

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
végzése**

Az ügy száma: Kfv.I.37.701/2022/12.

A tanács tagjai: Dr. Mudráné dr. Láng Erzsébet a tanács elnöke;

Dr. Banu Zsoltné dr. Szabó Judit előadó bíró;

Dr. Hajnal Péter bíró;

Dr. Heinemann Csilla bíró;

Huszárné dr. Oláh Éva bíró

A felperes: Felperes1

Cím2

A felperes képviselője: Felperesi képviselő

eljár: Dr. Bihariné dr. Csánk Júlia ügyvéd

Cím8

Az alperes: Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal

Cím9

Az alperes képviselője: Dr. Gyurita Erzsébet Rita kamarai jogtanácsos

Az I. rendű alperesi érdekelt: Nemzeti Agrárgazdasági Kamara

Cím3

Az I. rendű alperesi érdekelt képviselője: Alperesi érdekelti képviselő

eljár: képviselő1 ügyvéd

Cím5

A II. rendű alperesi érdekelt: II. r. alperesi érdekelt

Cím4

A II. rendű alperesi érdekelt képviselője: II. r. alperesi érdekelti képviselő

Cím6

A per tárgya: földforgalmi ügygel kapcsolatos közigazgatási jogvita

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperes 15. sorszám alatt

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: a Győri Törvényszék 10.K.701.332/2021/14.
számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Győri Törvényszék 10.K.701.332/2021/14. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, és az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítja.

A Kúria a felperes felülvizsgálati eljárásban felmerült perköltségét 30.000 (Harmincezer) forintban, az alperesét 12.000 (Tizenkétezer) forintban, a II. rendű alperesi érdekeltét 25.400 (Huszonötezezer) forintban állapítja meg.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes és a perben nem szereplő Név1 2017. április 21. napján vételi szerződést kötöttek, amely alapján a felperest 2021. december 31-ig vételi jog illeti meg a Név1 tulajdonát képező, Ingatlan1 1691,70 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlan 286755840/3410467200-ad tulajdoni hányadára. A vételi jog bejegyzésére 2017. április 27. napján került sor. A felperes a 2020. április 28. napján kelt egyoldalú nyilatkozattal gyakorolta vételi jogát. A vételi jog gyakorlását bejelentő és ezáltal adásvételi szerződést keletkeztető nyilatkozat szerint a felperes a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 18. § (1) bekezdés b) pontjának ba) alpontja, (3) bekezdése és (4) bekezdésének a) pontja alapján elővásárlásra jogosult.

[2] A felperes a közhiteles földhasználati nyilvántartás adatai szerint 2010 óta bejelentett használója az adásvétel tárgyát képező földnek, felesbérleti szerződés alapján felesbérlet jogcímén 2036. december 31. napjáig határozott idejű földhasználatra van bejegyezve. A felperes földhasználatának időtartama alatt az ingatlan fent meghatározott tulajdoni hányada vonatkozásában 3.000.000 forint és járulékai erejéig, illetve 2017. április 27. napján 3.500.000 forint és járulékai erejéig jelzálogjogot jegyeztek be a felperes édesapja, Név2 javára.

[3] A szerződésre a kifüggesztés időtartama alatt a II. rendű alperesi érdekelt elfogadó jognyilatkozatot tett, amelyben elővásárlási jogának jogalapjaként a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdésének d) pontját, valamint (4) bekezdésének a) és b) pontját jelölte meg.

[4] A helyi földbizottságként eljáró I. rendű alperesi érdekelt Győr-Moson-Sopron Megyei Igazgatósága a GYMS01-03276-6/2020. számú állásfoglalásában a II. rendű alperesi érdekelt tulajdonszerzését támogatta, a felperesét nem támogatta. A nem támogatás indokaként rögzítette, hogy a szerződés felperessel való létrejötte nem felel meg a Földforgalmi tv.-ben szereplő általános agrárpolitikai és földbirtok-politikai érdekeknek,

mivel a felperes és a II. rendű alperesi érdekelt tulajdonában és használatában álló földek birtokmérete között nagyságrendi különbség van. A felperes tulajdonában mintegy 68,1 hektár termőföld van, míg a II. rendű alperesi érdekelt mintegy 15,9 hektár termőföld tulajdonnal rendelkezik, ezért a helyi földbizottság a II. rendű alperesi érdekelt tulajdonszerzését támogatta.

[5] Az alperes a 2020. augusztus 25. napján kelt 571.750/3/2020. számú határozatában a vételi jog gyakorlása bejelentésével keletkezett adásvételi szerződést a II. rendű alperesi érdekelttel hagyta jóvá, tekintettel a helyi földbizottság támogató állásfoglalására és a Földforgalmi tv. 30. §-ában foglalt rendelkezésre. A felperes keresetére eljárva a Győri Törvényszék a 2021. szeptember 10. napján meghozott 7.K.701.630/2020/20. számú ítéletében az alperes 2020. augusztus 25. napján kelt 571.750/3/2020. számú határozatát megsemmisítette, és az alperest új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára kötelezte. Az ítélet indoklásában rámutatott arra, hogy a felperes nem rendelkezik a birtokmaximumot meghaladó földterülettel, így a nem támogatásnak nem képezheti jogszerű indokát önmagában az, hogy a felperes jelentős vagy nagyobb földterületen gazdálkodik, mivel ezt a jogszabály által megengedett mértéken belül teszi. A megismételt eljárásra iránymutatásként előírta, hogy az alperes ismételten köteles megkeresni az I. rendű alperesi érdekeltet egy új, 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. §-ának megfelelő indoklással ellátott állásfoglalás kialakítása érdekében. Kizárólag a megfelelően indokolt, a vonatkozó jogszabályi rendelkezésekkel összhangban álló, a támogatást vagy nem támogatást okszerűen alátámasztó állásfoglalás szolgálhat a jogszerű döntés alapjául.

[6] Az alperes a Győri Törvényszék 7.K.701.630/2020/20. számú ítéletében elrendelt megismételt eljárásban a 2021. szeptember 20. napján kelt 570.083/2021. iktatószámú végzéssel megkereste az I. rendű alperesi érdekelt Győr-Moson-Sopron Megyei Igazgatóságát a bírósági ítéletben foglaltaknak megfelelő állásfoglalás megküldése érdekében. Az I. rendű alperesi érdekelt Győr-Moson-Sopron Megyei Igazgatósága a 2021. október 13. napján kelt GYMS01-08216-5/2021. számú állásfoglalásában a II. rendű alperesi érdekelt esetében támogatta, a felperes esetében nem támogatta a szerződés jóváhagyását. A felperes vonatkozásában a nem támogatás indokaként rögzítette, hogy a Földforgalmi tv. 23/A. §-a és 24. § (2) bekezdése szerinti értékelés során arra a következtetésre jutott, hogy olyan tény és körülmény merült fel, amely ellentétes a Földforgalmi tv. 23/A. § (1) bekezdésében foglaltakkal, amelyre tekintettel a felperes tulajdonszerzése nem felel meg a Földforgalmi tv.-ben foglalt általános agrárpolitikai és földbirtok-politikai érdekeknek. A szerződés felperessel való létrejötte nem felel meg a spekulatív földszerzések megelőzésére vonatkozó általános agrárpolitikai és földbirtok-politikai érdekeknek. Megállapította, hogy az ingatlant terheli Név2 javára 31675/2013.04.30. számon bejegyzett 3.000.000,- Ft és járulékai összegű jelzálogjog és 31118/2017.04.27. számon bejegyzett 3.500.000,- Ft és járulékai összegű jelzálogjog, illetve 31117/2017.04.30. számon a felperes javára bejegyzett vételi jog 2021.12.31-ig. Mindezen tények a korábbi zsebszerződés legalizálását vetíti elő, mivel a vételár 6.500.000,- Ft, ezért az elutasítás mellett döntött.

[7] Az alperes a megismételt eljárásban 2021. október 26. napján meghozott 570.083/4/2021. iktatószámú határozatával az adás-vételi szerződést a II. rendű alperesi érdekelttel hagyta jóvá, megállapította, hogy az adás-vételi szerződés tárgyát képező ingatlanra nézve a Sopronban 2020. április 28. napján létrejött szerződésben a II. rendű alperesi érdekelt a felperes helyébe lép, mint szerződő fél. A határozat indokolásában rögzítette, hogy az I. rendű alperesi érdekelt nem támogató állásfoglalása minden esetben köti a mezőgazdasági igazgatási szervet, attól nem térhet el, figyelmen kívül nem hagyhatja, döntését arra alapozva kell meghoznia és a támogatott II. rendű alperesi érdekelt vonatkozásában a Földforgalmi tv. 27. §-ában meghatározott, a jóváhagyás megtagadásának alapjául szolgáló egyéb ok sem volt megállapítható, a megismételt eljárásra előírt, a bírósági iránymutatásnak megfelelő állásfoglalásra figyelemmel a szerződés II. rendű alperesi érdekelttel való jóváhagyásáról döntött.

A kereseti kérelem, az alperes védirata és az alperesi érdekeltek nyilatkozata

[8] A felperes keresetet terjesztett elő a megismételt eljárásban hozott, 570.083/4/2021. iktatószámú közigazgatási határozattal szemben, kérte annak megsemmisítését és az alperes új eljárás lefolytatására kötelezését, továbbá az alperes perköltségben marasztalását. A Földforgalmi tv., a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.), az Alaptörvény és a Fétv. egyes rendelkezéseire hivatkozva vitatta a közigazgatási határozat jogszerűségét, utalt továbbá a 17/2015. (VI. 5.) AB határozatra, valamint kúriai határozatokra. Sérelmezte, hogy az I. rendű alperesi érdekelt sem a spekulatív földszerzést nem indokolta meg, sem azt, hogy miért lenne egy törvényes keretek között bejegyzett vételi jog vagy jelzálogjog egy korábbi zsebszerződés legalizálása. Hivatkozott továbbá a 2/2018. (IX. 17.) KMK véleményben foglaltak figyelmen kívül hagyására. Álláspontja szerint az adás-vételi szerződésben meghatározott vételár valós és arányos, ezáltal senkit nem tartott vissza az elfogadó nyilatkozat megtételétől, ezt a II. rendű alperesi érdekelt elfogadó jognyilatkozata bizonyítja. A jelzálogjoggal összefüggésben folyamatos meliorációs munkálatok végrehajtására, öntözési rendszer és kutak létesítésére, a munkálatok beruházási értékére hivatkozott, amely érték tulajdonosváltás esetén a földben marad, azzal a tulajdonos jelentősen gazdagodik. Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 81. §-a alapján sérelmezte, hogy az alperes nem tett eleget tényállás-tisztázási kötelezettségének, valamint a határozat indokolása nem kellő mélységű.

[9] Az alperes a védiratában kérte a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását, álláspontja szerint az I. rendű alperesi érdekelt a bíróság iránymutatásának eleget téve indokolt nem támogató állásfoglalást adott, így arra alapozva kellett a határozatát meghoznia.

[10] Az I. rendű alperesi érdekelt a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte. A Földforgalmi tv. 23/A. § (1) bekezdésére hivatkozva előadta, hogy megyei elnöksége az adás-vételi szerződést a köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján értékeli, ez alapján jutott az állásfoglalásban kifejtett következtetésre. A helyi földbizottság álláspontja szerint az ingatlan jelzálogjoggal, illetve vételi joggal való

megterhelése azt a célt szolgálhatta, hogy az ingatlanra vonatkozóan kizárja harmadik személyek tulajdonszerzési lehetőségét, a felperes eljárása megvalósítja a Földforgalmi tv. 23/A. § (1) bekezdés b) pontja szerinti spekulatív földszerzést, valamint ellentétes a Földforgalmi tv. 23/A. § (1) bekezdés d) pontjával, amely a helyi gazdák érdekeinek védelmét fogalmazza meg. A spekulációs célú földszerzést igazolja, hogy a felperes számos esetben azonos eljárással, jelzálogjog és vételi jog alapítását követően szerzi meg az ingatlanok tulajdonjogát, amely magatartás ugyancsak a visszaélésszerű joggyakorlásra enged következtetni. Álláspontja szerint megyei elnöksége a vonatkozó anyagi és eljárási jogszabályokat betartva, megalapozott és okszerű állásfoglalást adott.

[11] A II. rendű alperesi érdekelt a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte, mivel az alperes határozata mindenben megfelel a jogszabályi előírásoknak, az ingatlanra bejegyzett jelzálogjog és vételi jog spekulatív földszerzést valósít meg.

A jogerős ítélet

[12] Az elsőfokú bíróság a 2022. május 23. napján kelt 10.K.701.332/2021/14. számú jogerős ítéletével a felperes keresetét, mint alaptalant a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 88. § (1) bekezdés a) pontja alapján elutasította. Ítéletének indokolásában rögzítette, hogy a vételi jog alapítása önmagában nem tekinthető jogszabálysértésnek, mivel a Földforgalmi tv. is ismeri ezt a lehetőséget. Utalt a Földforgalmi tv. 8. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezésre. Rögzítette, hogy a felperes javára a vételi jog, valamint a felepres édesapja, Név2 javára a 3.500.000,- Ft és járulékai erejéig a jelzálogjog ugyanazon a napon, 2017. április 27. napján került bejegyzésre. A felperes és édesapja által előidézett jogi helyzetet akként minősítette, hogy az önmagában megvalósítja a Földforgalmi tv. 23/A. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltakat. A jogerő ítélet indokolásában foglaltak szerint a spekulatív földszerzés indokai valóságnak meg nem felelését a felperesnek kellett volna bizonyítani, ennek érdekében az elsőfokú bíróság felhívta a felperest az állásfoglalásokban hivatkozott jelzálogjogok alapjául szolgáló kölcsönszerződések benyújtására. A felperes a felhívásnak nem tudott eleget tenni, a kölcsönszerződéseket nem tudta benyújtani, mivel azokkal ő nem rendelkezik, s azokról nyilatkozni sem tudott, azt azonban elmondta, hogy annak célja az öntözés és a meliorációs munka volt.

[13] Az elsőfokú bíróság úgy értékelte, hogy a felperes nem tudta bizonyítani, hogy a jelzálogjog alapját képező kölcsönszerződések megkötésének indoka a meliorációs munkálatok végrehajtása, illetve a vízelvezetési rendszer kiépítése volt, ugyanakkor a családon belüli jogügyletek, az ugyanarra az ingatlanra vonatkozó, ugyanazon a napon bejegyzett vételi jog és jelzálogjog mindenképpen abba az irányba mutatnak, hogy a spekulatív célú földszerzés fennállása valószínűsíthető. Nem értett egyet az I. rendű alperesi érdekelt megyei elnökségének a korábbi zsebszerződés legalizálásával kapcsolatos előadásával, mivel a felperes és a tulajdonos között korábban nem jött létre semmilyen megállapodás. Rögzítette, hogy a felperes és édesapja azonban olyan jogi helyzetet hoztak létre, amely alkalmas volt a Földforgalmi tv.-ben rögzített elővásárlási sorrend megkerülésére,

így kimerítették a spekulatív földszerzés törvényi fogalmát, feltételeit. Rámutatott, hogy az I. rendű alperesi érdekelt megyei elnöksége nem a vételi joggal kapcsolatos nyilatkozat vonatkozásában tette a spekulatív földszerzésre vonatkozó megállapítást, hanem a jelzálogjog és a vételi jog ugyanazon a napon történő alapítása tekintetében.

A felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálati ellenkérelmek

[14] A felperes a felülvizsgálati kérelmében kérte a Kp. 121. § (1) bekezdés b) pontja alapján a jogerős ítélet megváltoztatását, az alperes megismételt eljárásban hozott határozatának megsemmisítését és az alperes új eljárás lefolytatására kötelezését. Kérte továbbá az alperes marasztalását a felülvizsgálati eljárás során felmerülő perköltségben, amelynek összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) 3. § (2) bekezdésének a) és b) pontja, valamint (5) bekezdése alapján kérte megállapítani, a felmerült ügyvédi munkadíjra tekintettel. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés b) pontjának ba) alpontját, (3) bekezdését, (4) bekezdés a) pontját, a Ptk. 6:225. §-át, 6:226. §-át és a 6:95. §-át, a Kp. 85. § (1) bekezdését, a Fétv. 103. § e) pontjának ec) alpontját, a 17/2015. (VI. 5.) AB határozat rendelkező részének 2. pontját, valamint a Kúria Kfv.II.37.044/2021/6. számú végzését.

[15] A felperes rámutatott arra, hogy a jogerős ítélet a 2/2018. (IX. 17.) KMK véleményben foglaltakat a Földforgalmi tv. 2019. januári módosítása miatt tekintette megalapozatlannak, nem vette figyelembe, hogy a vételi szerződés és a jelzálogjog alapító szerződés 2017. és 2013. évben keletkezett, ezért nem lehet a 2/2018. (IX. 17.) KMK véleményt negligálni. Előadta, hogy jogszabálysértőnek tartja a jogerős ítélet indokolását arra vonatkozóan, hogy az I. rendű alperesi érdekelt megyei elnöksége az állásfoglalását egyértelműen indokolta. Ezzel szemben az állásfoglalás indokolása csupán felsorolja a bejegyzett vételi jogot és jelzálogjogokat, e tényeket értékelte úgy, hogy korábbi zsebszerződés legalizálását vetíti előre. Álláspontja szerint az indokolás a 17/2015. (VI. 5.) AB határozat rendelkező részének 2. pontjával, valamint a Kúria Kfv.III.37.666/2012/27., Kfv.V.35.706/2013/12. és Kfv.II.38.050/2014/8. számú határozatában foglaltakkal nem hasonlítható össze. A felperes kifejtette, hogy az I. rendű alperesi érdekelt nem adott indokolást arról, hogy először a tulajdont képező területek méreteit próbálta a megtagadás indokaként megállapítani, majd a megismételt eljárásban felsorolta az ingatlan bejegyzett terheit és minden indokolás nélkül megjegyezte, hogy ezek a terhek zsebszerződés legalizálását vetítik elő. A jogerős ítélet kifejti, hogy a vételi jog alapítása önmagában nem jogszabálysértő, azt a Földforgalmi tv. 8. § (2) bekezdése is ismeri, ennek ellenére az elsőfokú bíróság az egyazon napon bejegyzett vételi jog és jelzálogjog alapján valószínűsíti a spekulatív célú földszerzés fennállását. Ezt a megállapítást azonban egyetlen jogszabályhellyel sem támasztotta alá, csak valószínűsít és nem hoz megalapozott döntést. A felperes emellett hangsúlyozta, hogy a bejegyzett vételi joga és jelzálogjog nem tartotta vissza az elővásárlásra jogosultat a joggyakorlástól. Iratellenesnek és belemagyarázónak tartja az elsőfokú bíróság azon indokolását, miszerint az I. rendű alperesi érdekelt megyei elnöksége nem a vételi joggal kapcsolatban tette meg a nyilatkozatát, hanem a jelzálogjog és a vételi jog egyazon napon történt alapításával kapcsolatosan. Ez az állásfoglalásból nem állapítható meg, az állásfoglalást az elsőfokú bíróság kiterjesztően és iratellenesen értelmezte.

[16] A felperes a perben folytatott bizonyítás vonatkozásában előadta, hogy a tulajdonos és Név2 2013-ban és 2017-ben kötött kölcsönszerződése, továbbá a kölcsönszerződés jogszerűsége nem volt a jelen per tárgya, az elsőfokú bíróság nem idézte tanúként Név2et, sem a tulajdonos örököseit a kölcsönszerződés tartalmának tisztázására. Megjegyezte, hogy a Győri Törvényszéket eljárás más tanácsának döntése nem köti, azonban a peres felek elvárhatják, hogy hasonló kérdésekben a törvényszékek hasonló döntést hozzanak. Hivatkozott a Győri Törvényszék 6.K.701.129/2020/7. és 7.K.701.803/2020/18. számú jogerős ítéleteire, azok indokolásából idézett. Az Ákr. és az Alaptörvény rendelkezéseire figyelemmel rámutatott az indokolás elvárt szintjére, és arra, hogy a bírósági gyakorlat szerint is ki kell tűnni az indokolásból a megállapított tényeknek, az azokhoz alapul szolgáló bizonyítékoknak, hogy a döntést ténybelileg és jogilag is megalapozza. A Kúria Kfv.II.37.044/2021/6. számú végzésére utalva hivatkozott a tényállás-tisztázási kötelezettség teljesítésére és a bírói felülmérlegelésre vonatkozó joggyakorlatra. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróságnak azt kellett volna megállapítania, hogy az I. rendű alperesi érdekelt megyei elnökségének állásfoglalása okszerűtlen és érdemi felülvizsgálatra alkalmatlan. Erre is tekintettel a jogerős ítéletet súlyosan törvénysértőnek, iratellenesnek és megalapozatlannak tartja.

[17] Az alperes a felülvizsgálati ellenkérelmében kérte a jogerős ítélet hatályában fenntartását, valamint a felperes marasztalását a felülvizsgálati eljárásban felmerült perköltségben. Álláspontja szerint a jogerős ítélet a jogszabályi előírásoknak megfelel. Előadta, hogy a megismételt eljárásban a bíróság iránymutatásának eleget tett, az újonnan beszerzett állásfoglalást és annak indokolását is vizsgálta, s az állásfoglalástól nem térhet el, döntését arra figyelemmel kell meghoznia. Rámutatott, hogy jelen peres eljárásban az elsőfokú bíróság tájékoztatta a felperest, hogy neki kell bizonyítania, hogy az állásfoglalásban szereplő spekulatív földszerzésre vonatkozó indok nem felel meg a valóságnak, s mivel a felperes ezt nem teljesítette, az elsőfokú bíróság jogszerűen vonta le a következtetést, miszerint a spekulatív célú földszerzés fennállása valószínűsíthető.

[18] Az I. rendű alperesi érdekelt felülvizsgálati ellenkérelmét (Kfv./8. sorszámú perirat) az arra nyitvaálló határidőn túl nyújtotta be, ezért a Kúria a Kfv./9. sorszámú végzésben megállapította, hogy az hatálytalan.

[19] A II. rendű alperesi érdekelt az ellenkérelmében - tartalma szerint - a jogerős ítélet hatályában fenntartását és a felperes felülvizsgálati perköltségben marasztalását kérte, amelynek összegét 25.400 forintban számította fel. Álláspontja szerint az I. rendű alperesi érdekelt megyei elnöksége egyértelműen indokolta a nem támogatást a felperes vonatkozásában, azt pedig a felperes sem vitatta, hogy a nem támogató állásfoglalás az alperest köti. Emellett a felperes az elsőfokú bíróság felhívása ellenére nem nyújtotta be a hivatkozott kölcsönszerződéseket, azokról 2022. május 23. napján tartott tárgyaláson szóban sem tudott nyilatkozni, bizonyítási indítványt pedig nem terjesztett elő. Előadta, hogy helyesen utasította el az elsőfokú bíróság a felperes keresetét, a perben feltárt tényeket

helyesen állapította meg és azokból helytálló jogi következtetést vont le, a jogerős ítélet megalapozott és eljárási jogszabálysértés sem áll fenn.

A Kúria döntése és jogi indokai

[20] A felperes felülvizsgálati kérelme - a következők szerint - alapos.

[21] A Kúria a 2. sorszámú végzésével a felperes felülvizsgálati kérelmét a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontjának az alkalmazásával befogadta. A Kúria a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Kp. 108. § (1) bekezdésének, továbbá a Kp. 120. § (5) bekezdésének megfelelően a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között, a jogerős határozat meghozatalakor rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján vizsgálta felül. A felperes felülvizsgálati érveivel, valamint az alperes és a II. rendű alperesi érdekelt felülvizsgálati ellenkérelmében előadottakkal összefüggésben a Kúria a következőket emeli ki.

[22] A Kúria mindenekelőtt rögzíti, hogy megismételt eljárásban hozott közigazgatási határozat képezte a közigazgatási per tárgyát, ennél fogva elsődlegesen a Kp. 97. § (4) bekezdésében foglalt rendelkezésnek való megfelelés volt vizsgálendő, amely szerint az eljáró közigazgatási szervet a bíróság határozatának rendelkező része és indokolása a megismételt eljárásban és a cselekménynek a bíróság határozatával elrendelt megvalósítása során köti. Az új eljárásra kötelező ítélet a közigazgatási szervet, valamint az általa hozott új határozat jogszerűségét vizsgáló bíróságot is köti, ezáltal az elsőfokú bíróságnak a jogerős ítélet meghozatala során vizsgálnia kellett, hogy az alperes határozata az I. rendű alperesi érdekelt megyei elnöksége indokolt állásfoglalásán alapul-e, és az indokolás - a nem támogatást megalapozó okra, a spekulatív földszerzésre vonatkozóan - megfelel-e a valóságnak (jogerős ítélet [18] és [25] pont). Ezt a vizsgálatot az elsőfokú bíróság elvégezte, az ítélet meghozatala során a megismételt eljárásban hozott közigazgatási határozatot a keresetlevélben kifejtett felperesi érvek fényében értékelte és a fennálló tények alapján többségében okszerű megállapításokat tett.

[23] A jogerős ítélet [22]-[24] pontjában helyesen rögzítette, hogy a vételi jog alapítása önmagában nem tekinthető jogszabálysértőnek, e jogügyletről a Földforgalmi tv. 8. § (2) bekezdése is rendelkezik. A Kúria rámutat arra, hogy a vételi jog alapítása jogszabály által biztosított, így a vételi jog gyakorlásával történő földtulajdon szerzés nem elegendő a spekulatív minősítés megállapításához. Az elsőfokú bíróság a jogerős ítélet [33] pontjában az I. rendű alperesi érdekelt megyei elnökségének korábbi zsebszerződés legalizálásával kapcsolatos előadása kapcsán arra is helytállóan mutatott rá, hogy a felperes és a tulajdonos között nem jött létre semmilyen megállapodás, nincs zsebszerződés. A Kúria a jogerős ítélet ezen következtetéseivel egyetért.

[24] Ugyanakkor a Kúria úgy ítélte meg, hogy a releváns tényállási elemek nem teljeskörű tisztázása folytán a jogerős ítéletnek vannak megalapozatlan, illetve valószínűsítésen alapuló megállapításai is. Az I. rendű alperesi érdekelt megyei elnöksége által adott állásfoglalás tekintetében a jogerős ítélet helytállóan tartalmazza azt a tényt, miszerint az indokolás a Név2 javára bejegyzett jelzálogjogokra, illetve a felperes javára bejegyezett vételi jogra hivatkozott. E bejegyzett terhek kapcsán az elsőfokú bíróság az egyes ügyletek időpontját és a családon belül teremtett szituációt értékelve vonta le azt a következtetést, hogy a vételi jog alkalmas arra, hogy elővásárlásra jogosultakat tartson távol az elfogadó jognyilatkozat megtételétől, ami - a jogerős ítéletben foglaltak szerint - a következményektől függetlenül megvalósítja a spekulatív földszerzést. A Kúria a periratok alapján megállapította, hogy az állásfoglalás, továbbá az alperes határozata kizárólag az érintett ingatlanra bejegyzett vételi jog és jelzálogjogok alapján mutatott rá, hogy e tények a korábbi zsebszerződés legalizálását vetítik elő. Az időbeliségből az állásfoglalás következtetést nem vont le, a bejegyzett tények tekintetében olyan adatokat tartalmaz, amelyekből a 2017. évi jelzálogjog és vételi jog egyazon napon bejegyzése nem is következik (az előbbi 2017.04.27., míg az utóbbit 2017.04.30 dátummal tartalmazza, ez utóbbi dátum szükséges pontosítását a jogerős ítélet indokolása foglalja magában a [28] pontban), a családi kapcsolatokra az állásfoglalás és az alperes határozatának indokolása nem tért ki, arra mindössze a vezetéknev azonosságából lehet következtetni, így e körülményekre (időbeliségre és családi szituációra) nem alapozta a határozatát az alperes, illetve állásfoglalását az I. rendű alperesi érdekelt megyei elnöksége. Erre figyelemmel a Kúria helyt adott a jogerős ítélet indokolása iratellenességére vonatkozó felperesi érvelésnek.

[25] A Kúria rámutat arra, hogy az I. rendű alperesi érdekelt az elsőfokú eljárás során benyújtott előkészítő iratában (10.K.701.332/2021/6. számú perirat) fejtette ki, hogy „A helyi földbizottság álláspontja szerint az ingatlanok a jelzálogjoggal illetve vételi joggal való megterhelése azt a célt szolgálhatta, hogy az ingatlanra vonatkozóan kizárja harmadik személyek tulajdonszerzési lehetőségét.”, továbbá részletezte a felperes valószínűsíthető szándékát és azokat a körülményeket, amelyekre figyelemmel álláspontja szerint megvalósul a spekulatív földszerzés. A Kúria hangsúlyozza, hogy ezek a perbeli előadások sem az állásfoglalásnak, sem az alperes határozatának nem képezték részét, az elsőfokú bíróságnak pedig nem a perbeli nyilatkozatokban foglalt kiegészítésre tekintettel, hanem a közigazgatási határozat indokolása alapján kell megítélnie, hogy kellően megalapozott, okszerű döntést hozott-e az alperes.

[26] Az elsőfokú bíróság a jogerős ítélet indokolásában egyrészt rögzíti, hogy az állásfoglalás indokolása a bejegyzett jelzálogjogokra és vételi jogra hivatkozott, másrészt azon túlmenően, az állásfoglalásban és az alperes határozatában meg nem jelenített következtetésekkel támasztja alá a spekulatív földszerzés megvalósulását, a Földforgalmi tv. 23/A. § (1) bekezdés b) pontja szerinti megelőzés szükségességét. Eljárása során tehát az elsőfokú bíróság nem azt vizsgálta, hogy az alperes határozata kellően megalapozott-e, indokolása, levont következtetése okszerű-e, hanem az állásfoglalásban megjelent tényeket további indokolással (egyazon napon bejegyezett vételi jog és jelzálogjog), illetve nem bizonyított valószínűsítéssel egészítette ki. Ez azt eredményezte, hogy az elsőfokú bíróság az alperes határozatának jogszerűsége körében egyrészt a földszerzés spekulatív célja tekintetében okszerűtlen, megalapozatlan következtetésre jutott, másrészt az ingatlanra bejegyzett terheket annak ellenére értékelte harmadik személy rájelentkezéstől való

visszatartására alkalmasnak, hogy ténylegesen volt olyan harmadik személy, aki elővásárlási joga gyakorlására vonatkozó jognyilatkozatot tett. A Kúria megítélése szerint erre figyelemmel az indokolási kötelezettség teljesítésének hiányát is kellő alappal sérelmezte a felperes.

[27] A Kúria a bizonyítással összefüggésben kifejtett felperesi érveket is megalapozottnak értékelte. Az elsőfokú bíróság az eljárása során a tényállás nem kellően tisztázott elemeinek feltárására bizonyítási eljárást folytatott, azonban azt nem vitte végig. A felperes a felülvizsgálati kérelemben helytállóan hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság olyan kölcsönszerződések becsatolására hívta fel, illetve azok hiányát róta a terhére, amely ügyletekben nem vett részt, így nem szükségszerű, hogy azokkal rendelkezzen. A Kúria emellett rámutat arra, hogy a kölcsönszerződések okaként hivatkozott értéknövelő beruházások tekintetében az elsőfokú bíróság a perben a munkálatokra nézve a felperest és a II. rendű alperesi érdekeltet nyilatkoztatta (10.K.701.332/2021/14. számú tárgyalási jegyzőkönyv), azonban ezeket a nyilatkozatokat a jogerős ítélet meghozatala során nem vetette össze, ezáltal nem értékelte, továbbá nem tartotta szükségesnek annak tisztázását sem, hogy az adás-vétel tárgyát képező földterület vonatkozásában végbementek-e az értéknövelő beruházások, amelyek folytán a föld értékének növekedését is kifejezi a jelzálogjogként fennálló teher, azaz nem az elővásárlásra jogosult visszatartása miatt került sor jelzálogjog alapítására. Ennek tisztázása esetén a kölcsönszerződések már nem bírnak relevanciával. Ugyanakkor iratellenesen vonta le a jogerős ítélet azt a következtetést, hogy az I. rendű alperesi érdekelt megyei elnöksége a jelzálogjog és a vételi jog ugyanazon a napon alapítása okán tett spekulatív földszerzéssel kapcsolatos megállapítást, ilyen okot az állásfoglalás indokolása és az alperes határozatának indokolása nem nevesít.

[28] A felperes arra is helyesen mutatott rá, hogy a Kúria másik eljáró tanácsa a Kfv.II.37.044/2021/6. számú végzésében már kifejtette a tényállás-tisztázási kötelezettséggel kapcsolatos követelményeket, amelyeket a helyi földbizottság állásfoglalása és az alperes határozatának meghozatala során érvényre kell juttatni, s amelyekre ezáltal az alperes határozatának jogszerűségét vizsgáló közigazgatási perben is figyelemmel kell lenni. A Kúria megjegyzi, hogy jelen perbeli és a felperes által hivatkozott ügy tényállása nem azonos, ugyanakkor a helyi földbizottság állásfoglalásának jogszerűségét illetően az alperes által folytatandó eljárás, az alperes tényállás-tisztázási kötelezettsége teljesítésének kérdése mindkét ügyben felmerült. A Kfv.II.37.044/2021/6. számú végzésben a döntés elvi tartalmaként a Kúria hangsúlyozta, hogy „A mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés jóváhagyására irányuló eljárásában a helyi földbizottság állásfoglalásában foglaltakat részletesen vizsgálja és értékeli, és amennyiben az állásfoglalásban szereplő megállapítások alapján szükséges, úgy e körben bizonyítási eljárást kell lefolytatnia. A tényállás tisztázási kötelezettségét akkor teljesíti, ha azt is vizsgálja, hogy a helyi földbizottság legjobb ismerete alapján értékelt szempontok szerinti megtagadási indokok tényadatokkal mennyiben támaszthatók alá.”. Rögzítette, hogy „A bíróság akkor jogosult a mezőgazdasági igazgatási szerv mérlegelésen alapuló döntésének a felülmérlegelésére, amennyiben az alperes döntése alapjául szolgáló bizonyítékok mérlegelésének okszerűtlensége megállapítható. Amennyiben a bíróság felülmérlegelése az azt alátámasztó érveléshez szükséges releváns tényeket nem tartalmazza és a rendelkezésre álló bizonyítékok ellentmondásos voltára tekintettel a tényállás nem tisztázott, a felülmérlegelése okszerűtlennek minősül és érdemi felülbírálatra alkalmatlan.”.

[29] Az alperest az I. rendű alperesi érdekelt megyei elnökségének nem támogató állásfoglalása köti, attól nem térhet el. Ugyanakkor a közigazgatási perben eljáró bíróságnak fennáll a lehetősége az esetlegesen jogsértő állapot orvoslására. Jelen perbeli esetben az elsőfokú bíróság az alperes határozatának az állásfoglaláson alapuló nem megfelelő következtetéseit a jogerős ítélet indokolásában részben orvosolta, azonban a megalapozott döntéshez szükséges tényállás tisztázása érdekében megkezdett bizonyítási eljárás során releváns tényeket - különösen azt, hogy megvalósult-e értéknövelő beruházás - nem tárt fel, illetve fennálló tényekből iratellenes következtetést vont le, mivel nem értékelte, hogy ténylegesen nem állt fenn harmadik személy földtulajdon szerzéstől való visszatartása.

[30] A Kúria összességében úgy értékelte, hogy az elsőfokú bíróság jogerős ítélete azáltal, hogy a felperes nem támogatása tekintetében az I. rendű alperesi érdekelt megyei elnöksége által adott állásfoglalásban, valamint az alperes határozatában nem nevesített indokokat is figyelembe vett, azonban az azokkal összefüggő tényállást nem kellően tisztázta, iratellenes és nem kellően megalapozott.

[31] A fentiekre figyelemmel a Kúria a jogerős ítéletet a Kp. 121. § (1) bekezdésének a) pontja alapján hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasította.

[32] Az elsőfokú bíróságnak a megismételt eljárásban az alperes megismételt eljárására vonatkozó iránymutatás teljesítését nemcsak formálisan, hanem érdemben is vizsgálnia kell, mivel önmagában az tény, hogy az állásfoglalás indokolással ellátott, nem alapozza meg az alperes határozatának jogszerűségét. Érdemben kell vizsgálni, hogy az alperes kellően tisztázott tényállás alapján, okszerű következtetést levonva hozta-e meg határozatát, továbbá határozatában kellő részletezettséggel rögzítette-e a döntés megalapozottságát alátámasztó indokokat. A bejegyzett jelzálogjoggal összefüggésben jelen perbeli ügy tényállása mellett az is vizsgálendő, hogy megvalósult-e az adás-vétel tárgyát képező föld értéknövelő beruházása.

[33] A Kúria a területi közigazgatás működésével kapcsolatos egyes kérdésekről, valamint egyes törvényeknek az Alaptörvény tizenegyedik módosításával összefüggő módosításáról szóló 2022. évi XXII. törvény 214. § 1. pontjával módosított, a kormányzati igazgatásról szóló 2018. évi CXXV. törvény 2. § (4) bekezdésének 2023. január 1. napjától hatályos rendelkezésére figyelemmel, továbbá a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet alapján megállapítja, hogy a per alperesének megnevezése Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatalra változott.

A döntés elvi tartalma

[34] *A mezőgazdasági igazgatási szerv adásvételi szerződés jóváhagyásáról hozott határozatának jogszerűségét önmagában nem alapozza meg az a tény, hogy a helyi földbizottság a támogatásról, illetve a nem támogatásról indokolással ellátott állásfoglalást adott. A jóváhagyás tárgyában hozott közigazgatási határozat vonatkozásában a közigazgatási perben eljáró bíróságnak a kereseti kérelem keretei között azt is vizsgálni kell, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv kellően tisztázott tényállás alapján, okszerű következtetést levonva hozta-e meg a döntését és határozata a döntést megalapozó indokolást tartalmazza-e.*

Záró rész

[35] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó Kp. 107. § (1) bekezdése szerinti kérelem hiányában, továbbá mert maga sem látta szükségét tárgyalás tartásának, tárgyaláson kívül bírálta el.

[36] A felperes a felülvizsgálati kérelmében, az alperes és a II. rendű alperesi érdekelt a felülvizsgálati ellenkérelmében perköltséget igényelt, a felülvizsgálati eljárásban felmerült perköltségük összegét a Kúria megállapította, annak viseléséről a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Kp. 110. § (3) bekezdésében foglalt rendelkezés alapján az elsőfokú bíróság dönt az eljárást befejező új határozatában.

[37] A végzés ellen a felülvizsgálatot a Kp. 116. § d) pontjában foglalt rendelkezés zárja ki.

Budapest, 2023. február 8.

Dr. Mudráné dr. Láng Erzsébet s.k.
a tanács elnöke

Dr. Banu Zsoltné dr. Szabó Judit s.k.
előadó bíró

Dr. Hajnal Péter s.k.
bíró

Dr. Heinemann Csilla s.k.
bíró

Huszárné dr. Oláh Éva s.k.
bíró

A kiadmány hitelével: