



A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság
v é g z é s e

Az ügy száma: Kfv.V.37.335/2024/7.

A tanács tagjai: Dr. Márton Gizella a tanács elnöke
Ságiné dr. Márkus Anett előadó bíró
Dr. Darák Péter bíró
Dr. Stefancsik Márta bíró
Dr. Remes Gábor bíró

A felperes: felperes1 (cím1)

A felperes képviselője: jogi képviselő1 ügyvéd (Wagner Ügyvédi Iroda;
cím2)

Az alperes: Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal
(cím3)

Az alperes képviselője: Dr. Herédi Erika kamarai jogtanácsos

Az I. rendű alperesi érdekelt: Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és
Vidékfejlesztési Kamara (cím4)

Az I. rendű alperesi érdekelt képviselője: jogi képviselő2 (Dr. Mikó András Ügyvédi Iroda;
cím5)

A II. rendű alperesi érdekelt: érdekelt1 (cím6)

A II. rendű alperesi érdekelt képviselője: jogi képviselő3 ügyvéd (cím7)

Az eljárás tárgya: földforgalmi tárgyú közigazgatási jogvita

A felülvizsgálati kérelemmel élő fél: a II. rendű alperesi érdekelt

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Győri Törvényszék
2.K.701.470/2023/13. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Győri Törvényszék 2.K.701.470/2023/13. számú ítéletét hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítja.

A felperes felülvizsgálati eljárásban felmerült költségét 100.000 (százezer) forintban állapítja meg.

A végzés ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás és az ügy előzménye

[1] A perben nem álló egyéb1, mint eladó és a II. rendű alperesi érdekelt, mint vevő – aki földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy –, 2023. április 28-án adásvételi szerződést kötöttek a cím8 alatti, 2449 m² területű, szőlő művelési ágú, 17,88 aranykorona értékű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára (a továbbiakban: tárgyi ingatlan) vonatkozóan. A vevő a tárgyi ingatlannal szomszédos ingatlan tulajdonosa.

[2] A kifüggesztett adásvételi szerződésre egy elfogadó jognyilatkozat érkezett a felperes részéről, aki úgy nyilatkozott, hogy őt a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján illeti meg elővásárlási jog (olyan földműves, aki helyben lakónak minősül).

[3] Az alperes az elővásárlásra jogosultakat a tárgyi ingatlan vonatkozásában rangsorolta a Földforgalmi tv. 23. § (5) bekezdése alapján (első helyen a felperest, második helyen a II. rendű alperesi érdekelt vevőt tüntetve fel), jegyzéket készített, és állásfoglalás beszerzése végett megkereste az I. rendű alperesi érdekelt Győr-Moson-Sopron Vármegyei Igazgatóságát (a továbbiakban: Kamara és úgyis mint I. rendű alperesi érdekelt).

[4] A Kamara a GYMS01-20564-7/2023. számú állásfoglalásában a II. rendű alperesi érdekelt vevő tulajdonszerzését támogatta, az elfogadó nyilatkozatot tevő felperes tulajdonszerzését nem támogatta, utalva egyebek között arra, hogy a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdése szerinti értékelést azonos szempontok alapján elvégezte a vevő és az elővásárlásra jogosult vonatkozásában. A vevő értékelése során kiemelte, hogy a megvásárolni kívánt terület ún. kiskertes, 9-10 méter szélességű, azon üzemi mezőgazdasági művelés nem folytatható, a vevő a tulajdonosa a megvásárolni kívánt területtel teljes hosszban közvetlenül szomszédos cím9-ű ingatlannak, így a vevő tulajdonszerzése megfelel azon általános agrárpolitikai és földbirtokpolitikai érdekeknek, amelyek az „üzemszerű művelés alatt álló, élet- és versenyképes”, egységes birtoktagot képező földbirtokok kialakítására és megőrzésére, a birtokviszonyok átláthatóságára, illetve és a helyi gazdálkodói közösség érdekeinek érvényesítésére vonatkoznak.

[5] A felperes, mint elfogadó nyilatkozatot tevő értékelése során a Kamara arra a következtetésre jutott, hogy a felperes nem felel meg a Földforgalmi tv. 23/A. § (1) bekezdés b) pont szerinti, a spekulatív földszerzések megelőzésére vonatkozó általános agrárpolitikai céloknak, és a helyi gazdálkodói közösség érdekeinek érvényesítésére vonatkozó általános agrárpolitikai és földbirtokpolitikai érdekeknek, mivel a gyakorlatilag kiskertes művelésre alkalmas területekre a földműves státuszát kihasználva rájelentkezett, ellehetetlenítve a – nem földműves – vevő tulajdonszerzését. A felperes nem tulajdonosa a tárgyi ingatlannal közvetlenül határos ingatlannak, így a tulajdonszerzése nem felel meg az „üzemszerű művelés alatt álló, élet- és versenyképes”, egységes birtoktagot képező földbirtokok kialakítására és megőrzésére szolgáló célnak sem.

[6] Ezt követően az alperes a 2023. szeptember 20-án kelt 571.724/4/2023. iktatószámú határozatával (a továbbiakban: alperesi határozat) az adásvételi szerződést az eladó és a II. rendű alperesi érdekelt, mint vevő között hagyta jóvá a Földforgalmi tv. 27. §-ában foglaltakra hivatkozással. Határozatának indokolásában rögzítette: döntését a Kamara állásfoglalására alapította, tekintettel arra, hogy a szerződés szerinti vevővel szemben egyéb megtagadásra okot adó körülmény nem merült fel.

A keresetlevél, a védirat és az érdekelti nyilatkozatok

[7] A felperes az alperesi határozattal szemben előterjesztett keresetlevelében a határozat megsemmisítését kérte. Előadta, hogy célul tűzte ki saját borászat létrehozását; jelenleg a szőlőtermesztésre alkalmas területek mellett már egyéb üzemszerű mezőgazdasági tevékenységek ellátását szolgáló területekkel is rendelkezik, helység1 és helység2 területén 40.135 m² összterülettel és a borászat kialakításához a számára jelentősnek tekinthető a tárgyi, szőlő művelési ágú, 2.449 m² alapterületű ingatlan, amely körülbelül 200 m-es távolságra fekszik a 16.456 m² méretet képező, szőlőtermesztésre alkalmas területeitől. Maga hegyközségi tag is. Ugyanakkor a II. rendű alperesi érdekelt vevő nem minősül földművesnek, továbbá a saját ingatlanán egyáltalán nem gazdálkodik, hanem azon egy lakóháznak tűnő ingatlan felépítmény építése van folyamatban, amely majdnem átlóg a tárgyi ingatlanra. Mindezek miatt sérelmezte a Kamara állásfoglalását és az alperesi határozatot, mert azokból nem derült ki, hogy az ingatlan területe és környékbeli elhelyezkedése alapján miért minősülne kiskertes övezetnek, illetve, hogy azon üzemszerű gazdasági tevékenység miért nem folytatható, a vevő tulajdonszerzése miért támogatható és a saját tulajdonszerzése miért lenne spekulatív. Kifogásolta, hogy az alperes a határozata meghozatala során a Kamara állásfoglalását, mint „perdöntő” szakértői véleményt bizonyítékként vette figyelembe, holott az több ponton is hibás, a tényleges helyzetnek, önmagának és az irányadó jogszabályoknak ellentmondó, valamint hiányos és nem felel meg annak a követelménynek, hogy ugyanazon körülményeket mindkét féllel szemben egyaránt és ugyanúgy értékelje. Az állásfoglalás a jogszzerű joggyakorlását mintegy jogellenesnek minősítette, és ezen túl nem valós tényeket tartalmaz; nem jelölte meg a kiskertes övezetre vonatkozó megállapítás ténybeli- és jogi alapját. Megjegyezte, hogy a kertes mezőgazdasági terület fogalmát kizárólag az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 29. § (2b) bekezdése adja meg, de azt nem elsősorban művelési szempontból, hanem az ott építhető felépítmények funkciója szerint azonosítja. Álláspontja szerint továbbá az a körülmény, hogy a tárgyi ingatlan kb. 9-10 méter szélességű, ez a szőlőtermesztésnek egyáltalán nem akadálya; 200 méteres körzetben már most összesen 16.456 m² területű ingatlannal rendelkezik, és a földutak révén a traktorjával gyorsan, hatékonyan és gazdaságosan megművelheti a tárgyi ingatlant és a környékbeli egyéb ingatlanjait is. Az állásfoglalás kötőereje kapcsán arra hivatkozott az nem szakhatósági állásfoglalás, hanem szakértői vélemény. Mindezek alapján sérelmezte, hogy az alperes határozatában nem tett eleget többek között az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 81. § (1) bekezdése szerinti indokolási kötelezettségének, mert a döntését a törvényi szempontoknak nem megfelelő állásfoglalásra alapította, annak ellenére, hogy a Földforgalmi tv. 27. § (4) bekezdése szerint a hatóság az állásfoglalást, mint ügyféli nyilatkozatot, tehát csak, mint bizonyítékot veszi figyelembe. A felperes a kereseti kérelmében részletesen, tételesen megjelölte a megsértett további jogszabályhelyeket.

[8] Az alperes a védiratában a kereset elutasítását kérte. A Földforgalmi tv. 27. § (1)-(4) bekezdéseiben foglaltakra hivatkozással kifejtette, hogy a nem támogató állásfoglalás minden esetben köti, attól el nem térhet, döntését erre alapozva kell meghoznia, így a felperes vonatkozásában nem hozhatott a tulajdonszerzés jóváhagyásáról szóló döntést.

[9] Az I. rendű alperesi érdekeltként perbeállított Kamara nyilatkozatában előadta, hogy az állásfoglalás kiadása során nem hatósági jogkörben jár el, ekként az Ákr. szabályai sem alkalmazhatóak vele szemben; a jelen esetben a köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján arra a következtetésre jutott, hogy felperes tulajdonszerzése nem felel meg a Földforgalmi tv.-ben foglalt kiemelt jogalkotói célkitűzéseknek. A Földforgalmi tv. 27. § (3) bekezdése kizárólag támogató állásfoglalás esetén teszi lehetővé a mezőgazdasági igazgatási szerv részére a helyi földbizottságra irányadó értékelési szempontok átvételét és alkalmazását, amely a perbeli esetben nem állt fenn, ezért a nem támogató állásfoglalást az alperes nem mellőzhette.

[10] A II. rendű alperesi érdekelt nyilatkozatában a kereset elutasítását kérte és arra hivatkozott, hogy a Kamara a köztudomású tények alapján vizsgálja a körülményeket, ezen kötelezettségének a kamara eleget tett, állásfoglalása jogszerűnek tekinthető. Másrészt nem képezhetik vizsgálat a tárgyát építésügyi előírások, így a perbelivel szomszédos, tulajdonában álló földterületen folytatott építkezés sem, és nem releváns, hogy a saját ingatlanán van-e vagy nincs szőlőtermesztés, utóbbi nem zárja ki, hogy a későbbiekben sem lesz. Mindez csak feltételezés a felperes részéről.

A jogerős ítélet

[11] Az elsőfokú bíróság a jogerős ítéletével az alperesi határozatot megsemmisítette és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezte. Indokolásában rögzítette, hogy a törvényalkotói cél az volt, hogy a föld az azt megművelni szándékozó és arra képes, ténylegesen ezen tevékenységből élő személyek tulajdonába, illetve használatába kerüljön, ezért a Kamara állásfoglalása nem felel meg ennek a jogalkotói célnak, indokolása hiányos, nem okszerű a következők miatt. A felperes a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdésének d) pontja szerinti elővásárlási jogára – helyben lakó földműves minőségére – hivatkozott, és a helyi gazdálkodói közösség tagja, addig a vevő esetében ilyen szempont nem merült fel, ugyan a tárgyi ingatlannal szomszédos földterület tulajdonosa, de azon szőlőművelésnek a nyomai sem tapasztalhatóak, csak építkezés zajlik a felperes által csatolt fényképfelvételek tanúsága szerint, és ez feltehetően a jövőben is így lesz az építkezés méretére tekintettel. Az a körülmény, hogy a vevő a későbbiek során esetlegesen szőlőt fog telepíteni az ingatlanára, a perben nem releváns, mert a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 85. § (2) bekezdése alapján az alperesi határozat jogszerűségét a közigazgatási tevékenység megvalósításának időpontjában fennálló tények alapján kell vizsgálni. Az állásfoglalását a Kamara nem indokolta meg a művelés szempontjából sem, és okszerűtlen a vevő esetében az egységes birtoktagra hivatkozás, továbbá nem derül ki min

alapul a kiskertes minőség megállapítása. A jogerős ítélet kifejtette, hogy a felperesnél inkább megvalósulna az egységes birtoktag: a 9-10 méter széles területek traktorral művelhetőek, a már meglévő – mintegy 200 méterre található, szőlő művelési ágú – másik területekkel együtt. Az állásfoglalás helytelenül rögzítette a felperes spekulatív magatartását, mert a rájelentkezés a Földforgalmi tv.-ben biztosított lehetőség, nem spekulatív, melyen nem változtat az a körülmény, hogy a felperes a szomszédos ingatlanak nem tulajdonosa, mert ilyen kikötést a Földforgalmi tv. nem tartalmaz. Mindezek alapján az alperes a döntését az előzőekben részletezettek szerinti, okszerűtlenül indokolt állásfoglalásra alapította, ezért a határozat sem lehet jogszerű, nem felel meg az Ákr. 81. § (1) bekezdésében foglaltaknak; nem igazolt az állásfoglalás alapján, hogy a felperes földszerzése a Földforgalmi tv. 23/A. § (1) bekezdés b), c) és d) pontjaiba ütközik.

[12] A megismételt eljárásra előírta az alperesnek, hogy határozatát az Ákr. 81. §-ában foglaltak szerint részletesen indokolnia kell, és ahhoz a Kamara ismételt megkeresése szükséges azzal, hogy csak a megfelelően indokolt, a támogatást vagy nem támogatást okszerűen alátámasztó, valós tényeket tartalmazó állásfoglalás szolgálhat a jogszerű döntés alapjául; visszaélésszerű joggyakorlás hiányában pedig az értékelt személy esetében támogató állásfoglalás kiadása indokolt.

[13] Az elsőfokú bíróság nem osztotta ugyanakkor a felperesnek a Földforgalmi tv. 27. § (4) bekezdésére utalással kifejtett azon kereseti hivatkozását, mely szerint a helyi földbizottság állásfoglalása kizárólag ügyféli nyilatkozatként veendő figyelembe a hatósági eljárás során. Kiemelte, hogy a Földforgalmi tv. 27. § (4) bekezdése kizárólag a (3) bekezdés alkalmazása során teszi lehetővé a mezőgazdasági igazgatási szerv részére azt, hogy a helyi földbizottság állásfoglalását, mint ügyféli nyilatkozatot vegye figyelembe. Hangsúlyozta, hogy a jogszabály kifejezetten nem rendelkezik a vegyes, azaz a több értékelt fél esetében egyes személyek vonatkozásában támogató, mások esetében nem támogató állásfoglalásokról; az ilyen esetekben követendő eljárást csak a jogszabály rendelkezéseiből lehet levezetni. A Földforgalmi tv. 27. § (3) és (4) bekezdései alapján az egyértelmű, hogy a támogató állásfoglaláshoz a hatóság ilyen esetben sincs kötve, azaz attól eltérhet. A nem támogató állásfoglalás vonatkozásában azonban – jogszabály kifejezett rendelkezésének hiányában – a mezőgazdasági igazgatási szervnek ilyen lehetősége nincs, azaz egy adott értékelt személy vonatkozásában a kamara nem támogató állásfoglalása a mezőgazdasági igazgatási szervet köti. Nem vonható le tehát olyan következtetés, hogy a nem támogató helyi földbizottsági állásfoglalás esetén is az állásfoglalást, mint ügyféli nyilatkozatot kell figyelembe venni.

A felülvizsgálati kérelem

[14] A II. rendű alperesi érdekelt a felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását, másodlagosan az ítélet megváltoztatását, az alperes határozatának megsemmisítését és az alperes új eljárásra kötelezését kérte. Rögzítette, hogy a Kamara az állásfoglalás kiadása során eleget tett a törvényben foglalt kötelezettségének, a Földforgalmi tv. egyértelműen kimondja azt, hogy az alperes kötve van az állásfoglaláshoz, a nem támogató állásfoglalást nem mellőzheti, attól eltérő döntést semmiképpen sem hozhat a Földforgalmi tv. 27. § (1)-(4) bekezdései alapján. A Kamara megindokolta az állásfoglalását, amikor a felperes tulajdonszerzését a Földforgalmi tv. 23/A. § (1) bekezdésében foglaltakkal ellentétesnek találta, mert a felperes a földműves státuszt kihasználva a kiskertes művelésre alkalmas területekre rájelentkezett, ellehetetlenítve az ő tulajdonszerzését. A tárgyi ingatlan továbbá

valóban nem alkalmas az üzemszerű művelésre, a felperes mégis a földműves státuszára hivatkozással tett elfogadó nyilatkozatot. Míg az esetében az állásfoglalás tényként rögzítette a szomszédos ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát. A törvényszék az ítélet meghozatala során tévesen vette figyelembe azt, hogy ezen a szomszédos földterületen jelenleg nem folyik művelés, szőlőművelés, mert ez nem releváns és nem bocsátkozhatott volna feltételezésekbe sem. Az ítéletben foglaltakkal szemben a felperes nem csatolt fényképfelvételeket a keresetleveléhez, mindösszesen néhány fényképet mutatott be a tárgyaláson, azok nem váltak az eljárás anyagává, arra hivatkozni nem lehetett volna. Az elsőfokú bíróság jogsértő ítéletet hozott, tévesen vizsgálta a szomszédos ingatlan állapotát, az semmilyen módon nem kapcsolódik a perbeli ingatlanhoz, annak földforgalmi sorsához, az építkezést az ingatlanán jogszabály nem tiltja. Felülvizsgálati kérelméhez igazságügyi szakértői véleményt csatolt a terület (a perbeli ingatlan) kert művelési ág alkalmasságának igazolására.

A felülvizsgálati ellenkérelem

[15] A felperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte, annak jogszerűségére tekintettel. Kifejtette, hogy a Kamara állásfoglalásának megalapozottságával szemben a keresetlevél jogi érvelésének 2.) pontjában 5 alpontban előadta a részletes problémákat, amelyeket a törvényszék az ítéletében kivétel nélkül osztott, és sem az alperes, sem a Kamara nem nyújtott be az ítélet ellen felülvizsgálati kérelmet. A jogerős ítélet a támadott határozat meghozatalának időpontjának megfelelő állapotok szerint értékelte a Kamara állásfoglalást a II. rendű alperesi érdekelt tulajdonszerzése vonatkozásában. Tényszerűen – és nem jövőbeni feltételezések alapján – állapította meg az okszerűtlen, nem valós tényeken alapuló indokolást, hiszen a szomszédos ingatlan nem áll művelés alatt, tehát az a földterület és a tárgyi ingatlan egybeművelésével megvalósítható agrárpolitikai cél nem érvényesülhet.

[16] Az alperes és az I. rendű alperesi érdekelt észrevételt nem tett.

A Kúria döntése és jogi indokai

[17] A II. rendű alperesi érdekelt felülvizsgálati kérelme alapos.

[18] A Kúria jogerős ítéletét a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó 108. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között, az abban megjelölt jogszabálysértések körében vizsgálta felül. A Kp. 120. § (5) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye ezért a Kúria a felülvizsgálati kérelemhez csatolt szakértői véleményt nem értékelhette.

[19] Hangsúlyozandó, hogy a jelen közigazgatási per és a felülvizsgálati eljárás tárgya, eldöntendő kérdése a felperesi és a II. rendű alperesi érdekelti tulajdonszerzésnek a

kamarai állásfoglalás során történt értékelése volt. A felülvizsgálati kérelem ugyan nem érintette a perbeli ún. vegyes állásfoglalás kötőerejével, az állásfoglalás, mint ügyféli nyilatkozat/nem kizárólag ügyféli nyilatkozat kapcsán levezetett törvényszéki indokolást, azonban a Kúria arra is kitér, tekintve, hogy ezen alapul annak eldöntése, hogy a perben mi vizsgálható a vegyes kamarai állásfoglalás esetén.

[20] A Földforgalmi tv.-nek a határozathozatalkor hatályos 27. § (1) bekezdés a) pontja alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv – a 23. § (3) bekezdésében meghatározott eseteken túl – az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadja, ha a helyi földbizottság az állásfoglalása alapján egyik elővásárlásra jogosulttal és az adás-vételi szerződés szerinti vevővel sem támogatja az adás-vételi szerződés jóváhagyását, míg csereszerződés esetén a helyi földbizottság az állásfoglalása alapján bármelyik szerződő féllel nem támogatja a csereszerződés jóváhagyását.

[21] A 27. § (3) bekezdése értelmében az (1) bekezdésben foglaltakon túl, a mezőgazdasági igazgatási szerv – az adásvételi szerződés vagy a csereszerződés jóváhagyását támogató helyi földbizottsági állásfoglalás ellenére – a 24. § (3) bekezdésében meghatározott körülmények figyelembevétele alapján megtagadhatja az adásvételi szerződés jóváhagyását.

[22] A 27. § (4) bekezdése alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv a (3) bekezdés alkalmazása során a helyi földbizottság állásfoglalását az adásvételi szerződést, csereszerződést jóváhagyó, vagy azt megtagadó határozata meghozatalakor, mint ügyféli nyilatkozatot veszi figyelembe, és ennek megfelelő alkalmazásával dönt az abban foglaltak figyelembevételéről.

[23] A 23. § (3) bekezdése szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv a 22. § (1) bekezdés szerinti okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül dönt az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, ha a jegyző által megküldött okiratok alapján megállapítja az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályok megsértését, vagy megállapítja, hogy a (2) bekezdés alapján az adásvételi szerződés jóváhagyása megtagadásának lett volna helye.

[24] A Földforgalmi tv. 27. §-a alapján megállapítható – a 27. § (3) és (4) bekezdésének együttes értelmezésével –, hogy a kizárólag nem támogató állásfoglalás kötelező a mezőgazdasági igazgatási szervre, tehát amikor a kamara egyik elővásárlásra jogosulttal és az adás-vételi szerződés szerinti vevővel sem támogatja az adásvételi szerződés jóváhagyását. Ebben az esetben csak a közigazgatási perben orvosolható az esetleges jogszabálysértő kamarai állásfoglalás okozta jogsérelem. Ugyanakkor az alperesnek lehetősége van az adásvételi szerződés jóváhagyását támogató állásfoglalás ellenére is megtagadni a szerződés jóváhagyását a Földforgalmi tv. 24. § (3) bekezdésében meghatározott körülmények figyelembevétele alapján, tekintettel arra is, hogy a kamara ügyféli minőséggel rendelkezik, állásfoglalását, mint ügyféli nyilatkozatot veszi figyelembe a mezőgazdasági igazgatási szerv a döntésénél. Az ún. vegyes állásfoglalás (egyik értékelt féllel/felekkel szemben nem támogató és a másik értékelt féllel/felekkel szemben támogató állásfoglalás) esetén tehát nem a kötelező erő az irányadó, hanem a mezőgazdasági igazgatási szervnek kell vizsgálnia – és a határozatának jogszerűségét elbíráló bíróságnak –, hogy történt-e jogszabálysértés a kamarai állásfoglalás kiadása során.

[25] A Kúria e körben utal az Alkotmánybíróság 3297/2019. (XI. 18.) számú határozatára (a továbbiakban: AB határozat), mely a Földforgalmi tv. 27. § (1) bekezdés a)

pontja Alaptörvénybe ütközését vizsgálta bírói kezdeményezésre, úgy, hogy a 27. § (1) bekezdés a) pontja még a jelen perben hatályos rendelkezést jóval megelőző időállapot (2019. január 11-ét megelőzően hatályos) szerinti szövegezést tartalmazta, de az Alkotmánybíróság áttekintette a 2018. évi CXXXVI. törvénnyel módosított Földforgalmi tv. előírásait is. Az Alkotmánybíróság elvi élel állapította meg, hogy a kamarát az ügyfél jogállása illeti meg és döntése nem szakhatósági állásfoglalás. Rámutatott, hogy a nem törvény szerinti tartalommal kiadott állásfoglalásra, mint ügyféli nyilatkozatra nem alapítható megtagadásról szóló döntést tartalmazó határozat a közigazgatási eljárásban {AB határozat indokolás [26]}.

[26] Ebben az esetben tehát a fentiek szerint nem a jóváhagyás megtagadásának kötelező esete áll fenn, hiszen az csak a kizárólag nem támogató állásfoglalás esetén merül fel; az eltérés az alperes előtti jóváhagyási eljárásban is megengedett. Eltérésre jogszabálysértő állásfoglalás esetén kerülhet sor, mert jogsértésen nem alapulhat az alperes döntése.

[27] Áttérve a perben eldöntendő kérdésre, a Kúria kiemeli, hogy az elsőfokú bíróságnak azt kellett vizsgálnia az ún. vegyes állásfoglalás alapján, hogy a jelen ügyben az alperes határozata jogszabálysértő állásfoglaláson alapult-e. Mérlegelnie kellett a II. rendű alperesi érdekelt tulajdonszerzését támogató véleményt és a felperes tulajdonszerzését nem támogató véleményt tartalmazó állásfoglalás indokait is, amelynek a jogerős ítéletben eleget tett. A Kúria megállapította azonban, hogy az elsőfokú bíróság mérlegelése nem volt okszerű, nem felelt meg a Földforgalmi tv. szerinti értékelési szempontoknak. E körben a Kúria a föld tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó rendelkezések áttekintésével a következőkre mutat rá.

[28] A Földforgalmi tv. II. fejezete tartalmazza a 6-36. §-okban a tulajdonjognak megszerzésére vonatkozó előírásokat. E kereteken belül szabályozzák a 18-22. §-ok az elővásárlásra jogosultak sorrendjét és az elővásárlási jog gyakorlását, míg a 23-30. §-ok a szerződés hatósági jóváhagyását. A Földforgalmi tv. 23. § (5) bekezdése értelmében a mezőgazdasági igazgatási szerv – ha a (3) bekezdés alapján nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását (és nem áll fenn a jogszabály szerinti kivétel) – a rangsorolás alapján készített jegyzékkel keresi meg a Kamarát állásfoglalás kiadása érdekében.

[29] A Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdése és 25. § (1) bekezdése alapján a helyi földbizottságként eljáró kamara nem tekinthet el a jegyzékben foglaltaktól: a 24. § (2) bekezdése értelmében a helyi földbizottság az adás-vételi szerződést és a jegyzékben szereplő valamennyi elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozatát a köztudomású tények és legjobb ismeretei, valamint a (3) bekezdésben foglaltak szerint beszerzett információk együttes – kormányrendeletben meghatározott módon történő – mérlegelése alapján a 23/A. § (1) bekezdésében meghatározott szempontoknak való megfelelés vonatkozásában értékeli és támogatja vagy nem támogatja; a 25. § (1) bekezdése alapján pedig az értékelést köteles azonos szempontok szerint, a jegyzékben szereplő összes elővásárlásra jogosult és az adásvételi szerződés szerinti vevő vonatkozásában elvégezni. A Földforgalmi tv. 24. § (3) bekezdése tartalmazza azon szempontokat, amelyeket figyelembe kell venni – az adásvételi szerződésnek a 23/A. § (1) bekezdésében megjelölt szempontoknak való megfelelésének – az értékelése során.

[30] A Kúria rámutat arra, hogy az elsőfokú bíróság ugyan rögzítette, hogy a felperesre és a II. rendű alperesi érdekeltre vonatkozóan a jegyzék mit tartalmazott, kitért az elővásárlásra jogosult felperes Földforgalmi tv. 18. §-ának megfelelően rögzített elővásárlási jogosultságára (helyben lakó földműves), a rangsorra, de a mérlegelésénél a továbbiakban egyoldalúan kizárólag a kereseti kérelemben foglaltakat vette alapul, azokat tévesen értékelte a kamarai állásfoglalásban írt, a Kamarának a köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján, valamint a beszerzett adatok szerint levont következtetéseivel szemben, és a II. rendű alperesi érdekelt vevő tulajdonszerzése kapcsán olyan mérlegelést végzett, amely túlmutat a Földforgalmi tv. szerinti értékelési szempontokon.

[31] A Kamara értékelésénél az a lényeges, hogy az értékelést azonos szempontok szerint végezte-e el a jegyzékben szereplő elővásárlásra jogosult és az adásvételi szerződés szerinti vevő vonatkozásában. E körben a tárgyi ingatlan méreteinek volt kiemelkedő jelentősége (2449 m² területű, 9-10 méter széles) és annak, hogy abból kiindulva a Kamara nevezhette a földterületet kiskertesi ingatlannak agrárszakmai szempontból, megállapíthatta, hogy üzemszerű művelésre nem alkalmas. Értékelhette az ingatlan fekvését, és ebből következően az esetleges egybeművelés esetén azt is, hogy a II. rendű érdekelt vevő tulajdonosa az érintett ingatlannal teljes hosszában szomszédos ingatlannak, illetve, hogy a felperesnél ilyen tényező nem áll fenn. Ezek alapján pedig az azonos agrár- és földbirtokpolitikai érdekek mentén (a helyi gazdálkodói közösség érdekeinek érvényesítésére vonatkozó általános agrárpolitikai és földbirtokpolitikai érdekek, az üzemszerű művelés alatt álló, élet- és versenyképes, egységes birtoktagot képező földbirtokok kialakítására és megőrzésére vonatkozó érdekek) hozhatta meg az állásfoglalását. Mindezen jellemzők tükrében – különösen az üzemszerű művelésre alkalmatlanság, az egyik vagy másik értékelt fél esetében az esetleges egybeművelés lehetősége, vagy annak hiánya kapcsán – azt is értékelése alá vonhatta, hogy a konkrét esetben mivel jár a felperes földműves státuszára való hivatkozással történő rájelentkezése: a vevő tulajdonszerzésének ellehetetlenítését okozza.

[32] A Kúria megállapította, hogy az elsőfokú bíróság ez utóbbi körülményt tévesen, nem az egyedi eset jellemzői alapján vizsgálta, hanem önmagában, azt kiemelve, hogy a rájelentkezés a Földforgalmi tv. szerint jogszerű lehetőség. Nem vette azonban figyelembe, hogy a Kamara a tárgyi ügyben felmerült összes körülmény mérlegelésével rögzítette a spekulatív földszerzéssel kapcsolatos indokot. A jogerős ítélet továbbá a kamarai állásfoglalás indokain túlmutatóan végezte el a II. rendű alperesi érdekelt vevő és a felperes értékelését. A II. rendű alperesi érdekelt helytállóan hivatkozott a felülvizsgálati kérelmében arra, hogy a szomszédos ingatlanán folyt építkezés, az építmény méretei, ezen ingatlan földterületének mikénti hasznosítása egyáltalán nem értékelhető a tárgyi termőföld tulajdonának megszerzése során, erre a kamarai állásfoglalásnak nem kellett kitérnie, nem is tért ki a kérdésre, amely kereteket azonban túllépve hozta meg döntését az elsőfokú bíróság. A jogerős ítélet értékelése továbbá, a szomszéd ingatlantulajdon állapotából kiindulva feltételezéseket tartalmazott a tárgyi ingatlan jövőbeni hasznosítása tekintetében, holott kizárólag annak van jelentősége – és annak is csak az érvényességi követelmények szempontjából –, hogy az adásvételi szerződésben a vevő a Földforgalmi tv. szerinti kötelező nyilatkozatot a művelési kötelezettség szempontjából megtette. Az elsőfokú bíróság ezért jogsértően állapította meg, hogy a kamarai állásfoglalás nem volt okszerű és nem volt megfelelően indokolva, valamint ezen az alapon jogsértően vonta le azt a következtetést, hogy az állásfoglaláson alapuló alperesi határozat az Ákr. 81. § (1) bekezdésébe ütközött.

[33] Mindezek alapján a Kúria a Kp. 121. § (1) bekezdés a) pontját alkalmazva a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte, az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasította.

[34] Az új eljárás során az elsőfokú bíróságnak a vegyes jellegű állásfoglalás körében a jelen végzésben foglalt indokolást figyelembe véve, az állásfoglalás keretei között kell vizsgálnia a Kamara értékelését mind a felperes, mind az II. rendű alperesi érdekelt vevő vonatkozásában, és arról kell döntenie, hogy eleget tett-e a felek azonos szempontok alapján történő értékelése kötelezettségének. Az elsőfokú bíróság nem veheti figyelembe a tárgyi ingatlan tulajdonszerzését nem érintő, nem is értékelhető körülményeket (vevő tulajdonában álló szomszédos ingatlanon folyt építkezés, ezen ingatlan mikénti hasznosítása, stb.).

A döntés elvi tartalma

[35] *Földforgalmi ügyben a kamarai állásfoglalás jogsértő volta nem állapítható meg feltételezések és olyan szempontok alapján, amelyek nem képezhetik értékelés tárgyát, így a megszerezni kívánt tárgyi termőfölddel szomszédos, a vevő tulajdonában álló ingatlantulajdon állapota, művelése, annak hiánya, az azon folyt építkezés.*

Záró rész

[36] A Kúria a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán irányadó 107. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül határozott, figyelemmel arra, hogy a peres felek nem kérték tárgyalás tartását.

[37] A Kúriának a Kp. 115. § (2) bekezdése és 110. § (3) bekezdése alapján a felülvizsgálati eljárásban felmerült perköltség megállapításáról kellett rendelkeznie, annak viseléséről az elsőfokú bíróságnak kell döntenie az új eljárásban meghozott határozatában. A II. rendű alperesi érdekelt a felülvizsgálati eljárásban perköltségigényt nem érvényesített, az I. rendű alperesi érdekelt, az alperes részéről nem merült fel költség, részükre ezért költséget megállapítani nem kellett. A felperes az ítélet vizsgálata, felülvizsgálati kérelem vizsgálata és felülvizsgálati ellenkérelem elkészítése címén 7 munkaóra felszámításával 7x30.000 forintban kérte munkadíja megállapítását megbízási szerződésre hivatkozva. A Kúria a felülvizsgálati ellenkérelemmel felmerült jogi munka mennyisége alapján a felszámított összeget mérsékelte a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján. Ennek figyelembevételével került megállapításra a 100.000 forint felülvizsgálati eljárásban felmerült költség.

[38] A Kúria végzése ellen a további felülvizsgálatot a Kp. 116. § d) pontja kizárja.

dr. Márton Gizella s.k.
s.k.

a tanács elnöke

Ságiné dr. Márkus Anett s.k.

előadó bíró

dr. Darák Péter

bíró

dr. Stefancsik Márta s.k.
bíró

dr. Remes Gábor s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő