azt is kifejtette, hogy az Alaptörvény 28. cikkével nem tartja összeegyeztethetőnek az elsőfokú bíróság döntését, amely a Földforgalmi tv. és a Fétv. lényeges rendelkezéseit figyelmen kívül hagyja, és a szerződés olyan tartalmi elemeire alapítja, amelynek a földforgalmi szabályozás nem tulajdonít jelentőséget.

A Kúria döntése és jogi indokai

[27] A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint nem megalapozott.

[28] A Kúria a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó 108. § (1) bekezdése szerint a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a felülvizsgálati kérelem keretei között bírálta felül.

[29] Az alperes felülvizsgálati kérelmét alapvetően arra alapította, hogy az elsőfokú bíróság jogkérdésben eltért a Kúria közzétett határozatától, illetve a jogerős ítéletben hivatkozott kúriai határozat releváns tényállási elemekben lévő eltérés miatt nem lett volna alkalmazandó. Érvelésének központi eleme volt, hogy a jogerős ítélet olyan tartalmi vizsgálat követelményét rója a mezőgazdasági igazgatási szervre, amelynek elvégzésére nincs hatásköre, arra csak a polgári perben eljáró bíróság jogosult. Erre figyelemmel a Kúria elsőként azt vizsgálta, hogy a jogerős ítélet a Kúria és Legfelsőbb Bíróság az alperes által felhívott határozataitól jogkérdésben eltért-e.

[30] E körben indokolt megjegyezni, hogy a Kp. 99. § (1) bekezdése a Kúria a Bírósági Határozatok Gyűjteményében közzétett határozataként határozza meg a Kúria közzétett határozatát. A Bírósági Határozatok Gyűjteményét a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény hozta létre, ezért a Legfelsőbb Bíróság közzétett gyakorlatától való eltérést a Kúria nem értékelhette.

[31] Az alperes felülvizsgálati kérelmében nem a Kúria közzétett határozatainak tartalmától, hanem az alperes azok alapján kialakított értelmezésétől való eltérést állított, vagyis több esetben olyan jelentést tulajdonított az egyes határozatoknak, amelyet azok nem tartalmaztak.

[32] Így a Kúria Kfv. III. 37.202/2017/4. számú ítélete az alperes állításával ellentétben nem azt mondta ki, hogy a mezőgazdasági igazgatási szervnek nincs hatásköre a szerződés értelmezésére, hanem elvi tételként ennek ellenkezőjét rögzítette, amikor kifejtette, hogy „A Földforgalmi törvény előírásait szigorúan, következetesen, a normaszöveg szerint kell értelmezni és alkalmazni, kiterjesztő értelmezésnek jogszabályi felhatalmazás hiányában nincs helye. A haszonbérlo és az előhaszonbérletre jogosult nyilatkozatának jogszerűségi vizsgálatára azonos szabályoknak kell vonatkoznia.”

[33] Ugyancsak téves az alperes a Kúria Kfv.II.37.330/2016/6. és Kfv.II.37.331/2016/5. számú ítéleteire való hivatkozása is, mert azokban a Kúria azt mondta ki, hogy „A perbeli esetben a tényállás szempontjából irreleváns, lényegtelen volt, hogy milyen okból került sor új szerződés kötésére, mivel az tartalmilag nem a korábbi szerződés módosítására vonatkozott, emiatt azt új szerződésként kellett értelmezni, és nem volt jelentősége annak sem, hogy a földhasználati lap még a korábbi haszonbérleti szerződés alapján a 2022. december 31-éig fennálló haszonbérleti szerződésre vonatkozó adatokat tartalmazta, mert a szerződés jóváhagyását követően kerülhet sor a földhasználati lap tartalmának módosítására, ezért valójában nem állt fenn ellentmondás az újabb haszonbérleti szerződés és a földhasználati lap tartalma között.”

[34] Helytállóan hivatkozott az alperes a Kúria Kfv.IV.37.549/2020/9. számú ítéletére, amely szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv eljárása során nem vizsgálhatja az elbirtoklás Ptk. szerinti anyagi jogi szempontú körülményeit. Alapvetően az ebből levont következtetése is helyes, miszerint csak a Földforgalmi tv. és a Fétv. által meghatározott alaki és tartalmi kellékeket kell vizsgálnia, és vizsgálata másra nem terjedhet ki. Mindez rávilágít arra a jelen perben is meghatározó jelentőségű kérdésre, hogy pontosan melyek azok a kérdések, amelyek a Földforgalmi tv. és a Fétv. rendelkezései alapján valóban a mezőgazdasági igazgatási szervnek kell vizsgálni. Mivel a felülvizsgálati kérelem ezt kizárólag az egybefoglalt vételár tekintetében vitatja, a Kúria jelen eljárásban csak azzal kapcsolatos megállapításait foglalja össze.

[35] Helytállóan hivatkozott az alperes arra, hogy a felek szándékának feltárása nem a mezőgazdasági igazgatási szerv hatáskörébe tartozik. Ezzel összefüggő érvelését azonban lerontja, hogy a felülvizsgálati kérelmében több olyan előadást tett, amely nem a perbeli szerződés tartalmára, hanem az egyes szerződési rendelkezések okainak, sőt kifejezetten a felek szándékainak feltárására irányult. A Kúria hangsúlyozza, hogy a jogerős ítéletből sem az nem következik, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerveknek a szerződő felek akaratára, tudattartalmára, szándékára is kiterjedően kellene a tényállást tisztázni, sem pedig az, hogy a szerződés tartalmából (objektív körülmény) a felekben lejátszódó, döntésüket meghatározó tudati elemekre (szubjektív körülmény) kellene következtetést levonnia.

[36] A Földforgalmi tv. és a Fétv. rendelkezései alapján egyértelmű, és ezt az alperes felülvizsgálati kérelmében maga is hivatkozta, hogy mikor lehet helye több földrészlet egybefoglalt vételárának meghatározására. A felek között nem volt vitatott, hogy a perbeli adásvételi szerződésben érintett ingatlan tulajdoni hányadok esetében ezen törvényi feltételek nem teljesültek. A vitatott kérdés az, hogy mit kell egybefoglalt vételárnak tekinteni. Téves az alperes azon megközelítése, miszerint e körben csak azt kell ilyenként értékelni, amikor a felek maguk nevezik a vételárat egybefoglalttnak. Ha a jogalkotó az egybefoglalt vételár alkalmazásának a lehetőségét csak arra az esetre tartotta elfogadhatónak, ha az ingatlanok szomszédosak vagy egy mezőgazdasági üzemközponthoz tartoznak, akkor minden olyan esetben, amikor e feltételek egyike sem teljesül, nincs helye az egybefoglalt vételár meghatározásának. A Fétv. 19. § és a Földforgalmi tv. 19. § összeolvasása alapján a mezőgazdasági igazgatási szervnek több elemet is vizsgálnia kell: egybefoglalt-e a vételár, ennek igenlő megválaszolása esetén pedig azt is, hogy szomszédosak-e az ingatlanok, azok

egy üzemközponthoz tartoznak-e. E rendelkezések tehát meghatározzák az ügy eldöntése szempontjából releváns tényállási elemeket, amelyeket a hatóságnak tisztázni kell. Ha ugyanis a mezőgazdasági igazgatási szerv nem vizsgálná, hogy az előtte fekvő szerződés egybefoglalt vételárat állapít meg, akkor nem lenne eleget tényállástisztázási kötelezettségének.

[37] Figyelemmel arra, hogy a Földforgalmi tv. nem határozza meg, hogy mit kell egybefoglalt vételárnak tekinteni, azt a mezőgazdasági igazgatási szervnek kell esetről esetre, az előtte fekvő szerződés alapján megállapítania. Az azonban, hogy a vételár egybefoglaltnak minősül, pusztán abból, hogy a szerződés ilyenként nevezi-e meg, nem minden esetben állapítható meg. Ezen nyilvánvaló eseten kívül magától értetődik, hogy az elnevezéstől függetlenül egybefoglaltnak kell tekinteni azt az esetet is, amikor több földrészlet tekintetében egyetlen összegben határozza meg a vételárat a szerződés. A perbeli szerződés II. rész 1. pontjában ugyan az egyes ingatlanilletőségek vételárat külön-külön határozta meg. Ezzel szemben I. Ingatlanilletőségek megjelölése, terhek, elővásárlási jogok, hatályosság feltétele rész 3.4. pontjában akként rendelkeztek a szerződő felek, hogy „az elővásárlásra jogosult rájelentkező személy köteles legkésőbb a jelen okirat I/3.1 pontjában hivatkozott Hatóság általi jóváhagyást követően, a tulajdonszerzését engedélyező (elővásárlásra jogosult rájelentkező személy általi) kézhezvételt követő 5 napon belül” köteles a vevő által megfizetett 800.000 Ft vételárrészletet a vevőnek, a vételárnak a vevő által meg nem fizetett 2.000.000 Ft vételárrészletet az eladónak egyösszegben megfizetni. Ez pedig azt jelenti, hogy mindennemű differenciálás nélkül, akár a mindössze 170.000 Ft vételáru ingatlanilletőségre történő sikeres rájelentkezés esetén is valamennyi ingatlanilletőség együttes vételárat kellene megfizetnie. A felek azt is kifejezetten rögzítették, hogy ha a hatósági jóváhagyás eredményeként a vevő helyébe egy elővásárlásra jogosult rájelentkező személy lép, a bejegyzési engedély kiadásának feltétele, hogy határidőben eleget tegyen a vételárra vonatkozó fizetési kötelezettségének.

[38] Mindezek alapján a szerződő felek akaratának vizsgálata és különösebb polgári anyagi jogi ismeretek nélkül is egyértelműen megállapítható, hogy a perbeli szerződésben egybefoglalt vételárat határoztak meg, hiszen az egyes tulajdoni illetőségek vételára önállóan nem volt megfizethető. Ezt pedig azt jelenti, hogy a rájelentkező kizárólag akkor tudott volna elővásárlási jogával élni, ha mindhárom ingatlanilletőséget meg kívánta volna vásárolni.

[39] Mindezek alapján az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg azt, hogy alperes határozata jogszabálysértő, mert a törvényi előírások ellenére egybefoglalt vételáron értékesített ingatlanokra vonatkozó szerződést mezőgazdasági igazgatási szervként nem hagyhatta volna jóvá.

A Kúria megjegyzi, hogy az alperes Alaptörvény 28. cikkével kapcsolatos, a jogszabályok értelmezésére vonatkozó érvelése téves. A Földforgalmi tv. és a Fétv. rendelkezései alapján egyértelműen megállapítható az a jogalkotói szándék, hogy a termőföldek egybefoglalt vételáron történő adásvétele csak kivételes esetben, szigorú feltételek mellett hagyható jóvá. A jogalkotói szándék bizonyosan nem irányult arra, hogy az alperes ne észlelje a törvényi előírásokkal nyilvánvalóan ellentétes szerződési rendelkezéseket.

A döntés elvi tartalma

[40] Amikor egy adásvételi szerződésben több ingatlan adásvételéről állapodnak meg, egyértelműen ki kell tűnnie nem csak az egyes ingatlanok vételárának, de annak is, hogy

az elővásárlásra jogosult rájelentkező elővásárlási jogát is ingatlanonként külön gyakorolhatja, továbbá nem határozható meg olyan feltétel, amely az elővásárlásra jogosult rájelentkezőt a megvásárolni kívánt ingatlan szerződéses vételáránál nagyobb összeg, különösen az ingatlanok együttes vételárának megfizetésére szorítaná.

Záró rész

[41] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó 107. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül bírálta el, mert a felek tárgyalás tartását nem kérték és azt a Kúria sem tartotta szükségesnek az ügyben.

[42] A felperes a felülvizsgálati eljárásban felmerült költséget nem számított fel és nem igazolt, ezért e körben a Kúriának a Kp. 35. § (1) bekezdése és 84. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 83. § (1) bekezdése és 81. §-a alapján döntenie nem kellett.

[43] A pervesztesnek minősülő alperes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés c) pontja alapján teljes személyes illetékmentességet élvez, erre tekintettel a Kp. 35. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó a Pp. 106. § (6) bekezdés alapján az elsőfokú bíróság előtt felmerült kereseti és a felülvizsgálati eljárás illetékét az állam viseli.

[44] A Kúria ítéletével szemben a további felülvizsgálat lehetőségét a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2022. május 17.

Dr. Balogh Zsolt s.k.
a tanács elnöke

Dr. Hajas Barnabás s.k.
előadó bíró

Dr. Dobó Viola s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő