



A KÚRIA

mint felülvizsgálati bíróság

végzése

Az ügy száma: **Kfv.II.37.802/2022/2.**

A tanács tagjai: Dr. Kovács András a tanács elnöke

Dr. Bögös Fruzsina előadó bíró

Dr. Figula Ildikó bíró

Dr. Szilas Judit bíró

Dr. Tóth Kincső bíró

A felperes: felperes1

cím1

A felperes képviselője: Dr. Solymosi Erzsébet ügyvéd

cím2

Az alperes: Békés Megyei Kormányhivatal

cím3

Az alperes jogi képviselője: jogi képviselő1 kamarai jogtanácsos

Az I. r. alperesi érdekelt: érdekelt1

cím4

A II. r. alperesi érdekelt: érdekelt2

cím5

A III. r. alperesi érdekelt: érdekelt3

cím6

A III. r. alperesi érdekelt jogi

képviselője: Dr. Bölcskei-Molnár Katalin ügyvéd

cím7

A IV. r. alperesi érdekelt: Nemzeti Agrárgazdasági Kamara

cím8

A per tárgya: földforgalmi ügyben indult közigazgatási jogvita

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

Az elsőfokú bíróság jogerős határozata: Szegedi Törvényszék 101.K.700.355/2022/10. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a felperes felülvizsgálati kérelmének befogadását megtagadja.

A végzés ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az I-II. r. alperesi érdekelt mint eladók és a III. r. alperesi érdekelt mint vevő 2021. október 1. napján adásvételi szerződést kötöttek a helység1 helyrajzi szám1/33, helyrajzi szám1/34, helyrajzi szám1/35, helyrajzi szám1/41, helyrajzi szám1/42 és helyrajzi szám1/43 helyrajzi számú ingatlanok 12/24-ed tulajdoni hányada vonatkozásában, egybefoglalt vételáron. A szerződés szerint a III. r. alperesi érdekelt a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban. Fftv.) 18. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja és (4) bekezdés a) és b) pontja alapján elővásárlási jogosultnak minősül. A III. r. alperesi érdekeltnek valamennyi ingatlan vonatkozásában nyilvántartásba bejegyzett földhasználati joga áll fenn 2023. március 19. napjáig terjedő időtartamra.

[2] A szerződés kifüggesztését követően, 2021. december 12. napján a felperes – aki a perbeli ingatlanok társtulajdonosa is – elfogadó jognyilatkozatot tett, amelyben elővásárlási jogát az Fftv. 18. § (1) bekezdés d) pontjára és (4) bekezdés a) pontjára alapította. Az elfogadó nyilatkozatban a felperes – többek között – az alábbi nyilatkozatot tette: „kijelentem, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 13. § – 15. § előírásai alapján az abban szabott kötelezettségeknek eleget teszek.”

[3] Az alperes 2022. február 21. napján kelt 570.426-2/2022. számú határozatával az adásvételi szerződést a III. r. alperesi érdekelttel hagyta jóvá. A felperes elővásárlási joga kapcsán kifejtette, hogy a perbeli ingatlanokon a III. r. alperesi érdekeltnek földhasználati joga áll fenn, ezért a felperesnek az Fftv. 13. § (4) bekezdése szerinti nyilatkozatot kellett tennie. Ugyanakkor a felperes a nyilatkozatában az Fftv. 13. § (4) bekezdése szerinti kötelezettséget nem vállalta, erre tekintettel vonatkozásában a szerződés jóváhagyását az Fftv. 23. § (1) bekezdés d) pont dd) alpontja alapján megtagadta.

[4] A felperes keresettel támadta az alperesi határozatot. Ebben elsődlegesen arra hivatkozott, hogy az elfogadó nyilatkozat tartalmazta az Fftv. 13. § (4) bekezdése szerinti nyilatkozatot, hiszen abban kifejezett utalás van az Fftv. 13-15. §§ szerinti kötelezettségek vállalására. E nyilatkozat nem általánosságban utal a törvényre, hanem egyértelműen azonosítható törvényhelyekre, kötelezettségekre vonatkozik, abból egyértelműen beazonosítható a kötelezettségvállalás pontos tartalma. Sérelmezte, hogy az alperes elmulasztotta figyelembe venni, hogy a felperes a perbeli ingatlanok vonatkozásában tulajdonostársnak minősül, így őt az Fftv. 18. § (3) bekezdése alapján a III. r. alperesi érdekeltet megelőzően illette meg az elővásárlási jog. Az alperes e körben nem tett eleget tényállástisztázási kötelezettségének.

Az elsőfokú ítélet

[5] A keresetet a Szegedi Törvényszék a 2022. szeptember 13. napján kelt, 101.K.700.355/2022/10. számú ítéletével mint alaptalant a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 88. § (1) bekezdés a) pontja alapján elutasította. Ítéletének indokolásában a bírói gyakorlatra – többek között a Kúria Kfv.II.37.619/2019/5. számú döntésre – hivatkozással kifejtette, hogy az Fftv. kötelezettségvállalásra vonatkozó szabályait szigorúan kell értelmezni. A felperes elfogadó nyilatkozata azonban az Fftv. 13. § (4) bekezdése szerinti kötelezettségvállalást sem konkrét jogszabályi utalással, sem szövegszerűen nem tartalmazza, valamint a jognyilatkozat felépítéséből, értelmezéséből sem állapítható meg minden kétséget kizáróan, hogy a felperes vállalta volna a földhasználati jogviszony meghosszabbításának tilalmát és az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket. Bár a törvény nem követeli meg a jogszabály szövegszerű idézését, de az Fftv. 13-15. § szerinti, és így a 13. § (4) bekezdés szerinti nyilatkozatokkal szemben is elvárás, hogy a felperes pontos és egyértelmű kötelezettségvállalást tegyen. Utalt arra is, hogy a felperes más kötelezettségeit a konkrét jogszabályhelyekre utalással vállalta, ami szembeötlővé teszi e körben a kötelezettségvállalás hiányát. Mindezekre tekintettel az alperes jogszerűen tagadta meg a szerződés jóváhagyását a felperes vonatkozásában. A felperes tulajdonostársi minősége kapcsán a kúriai gyakorlatra utalással kifejtette, hogy a felperes az erre tekintettel gyakorolható elővásárlási jogát megalapozó jogszabályhelyet elmulasztotta megjelölni jognyilatkozatában, így e tekintetben sem jogsértő a határozat. Kifejtette azt is, hogy az alperes a tényállást a kellő mértékben feltárta, tényállástisztázási kötelezettségének eleget tett.

A felülvizsgálati kérelem

[6] Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben a befogadást a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa) és ad) alpontjai, valamint b) pontja alapján kérte. Kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság eltért a Kúria Kfv.II.37.619/2019/5. számú ítéletétől abban a jogkérdésben, hogy az elővásárlási jogosult elfogadó nyilatkozatának hogyan kell tartalmaznia az Fftv. szerinti kötelezettségek vállalására vonatkozó nyilatkozatot. Előadta továbbá, hogy a felperes alapvető eljárási jogai is sérültek, mivel az alperes nem rögzítette teljes körűen a tényállást, és így figyelmen kívül hagyta a felperes társtulajdonosi státuszát, az elsőfokú bíróság pedig jogsértő módon járt el, amikor elmulasztotta az alperes terhére értékelni e kötelezettség megsértését.

[7] A felülvizsgálati kérelem érdemét tekintve a felperes kifejtette, hogy az elfogadó nyilatkozat nem általánosságban tartalmaz utalást az Fftv-re, hanem egyértelműen azonosítható törvényhelyekre, kötelezettségekre vonatkozik, így aggálymentesen és egyértelműen megállapítható a kötelezettségvállalás ténye és annak tartalma. Utalt arra is, hogy az Fftv. 13. § (4) bekezdése szerinti nyilatkozat elmulasztása eltérő megítélés alá esik, ha az elfogadó nyilatkozatot tevő fél az ingatlan társtulajdonosa, és ekként maga is bérbeadó. Ezzel összefüggésben hivatkozott arra is, hogy az alperes és a bíróság elmulasztotta értékelni a felperes tulajdonostársi minőségét. Elismerte, hogy az Fftv. 18. § (3) bekezdése alapján a tulajdonostársat csak három év elteltével illeti meg e jogcímen az elővásárlási jog, de kifejtette, hogy mivel öröklés útján szerezte a tulajdonjogát, esetében e szabály alkalmazása sérti a tulajdonhoz való alapjogát. Arra is hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság megsértette a Kp. 2. § (2) és (6) bekezdését, mivel szükségtelenül tartott tárgyalást az ügyben, a tárgyaláson a felperesi álláspontot érdemben nem hallgatta meg, valamint megsértette a jegyzőkönyvezésre vonatkozó eljárási szabályokat is.

[8] Mindezekre tekintettel a felperes a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az alperes határozatának megsemmisítését, és az alperes új eljárás lefolytatására kötelezését kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

[9] A Kúria megállapította, hogy a felülvizsgálati kérelem befogadásának feltételei nem állnak fenn.

[10] A Kúria a jelen eljárásban alkalmazandó Kp. 118. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelmet akkor fogadja be, ha

a) az ügy érdemére kiható jogszabálysértés vizsgálata

aa) a joggyakorlat egységének vagy továbbfejlesztésének biztosítása,

ab) a felvetett jogkérdés különleges súlya, illetve társadalmi jelentősége,

ac) az Európai Unió Bírósága előzetes döntéshozatali eljárásának szükségessége,

ad) a kérelmező alapvető eljárási jogának valószínűsíthető sérelme, vagy az ügy érdemére kiható egyéb eljárási szabályszegés, illetve

b) a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérés

miatt indokolt.

[11] A Kp. 117. § (4) bekezdése szerint a felülvizsgálati kérelemben meg kell jelölni a kérelem befogadhatóságának okát, annak fennállását bizonyítani azonban, továbbá – a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontja szerinti kivételével – indokolni nem kell. A 118. § (1) bekezdés b) pontja szerinti ok esetében meg kell jelölni azt a közzétett kúriai határozatot és annak azt a részét, amelytől a felülvizsgálni kért határozat jogkérdésben eltér. A fél által megjelölt befogadhatósági okhoz a bíróság nincs kötve.

[12] A felperes a felülvizsgálati kérelmét Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa) és ad) alpontjaira, illetve b) pontjára alapította.

[13] A Kúria álláspontja szerint az ügyben nem merült fel olyan, a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontja szerinti jogkérdés, amely a Kúria eddigi gyakorlatával ellentétes volna, vagy annak továbbfejlesztését indokolná. A Kúriának – mint ahogy arra a jogerős ítélet is utal – kiforrott és egységes joggyakorlata van abban a tekintetben, hogy az elővásárlási jogosult

elfogadó nyilatkozatának milyen részletezettséggel, tartalommal és milyen formában kell tartalmaznia az Fftv. szerinti kötelezettségvállaló nyilatkozatokat (Kfv.VI.37.736/2018/8.; Kfv.II.37.619/2019/5.; Kfv.III.37.916/2020/8; Kfv.III.37.917/2020/7.; Kfv.III.37.918/2020/8.; Kfv.II.37.915/2020/9.; Kfv.II.37.734/2020/7.; Kfv.III.37.658/2021/5.; Kfv.III.37.658/2021/5.). A Kúria jelen ügyben nem észlelt olyan körülményt sem, amely e joggyakorlattól való eltérést indokolná, így a felülvizsgálati kérelem befogadása a joggyakorlat továbbfejlesztése céljából sem indokolt.

[14] A felperes arra is hivatkozott, hogy a jogerős ítélet jogkérdésben – az elfogadó nyilatkozatban szereplő kötelezettségvállalások tartalmi és alaki követelményei kapcsán – eltér a Kúria Kfv.II.37.619/2019/5. számú határozatától. A hivatkozott kúriai határozat értelmében „[a]z elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozatának nem kell szó szerint tartalmaznia a törvény szövegét, azonban a nyilatkozatnak egyértelműnek és világosnak kell lennie, abból aggálymentesen megállapíthatónak kell lennie az elővásárlásra jogosult által vállalt kötelezettségeknek.” A Kúria rámutat, az elsőfokú bíróság ítéletében részletesen idézte e kúriai határozatot, az ítéleti indokolás [33]-[38] bekezdéseiben pedig kifejezetten a kúriai határozatban szereplő elvi tételt alkalmazta a konkrét jogvitára. Az elsőfokú bíróság ennek kapcsán részletekbe menően megindokolta, hogy a perbeli elfogadó nyilatkozatot miért nem tekinti olyannak, amelyből aggálytalanul és egyértelműen kitűnik a kötelezettségvállalás tartalma. A Kúria álláspontja szerint a jogerős ítélet a Kúria idézett határozatának keretei között járt el. Erre tekintettel a felülvizsgálati kérelem befogadása a Kp. 118. § (1) bekezdés b) pontja alapján sem indokolt.

[15] A felperes hivatkozott a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontjában foglalt befogadási okra is, mivel álláspontja szerint az alperes és az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe társtulajdonosi minőségét. A Kúria álláspontja szerint ugyanakkor az elsőfokú bíróság ítéleti indokolásának [41]-[44] bekezdései részletes, a Kúria joggyakorlatára is kiterő indokolást tartalmaznak a felperes tulajdonostársi minőségre vonatkozó kereseti érvei kapcsán. Az elsőfokú bíróság e körben indokát adta annak, hogy miért nem tartotta alaposnak a felperes tulajdonostársi minőségre való hivatkozását, valamint hogy miért nem tartotta megállapíthatónak a tényállástisztázási kötelezettség alperes általi megsértését. Mindezekre tekintettel a Kúria nem látta valószínűsíthetőnek a felperes alapvető eljárási jogainak sérelmét sem, így a felülvizsgálati kérelem befogadása a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontjában foglalt okból sem volt szükséges.

[16] A felperes által állított egyéb, eljárási természetű jogsérelmek – a Kp. alapelvi rendelkezéseinek és a jegyzőkönyvezés szabályainak megsértése – nem tekinthetők olyan súlyúnak, amelyek Kúria általi vizsgálata a felülvizsgálati kérelem Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontja alapján történő befogadását indokolná.

[17] A Kúria a Kp. 117. § (4) bekezdése alapján hivatalból megvizsgálta a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ab) és ac) alpontjai szerinti befogadási okokat. Ennek kapcsán megállapította, hogy az ügyben nem merült fel az Európai Unió jogának alkalmazása, következésképp az Európai Unió Bírósága előzetes döntéshozatali eljárásának szükségessége sem. A Kúria az ügyben nem azonosított különleges súlyú vagy társadalmi jelentőségű jogkérdést sem, így a befogadást ezen okból sem volt indokolt.

[18] Mindezek alapján a Kúria megállapította, hogy a felülvizsgálati kérelem befogadásának feltételei nem állnak fenn, ezért azt a Kp. 118. § (2) bekezdése alapján, indokolt végzéssel megtagadta.

Záró rész

[19] A Kúria a felülvizsgálati kérelem befogadásának megtagadásáról a Kp. 118. § (2) bekezdése alapján tárgyaláson kívül határozott.

[20] A végzéssel szembeni további felülvizsgálat lehetőségét a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2022. november 30.

Dr. Kovács András s.k. a tanács elnöke, Dr. Bögös Fruzsina s.k. előadó bíró,
Dr. Figula Ildikó s.k. bíró, Dr. Szilas Judit s.k. bíró, Dr. Tóth Kincső s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő