



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
végzése**

Az ügy száma: Kfv.III.37.788/2025/2.

A tanács tagjai: Dr. Kovács András a tanács elnöke

Dr. Varga Eszter előadó bíró

Dr. Bérces Nóra bíró

Dr. Farkas Katalin bíró

Dr. Magyarfalvi Katalin bíró

A felperes: felperes neve
(felperes címe)

A felperes jogi képviselője: Dr. Nagy Anna Berta Ügyvédi Iroda

eljáró ügyvéd: dr. Nagy Anna Berta

(felperesi képviselő címe)

Az alperes: Budapest Főváros Kormányhivatala
(alperes címe)

Az alperes képviselője: Mecserné dr. Kocsis Ildikó Éva kamarai jogtanácsos

A per tárgya: földforgalmi üggyel kapcsolatos közigazgatási jogvita

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: az alperes (15. és 16. sorszám alatt)

A felülvizsgálni kért jogerős határozat száma: 113.K.701.494/2025/14., Fővárosi
Törvényszék

Rendelkező rész

A Kúria az alperes felülvizsgálati kérelmének befogadását megtagadja.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A perben nem álló magánszemély eladó és a felperes, mint vevő között 2020. november 19-én adásvételi szerződés jött létre a ... terület belterület ... helyrajzi számú szántó művelési ágú, 1 ha 6211 m² területű ingatlan (a továbbiakban: perbeli ingatlan) 1/1 tulajdoni hányadára. A felperes az adásvételi szerződésben 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 elővásárlási jog illeti meg. A szerződés kifüggesztése alatt a perben nem álló elővásárlásra jogosult tett elfogadó nyilatkozatot, melyben az elővásárlási jogát a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés d) pontjára és a 18. § (4) bekezdés b) pontjára alapította.

[2] Az alperes második alkalommal megismételt eljárásban, a Fővárosi Törvényszék 106.K.703.503/2023/20. számú ítélete (a továbbiakban: előzményi ítélet) alapján eljárva a 2025. február 17. napján kelt iktatószámú határozatával megállapította, hogy az elővásárlásra jogosulttal szemben nem merült fel a szerződés megkötését megelőzően folytatott jogszabályba ütköző magatartás, a Magyar Agrár- Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara (a továbbiakban: Agrárkamara) támogató állásfoglalást adott, ezért a felállított elővásárlási rangsor alapján a szerződést az elővásárlásra jogosult javára jóváhagyta. Mivel az elővásárlásra jogosult fiatal földműves megelőzi a szerződés szerinti vevőt, ezért a szerződés jóváhagyását a felperes javára megtagadta.

[3] Határozatában megállapította, hogy a megismételt eljárás során az előzményi ítélet minden előírását betartotta, a tényállást teljes körűen tisztázta, a felperes nyilatkozatait vizsgálta és indokolta, a döntése során a közhiteles nyilvántartások és az azokhoz kapcsolódó szakrendszerek adatait, ezen belül más hatóságok (ingatlanügyi hatóság, telekalakítási hatóság) érdemi döntéseinek tényállását használta fel. Rögzítette, hogy az elővásárlásra jogosultnak a megismételt eljárással érintett földön végzett tevékenységei (amelyeket a szerződés szerinti vevő kifogásolt) bizonyítottan és nyilvánvalóan a tulajdonszerzésének hatósági jóváhagyását követően, vagy a tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követően történtek. Indokolása szerint az adott jogügylet elbírálása során kizárólag a szerződés megkötésének időpontjában fennálló körülményeket veheti figyelembe a Földforgalmi tv.-ben foglalt vizsgálati szempontok mentén.

A jogerős ítélet

[4] A felperes keresete alapján eljáró törvényszék a 2025. szeptember 17-én kelt, felülvizsgálni kért jogerős ítéletével az alperes 2025. február 17. napján kelt iktatószámú határozatát megsemmisítette és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezte.

[5] Utalt a megismételt eljárások lefolytatására vonatkozó bírósági gyakorlatra hivatkozással arra, hogy a közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata során a közigazgatási bíróság nem térhet

el az alapügyben hozott bíróság döntésétől (Kfv.VI.38.276/2018/6.); a megismételt eljárásban hozott határozat felülvizsgálata során csak azt vizsgálhatja, hogy a hatóság megtartotta-e a

jogerős ítéletben foglaltakat, az új határozat megfelel-e a bíróság által előírt követelményeknek (Kfv.III.37.698/2015/13., Kfv.II.37.470/2022/8.); a hatóságot a bíróság határozatának rendelkező része és indokolása köti (Kfv.VI.37.503/2016/7., Kfv.V.35.545/2015/9.); a megismételt eljárás az ítéletben rögzített korlátok között végezhető el, és az új keresetben már a korábbi jogerős ítéleti megállapítások vitatására nincs lehetőség (Kfv.I.35.185/2012/8.).

[6] Az előzményi ítéletben foglaltakra hivatkozással kiemelte, hogy a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése – figyelemmel a jogalkotó célkitűzésére is – a föld saját használatának, és rendeltetésszerű hasznosításának kötelezettségére épül. Az előzményi ítélet indokolása szerint a felperes konkrét kifogásokat emelt az elővásárlásra jogosult jogszerzésével szemben részletesen kifejtve, hogy az mely agrárpolitikai és földbirtokpolitikai szempontokkal ellentétes és miért, továbbá bizonyítékokat is az alperes rendelkezésére bocsátott. Az olyan körülmények, mint hogy az elővásárlásra jogosult a megszerzett földet nem maga használja, hanem másnak átengedte, a hasznosítás is eltér a termőföldhasznosítás követelményétől, továbbá, hogy a földet ténylegesen a jelzálogjog jogosultja használja, a Földforgalmi tv. 23/A. § (1) bekezdésében felsorolt szempontok vonatkozásában relevánsnak minősülnek, ezért értékelésük nem maradhat el. A jogerős ítéletben foglaltak szerint az előzményi ítéletben a bíróság nem fogadta el az alperes azon érvelését, hogy a szerződéskötés, az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának keltét követően keletkezett tények és körülmények a jóváhagyás iránti eljárásban nem vehetőek figyelembe, és azok csak külön ellenőrzési eljárás keretében vizsgálhatóak. Az előzményi ítélet rögzítette, hogy a jogszabály nem zárja ki, hogy utóbb keletkezett tények alapján a hatóság következtetést vonjon le a földszerzést akadályozó körülményre. Mindebből következően azt állapította meg a jogerős ítélet, hogy az alperes a határozatában az előzményi ítélet indoklásával ellentétes megállapításokat tett akkor, amikor kimondta, hogy a tárgyi szerződést csak és kizárólag annak megkötése időpontjában, valamint az elővásárlásra jogosult vételi jognyilatkozatának időpontjában fennálló tények, adatok és körülmények tekintetében vizsgálta. Az előzményi ítélet egyértelműen előírta az alperes számára, hogy a döntéshozatalt megelőzően feltárt releváns tényeket – ideértve a szerződéskötést követően keletkezett, de a földhasznosítás és az elővásárlási jog gyakorlásának jogszerűségét befolyásoló körülményeket is – értékelnie kell. Mivel az alperes a bíróság ítéletének rendelkező részében és indokolásában foglalt kötelezéseket nem hajtotta végre, megsértette a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 97. § (4) bekezdését, határozata az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 121. § (1) bekezdés *f*) pontja alapján semmis.

[7] A megismételt eljárásra előírta, hogy az alperesnek az előzményi ítélet iránymutatása szerint, az annak indoklásában foglalt szempontok figyelembevételével kell eljárnia azzal, hogy köteles a határozathozatalkor fennálló tények alapján, az Ákr. 62. § (2) bekezdése szerint a szerződéskötést követően keletkezett tényeket is érdemben az értékelés körébe vonni annak érdekében, hogy a földszerzést akadályozó körülményeket teljes körűen tisztázza.

A felülvizsgálati kérelem

[8] Az alperes a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[9] A felülvizsgálati kérelem befogadhatósága körében a Kp. 118. § (1) bekezdés *a)* pont *ab)* alpontjára és *b)* pontjára hivatkozott.

[10] Előadta, hogy a felvetett jogkérdés természetéből fakad, hogy társadalmi jelentősége különös súlyú, hiszen a jogalanyok igen széles körét érinti. Kiemelten fontos a földtulajdonszerzés szabályainak egységes alkalmazása, egységes joggyakorlat kialakítása annak érdekében, hogy az elővásárlási joggal rendelkező személyek érvényesíthessék e jogukat.

[11] Állította, hogy a semmisség törvényi feltételei a Kúria következetes ítélkezési gyakorlata szerint nem állnak fenn. Az elsőfokú bíróság eltért a Kúria Kfv.VI.37.404/2016/11., Kfv.III.35.266/2020/6. és Kfv.IV.38.009/2020/3. számú ítéleteiben foglaltaktól.

A Kúria döntése és jogi indokai

[12] A felülvizsgálati kérelem befogadására – az alábbiakra tekintettel – nincs törvényes lehetőség.

[13] A Kp. 117. § (4) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelemben meg kell jelölni a kérelem

befogadhatóságának okát, azonban annak fennállását bizonyítani és azt – a 118. § (1) bekezdés *a)* pont *ad)* alpontja szerinti ok kivételével – részletesen 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.

[14] A Kp. 118. § (1) bekezdése szerint a Kúria 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.

[15] A Kp. 3. § (3) bekezdése szerint a jogvita elbírálásához szükséges tények feltárása, az alátámasztásukra szolgáló adatok és bizonyítékok rendelkezésre bocsátása – ha törvény eltérően nem rendelkezik – a feleket terheli.

[16] A Kúria a felvetett jogkérdés különleges súlya, illetve társadalmi jelentősége [Kp. 118. § (1) bekezdés *a)* pont, *ab)* alpont] okán kizárólag akkor teszi lehetővé a jogerős ítélet felülvizsgálatát, ha a vizsgált jogkérdés az egyedi ügyön túlmutat. A befogadáshoz ebben az esetben az is szükséges, hogy valamilyen további – általában a jogegységgel, illetve közvetetten a jogbiztonsággal kapcsolatba hozható – fontos ok fennálljon, és ennek folytán a Kúria iránymutatása váljon szükségessé. Ezen pontra hivatkozással a felülvizsgálati kérelem befogadása különösen abban az esetben indokolt, ha a jogkérdés nagy számban előforduló, új típusú ügyben merült fel, valamint, ha az adott ügy a jogalanyok széles körét érinti. Az ügyek

társadalmi jelentősége jellemzően akkor mutatható ki, ha olyan jogkérdés merült fel, amely a társadalom széles körét közvetlenül, vagy közvetve érinti (Kfv.IV.37.960/2020/2., Kfv.I.35.194/2021/2.).

[17] Az alperes által általánosságban hivatkozott, a földtulajdonszerzéssel (elővásárlási joggal) érintett jogalanyok nagy száma a konkrét jogkérdés különleges súlyát, más jogalanyok jogi helyzetére való tömeges befolyását nem valószínűsíti. Az a körülmény, hogy az alperes a jogerős ítéletben kifejtett jogértelmezéssel nem ért egyet, a felmerülő jogkérdés különleges súlya, illetve társadalmi jelentősége szempontjából nem értékelhető olyan körülményként, amely a felülvizsgálati kérelem befogadását indokolná (Kfv.VII.45.058/2023/2.; Kfv.IV.37.823/2024/2.).

[18] A Kp. 117. § (4) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a felülvizsgálati kérelemben 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 Kp. 118. § (1) bekezdés *b)* pontja szerinti befogadhatósági ok esetében ezért elvárás az, hogy a felülvizsgálatot kérő a támadott és a közzétett kúriai határozat közötti ügyszabánosságot úgy mutassa be, hogy párhuzamot von a jogkérdés, a jogkérdés szempontjából releváns tények, az alkalmazandó jogszabályok, és a kérelemnek az eljárás kereteit meghatározó hasonlósága között, feltárja, hogy a Kúria a közzétett határozatában milyen elvi megállapítást rögzített, s ehhez képest ugyanebben a jogkérdésben milyen álláspontot fogadott el a jogerős határozatot hozó bíróság (elő kell adnia, hogy miben látja a jogkérdésben való eltérést).

[19] Az alperes megjelölte azokat a kúriai határozatokat, amelyekben lefektetett, a megismételt eljárás kereteit kijelölő megállapításokra az elsőfokú bíróság is alapította a döntését, ugyanakkor nem fejtette ki, hogy a Kúria e határozataiban foglaltaktól a törvényszék miben tért el. Az alperes valójában az ismertetett bírói gyakorlat alapján elvégzett vizsgálat eredményét vitatta, amely a Kp. 118. § (1) bekezdés *b)* pontja szerinti befogadást nem alapozza meg.

[20] A fentiek alapján a felülvizsgálati kérelem befogadásának feltételei nem állnak fenn, ezért a Kúria a befogadást a Kp. 118. § (2) bekezdése alapján megtagadta.

A döntés elvi tartalma

[21] *A rendkívüli perorvoslati eljárás lefolytatásának szükségességét önmagában nem alapozza meg, hogy a fél a jogerős ítéletben foglaltakkal nem ért egyet, azt jogszabálysértőnek tartja.*

Záró rész

[22] A Kúria a felülvizsgálati kérelem befogadásának megtagadásáról a Kp. 118. § (2) bekezdése szerint tanácsban, tárgyaláson kívül, indokolt végzéssel határozott.

[23] A Kúria által hozott határozat ellen felülvizsgálatnak a Kp. 116. § *d)* pontja alapján nincs helye.

Budapest, 2025. december 9.

Dr. Kovács András s.k. tanácselnök, Dr. Varga Eszter s.k. előadó bíró, Dr. Bérces Nóra s.k. bíró, Dr. Farkas Katalin bíró helyett Dr. Kovács András s.k. tanácselnök, Dr. Magyarfalvi Katalin s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő