



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma:

Kfv.II.37.424/2021/7.

A tanács tagjai:

Dr. Tóth Kincső a tanács elnöke

Dr. Figula Ildikó előadó bíró

Dr. Kovács András bíró

A felperes:

felperes

(cím1)

A felperes képviselője:

Dr. Baka Ügyvédi Iroda

Dr. Baka István ügyvéd

(cím2)

Az alperes:
Kormányhivatal

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei

(4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.)

Az alperes képviselője:
kormánytisztviselő

Falcsikné Dr. Lipták Szilvia

Az alperesi érdekelt:

alperesi érdekelt

(cím3)

A per tárgya:
jogszerűsége vizsgálata

földforgalmi ügyben hozott határozat

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

a felperes

A felülvizgálni kért jogerős határozat:

Debreceni Törvényszék

102.K.702.361/2020/28. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria

- a Debreceni Törvényszék 102.K.702.361/2020/28. számú ítéletét hatályában fenntartja;
- kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak – külön felhívásra – 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A perben nem álló néhai L.S. eladó, és az alperesi érdekelt, mint vevő között 2017. július 20-án adásvételi szerződés jött létre az eladó 3019/4694-ed arányban tulajdonában álló B.i ... helyrajzi szám alatti, 1 hektár 6986 m² területű szőlő, legelő művelési ágú ingatlanra. A szerződésben az alperesi érdekelt vevő elővásárlási jogát a hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény (a továbbiakban: Hktv.) 20/A. § (1) bekezdés a)-b) pontjára, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 18. § (1) bekezdés e) pontjára, 18. § (3) bekezdésére, valamint 18. § (4) bekezdés b) pontjára alapította.

[2] Az alperesi érdekelt az adásvételi szerződéshez csatolta egyrészt a Hegyközségek Nemzeti Tanácsa 2017/51708-0074-001/K. számú, 2017.07.20-án kelt tájékoztatását, mely szerint a földdel szomszédos borszőlő termőhelyi kataszterben nyilvántartott földet használó és a megkeresés időpontjában minimum 24 hónapos folyamatos hegyközségi tagsággal rendelkező, maga az alperesi érdekelt (vevő), másrészt azt a Hegyközségek Nemzeti Tanácsa által 2017. július 20-án kelt, 2017/51708-0074-003/K. számú igazolást, amellyel igazolta, hogy az alperesi érdekelt vevő rendelkezik a ... helyrajzi számú ingatlan szőlő termőhelyi kataszterben nyilvántartott folyamatos hegyközségi tagságával.

[3] Az adásvételi szerződés a T.i Közös Önkormányzati Hivatal és B. Község Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján kifüggesztésre került, melynek időtartama alatt a felperes tett elfogadó nyilatkozatot, amelyben elővásárlási joga jogcímeeként a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés e) pontját, 18. § (2) bekezdés b) pontját, 18. § (4) bekezdés a) pontját jelölte meg.

[4] A jegyző által továbbított iratjegyzék alapulvételével az alperes, mint mezőgazdasági igazgatási szerv előtt megindult adásvételi szerződés hatósági jóváhagyási eljárásában, az alperes megkeresésére a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Megyei Elnöksége 2017. október 26-án kelt állásfoglalásában mind a felperessel, mind az alperesi érdekelttel támogatta az adásvételi szerződés jóváhagyását.

[5] Az alperes 2017. november 13-án kelt, 575.089/6/2017. számú határozatával az adásvételi szerződést az alperesi érdekelttel hagyta jóvá, határozata indokolásában rögzítette, hogy a Hktv. 20/A. § (1) bekezdés b) pontjában megjelölt és igazolt elővásárlási jogalap a földet használó földművest követően minden más elővásárlásra jogosultat megelőz.

[6] A felperes az alperes határozatát keresettel támadta, amelyben jogsérelemként a Földforgalmi tv. 23. § (2) bekezdését jelölte meg, állítva, hogy sérültek a Földforgalmi tv. elővásárlásra vonatkozó szabályai, ezért a jóváhagyás megtagadásának lett volna helye. Állította, hogy az adásvételi szerződésben szereplő ... helyrajzi szám alatti ingatlan egyrészt borszőlő termőhelyi kataszterben nyilvántartott, másrészt természetvédelmi terület, amelyből következően olyanoknak is elővásárlási joga volt a földterületre, akiket nem hirdetményi úton, hanem közvetlenül kell értesíteni, amely szerinte nem történt meg.

[7] A Nyíregyházi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 15.K.27.517/2017/8. számú ítéletével a kereset elutasításáról döntött.

[8] Az akkor még kétfokú közigazgatási peres eljárásban a felperes fellebbezésére eljáró Fővárosi Törvényszék, mint másodfokú bíróság 2018. október 17-én kelt 1.Kf.650.171/2018/4. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, az alperes határozatát hatályon kívül helyezte, és az alperest új eljárásra kötelezte.

[9] Az ítélet indokolása szerint nem volt a perben vitatott tény, hogy az adásvételi szerződéssel érintett ingatlan természetvédelmi terület, illetve vegyes művelési ágú, egyebek mellett szőlő művelési ágú, így a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) alapján az illetékes nemzeti park igazgatóságot, a Hktv. szerint pedig a hegyközség tagjait jogszabályon alapuló elővásárlási jog illette meg.

[10] Az ítélet indokolása megállapította, hogy a jogszabálysértés abban állt, hogy közlést igazoló postai feladóvevény vagy személyes átvételt bizonyító okirat hiányában nem lehetett azt megállapítani, hogy a Tvt. és a Hktv. alapján elővásárlási joggal rendelkezők szerződéskötésről történő tájékoztatása megtörtént-e, emiatt a szerződés hatósági jóváhagyásának a Földforgalmi tv. 23. § (2) bekezdésében foglaltakra tekintettel nem volt helye.

[11] A másodfokú ítélet indokolása a megismételt eljárásra az alperesnek azt írta elő, hogy vizsgálnia kell, hogy a természetvédelmi törvény és a Hktv. elővásárlásra jogosultjainak a szerződéskötésről való értesítése megtörtént-e, a vizsgálat következményeit pedig a Földforgalmi tv. 23. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően kell levonnia.

[12] A másodfokú ítéletet az alperes felülvizsgálati kérelemmel támadta, melyet a Kúria bírált el, és Kfv.VI.37.116/2019/9. számú ítéletével a Fővárosi Törvényszék ítéletét hatályában fenntartotta.

[13] A Kúria ítélete indokolása a Földforgalmi tv.-nyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 17. § (2) és (3) bekezdéseit ismertetve és értelmezve rögzítette, hogy a más törvényen, illetve megállapodáson alapuló elővásárlási jog esetén az eladónak a hirdetményi úton történő közlés mellett az elővásárlási jog jogosultjai részére postai úton kell megküldeni vagy az átvétel igazolása mellett személyesen kell átadni az adásvételi szerződést, azzal, hogy elővásárlási jogát a más törvényen alapuló elővásárlási jog jogosultja is a Földforgalmi tv. 21. § (3) bekezdésében rögzített határidőn belül gyakorolhatja. A Kúria érvelése szerint amikor a tulajdonos megsérti az elővásárlásra jogosult felé fennálló közlési kötelezettségét, akkor nem alkalmazható a Fétv. 17. § (3) bekezdésének az a szabálya, hogy joghatályos közlésnek a hirdetményi úton történő közlés minősül, mert ez ellentétben állna a Földforgalmi tv. és Fétv. céljával és konkrét rendelkezéseivel. Megállapította, hogy az elővásárlási jogosultakkal történő közlést tartalmazó törvényi előírások megsértése nem maradhat következmények nélkül.

A mezőgazdasági igazgatási szerv megismételt eljárása

[14] Az alperes a bíróság ítéletében foglalt útmutatásának megfelelően a megismételt eljárásban vizsgálta az elővásárlási jog szabályainak a megsértése kérdését. Ezért 571986/4/2020. számú végzésben felhívta az adásvételi szerződés eladójának jogi képviselőjét, hogy igazolja, hogy az adásvételi szerződést a Földforgalmi tv., valamint egyéb törvényen és megállapodáson alapuló elővásárlási jogosultakkal közölte.

[15] Az eladó jogi képviselője a megelőző eljárásban csatolta a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság (a továbbiakban: HNPI) elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának hiteles másolatát, valamint Miskolc és Környéke Hegyközség Hegybírójának igazolását.

[16] A HNPI tájékoztatása szerint a HNPI a 2017. augusztus 22-én kelt 3651-2/2017. számú nyilatkozatával az ingatlan vonatkozásában a törvény által biztosított elővásárlási jogáról lemondott, mely elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat eredeti példányát az adásvételi során eljáró ügyvéd részére postázta az Igazgatóság.

[17] A megelőző eljárásban az eladó képviselője felhívásra a Hegyközségek Nemzeti Tanácsa Miskolc és Környéke Hegyközség Hegybírója részéről kiállított, 2017. július 20-án kelt okiratokat csatolta, amelyek már az alapeljárásban is a mezőgazdasági igazgatási szerv rendelkezésére álltak.

[18] Az alperes ezen adatok ismeretében hozta meg 2020. július 20-án kelt, 571986/8/2020. számú határozatát, amelyben az adásvételi szerződést az eladó és az alperesi érdekelt vevő között hagyta jóvá.

[19] A határozat indokolása szerint az eladó jogi képviselője a HNPI 2017. augusztus 22-én kelt levele hiteles másolatával és elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatával igazolta, hogy HNPI elővásárlási joga nem sérült, másrészt a hegybíró 2017. július 20-án kelt igazolásával valószínűsítette, hogy kizárólag az alperesi érdekelt szerződéses vevő volt az, akinek a Hktv. alapján elővásárlási joga volt a B.i ... helyrajzi számú ingatlanra. Ezek után a határozat indokolása megállapította, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályokat nem sértették meg, az eladó a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdésében foglalt közzéi kötelezettségének eleget tett, továbbá a rendelkezésre álló iratok alapján megállapítható volt, hogy a Földforgalmi tv. 23. § (1) és (2) bekezdéseiben meghatározott eseteken túl a 27. §-ban foglaltak sem állnak fenn, ezért a szerződést a szerződő felek között hagyta jóvá.

A kereseti kérelem és védírat

[20] A megismételt eljárásban hozott alperesi határozattal szemben a felperes keresetet terjesztett elő, amelyben a határozat megsemmisítését indítványozta arra hivatkozással, hogy az alperes eljárása nem felelt meg sem a jogszabályi előírásoknak, sem a bíróság új eljárás lefolytatására irányuló útmutatásának.

[21] Keresetében állította, hogy az elővásárlásra jogosultak szabályszerű értesítésére vonatkozó szabályok megtartását az alperesnek a jegyző által megküldött iratokból kell megállapítania. A tényállás tisztázásához felhasznált okiratok pedig nem az alperes eljárást kötelezően megelőző jegyző előtti szakaszban kerültek becsatolásra és továbbításra az alpereshez, hanem az alperes felhívására csatolta a szerződő felek képviselője, mely eljárás sértette a Fétv. 34. §-át, mivel hiánypótlás keretében csak a rokonsági fok igazolása pótolható.

[22] Bár nem vitatta, hogy nincs olyan jogszabályi rendelkezés, amely előírná az eladónak a közvetlen közzéi kötelezettség teljesítésére vonatkozó igazolásoknak a hirdetményi úton történő közzéi kérelem mellékleteként történő csatolását, azonban állította, hogy a Földforgalmi tv 23. § (2) bekezdése elbírásából mégis az következik, hogy az alperesnek a döntését kizárólag a jegyző által megküldött iratok alapján kell és lehet meghoznia.

[23] Kereseti kérelmében hivatkozott arra is, hogy a vevő elővásárlási jogát a Hktv. 20/A. § (1) bekezdés a) és b) pontjára is alapította, az a) pontra alapított elővásárlási jogot csak akkor gyakorolhatta volna, amennyiben telepítési kötelezettséget vállalt volna a szerződésben, amely nem történt meg, ebből következően az alperesnek a szerződés jóváhagyása megtagadásáról kellett volna rendelkeznie.

[24] Álláspontja szerint amennyiben a vevő az elővásárlási jogát a Hktv. 20/A. § b) pontjára alapította, akkor ez is megtagadásra adhatott okot, ugyanis a b) pontot csak az egyöntetűen szülő művelési ágú terület esetén lehet megjelölni. Sérelmezte, hogy az adásvételi szerződésben nem volt egyértelmű, hogy a vevő az elővásárlási jogát mely törvény alapján kívánta gyakorolni, az alperes pedig a vevő számára legkedvezőbb elővásárlási

jogosultságot választotta ki. A kereset szerint az adásvételi szerződésben és az elfogadó nyilatkozatban is csak egy elővásárlási jogcímet lehet megjelölni.

[25] Az alperes védiratában a kereset elutasítását indítványozta, állítva, hogy a döntés jogszerű.

[26] Az alperes szerint nincs olyan jogszabályi rendelkezés, amely előírná, hogy az elővásárlási jog jogosultjai felé a szerződés közlésének tényét igazoló dokumentumokat a hirdetményi úton való közlési kérelem mellékleteként kellene csatolni.

[27] Hangsúlyozta, hogy az alperes tényállás tisztázási kötelezettségének eleget tett a megismételt eljárásban, és a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága elővásárlási jogról lemondó nyilatkozata, valamint a hegybíró tájékoztatása egyértelművé tette, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályok megsértésre nem kerültek.

[28] A védirat szerint a vevő elővásárlási jogát a Hktv. 20/A. § b) pontja alapján gyakorolta, amely nem ír elő külön kötelezettséget szőlő ültetvény telepítésére. Álláspontja szerint a 20/A. § (1) bekezdés a) és b) pontját úgy kell értelmezni, hogy amennyiben valaki szeretné, hogy a) pont alá tartozzon, akkor kifejezett nyilatkozatot kell tenni arra, hogy ha nem szőlő alrészletű ingatlanrészt szőlővel betelepíti, ellenben ha nem tesz nyilatkozatot, akkor a 20/A. § (1) bekezdés b) pontja alá sorolódik az elővásárlási joga, vagyis vállalja a nyilatkozatot tevő, hogy rangsorban hátrébb kerül.

[29] Az alperesi érdekelt nyilatkozatában a kereset elutasítását indítványozta, egyetértett az alperes védiratával.

[30] Előadta, hogy szándékában állt a szerződésben érintett ingatlan legelő művelési ágú része szőlővel történő betelepítése, erre irányuló kérelmét azonban a környezetvédelmi hatóság elutasította, 2020. október 20-án kelt határozatával, figyelemmel arra, hogy a legelő alrészlet védett és Natura 2000-es területen áll.

Az elsőfokú bíróság ítélete

[31] A Debreceni Törvényszék a felperes kereseti kérelmét alaptalannak találta, ezért a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 88. § (1) bekezdés a) pontjára hivatkozással elutasította.

[32] Az ítélet indokolása rögzítette, több döntésre is hivatkozva, hogy a bírói gyakorlat egységes abban, hogy a megismételt közigazgatási eljárás eredményként hozott határozat kapcsán a bíróság csak azt vizsgálhatja, hogy az megfelel-e az azt elrendelő ítéletben foglalt iránymutatásnak (Kúria KGB2010.180; Kfv.35.154/2017/6., Kfv.I.35.144/2017/6.).

[33] Az ítélet indokolása szerint miután a jelen üggyhez kapcsolódó kúriai határozat klasszikus értelemben vett iránymutatást az alperes megismételt eljárására nem tett, így a Fővárosi Törvényszék azon Kf.650.171/2018/4. szám alatti döntése útmutatása volt irányadó, mely szerint az alperesnek a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdés és Fétv. 17. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően kellett vizsgálnia azt, hogy a Tvt. és a Hktv. rendelkezései szerint az elővásárlási joggal rendelkező szerződéskötésről való értesítése megtörtént-e, és e vizsgálat következményeit kellett megfelelően levonnia a Földforgalmi tv. 23. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően. Kiemelte, hogy a Fővárosi Törvényszék döntése a jogszabálysértést az alperes alapeljárásában abban jelölte meg, hogy nem nyert igazolást, hogy az elővásárlásra jogosultak az adásvételi szerződésről megfelelően tájékoztatásra kerültek-e.

[34] Az ítélet indokolása szerint a felperes keresete eredménytelenül hivatkozott a megismételt eljárás kapcsán arra, hogy a mezőgazdasági igazgatási szervnek nem volt feladata a tényállást tisztázni, ugyanis az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) szerinti tényállás tisztázási kötelezettség terhelte, és

önmagában az, hogy az alapeljárásban ezt a körülményt nem járta körül, nem jelentette azt, hogy a vevő és az elővásárlási jogosult érdekei egy eladói kötelezettség nem megfelelő kontrollja miatt csorbulhatnak.

[35] Hivatkozott a Kúria KGD2019.76 számú eseti döntésére, mely a Földforgalmi tv. 21. § rendelkezését elemezte, és megállapította, hogy a vételi és az elővásárlási jog gyakorlása körében eljáró minden személy csak a saját magatartásáért tartozik, tartozhat felelősséggel.

[36] Az ítélet hangsúlyozta, hogy a Fővárosi Törvényszék Kúria által hatályban tartott döntése az elővásárlási joggal rendelkezők értesítésének megtörténte vizsgálatát írta elő, így az alperes egyedüli lehetősége az elővásárlásra jogosultak értesítése körében az lehetett, figyelemmel a Kúria hivatkozott KGD2019.76 szám alatt döntésében foglaltakra is, hogy – a jogbiztonság, a kiszámíthatóság és az ésszerűség követelményeinek szem előtt tartásával – az eladói mulasztást az eladó felhívásával és a szükséges igazolások beszerzésével kísérelje meg orvosolni, ezáltal a tényállás ezen elemét tisztázzni, azaz azzal, hogy az alperes az ítéletben foglaltakat teljesítette, a Fétv. 34. §-át nem sértette meg.

[37] Az ítélet indokolása szerint a megelőző eljárásban a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának keletkezése, és a hegybírói igazolás dátuma egyértelműsítették, hogy a más törvényen alapuló elővásárlási jog jogosultjaira vonatkozó eljárási szabályok megsértésre nem kerültek.

[38] Az ítélet indokolása alogikailag találta azt a felperesi hivatkozást, hogy az elfogadó nyilatkozatban vagy adásvételi szerződésben csak elővásárlási jogcím megjelölésére lenne lehetőség, utalva arra, hogy a felperes elfogadó nyilatkozatában maga is több elővásárlási jogcímet jelölte meg.

[39] Az ítélet indokai szerint a Hktv. 20/A. § (1) bekezdésének önállóan nevesített elővásárlási jogcímei, a 20/A. § (1) bekezdés a) és b) pontja is a Hktv. hatálya alá eső hegyközségi tagok relációjában értelmezendők, megteremtve a hegyközségi tagok közötti rangsort. Egyetértett az alperes által kifejtett értelmezéssel, hogy az alperesi érdekelt esetében a Hktv. 20/A. § b) pont megvalósulása elővásárlási jogcímként figyelembe vehető volt.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[40] A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben az ítélet hatályon kívül helyezését, és a Debreceni Törvényszék új eljárás lefolytatására történő utasítását indítványozta, és kérte a felülvizsgálati kérelem befogadását a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa), ab) és ad) alpontjaira hivatkozással.

[41] A felülvizsgálati kérelem szerint a Debreceni Törvényszék ítélete jogsértő, mert figyelmen kívül hagyta a Fővárosi Törvényszék, mint másodfokú bíróság és a Kúria, mint felülvizsgálati bíróság ítéletében foglalt útmutatást, egyúttal vitatta, hogy azok megfelelő utasítások lettek volna, és mellőzte a tényállás kellő mértékű feltárását, valamint kirívóan okszerűtlen mérlegeléssel, logikai ellentmondások mentén következtetett új tényekre.

[42] A felülvizsgálati kérelem szerint a megismételt eljárásban az alperesnek nem volt arra lehetősége, hogy a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága felé történő hiányzó értesítés, vagy az ezzel egyenértékű bizonyítéknak számító, a közzététel ideje alatt be nem csatolt lemondó nyilatkozathoz kapcsolódóan újranyissa az ügyet. Állította, hogy amennyibe a jegyző által megküldött iratok nem igazolják az elővásárlási jogra vonatkozó szabályok teljesülését, a közigazgatási szerv csak egyféle döntést hozhat, a jóváhagyás megtagadását. A felülvizsgálati kérelem szerint az elővásárlásra jogosultak értesítésének nem a bíróság hatályon kívül helyező döntését követően kell megtörténnie, ezen tény igazolására már a határozat meghozatalakor rendelkezésre kell állnia az összes iratnak. A hiányzó dokumentumok utólagos hiánypótló megszerzése nem volt feladata az alperesnek, csupán az, hogy esetleg ezt az alperes a bíróságnak ha nem csatolta, akkor azt tegye meg.

[43] Jogsértőnek találta az ítéletet a Fétv. 34. § (1)-(3) bekezdéseire vonatkozóan, hangsúlyozva, hogy a Földforgalmi tv. 34. § (2) bekezdése nagyon szűk sávban mozog, hiánypótlást csak akkor engedi meg, ha az ügylet érvényességének a Földforgalmi tv. szerinti közeli hozzátartozói viszony fennálltának igazolása a feltétele.

[44] A felülvizsgálati kérelem állította, hogy az ítélet tévesen tartalmazta azt is, hogy a HNPI lemondó nyilatkozata a közigazgatási hatóság rendelkezésére állt (102. pont), ez ugyanis utólag, a döntés legalizálása érdekében került beszerzésre, és az alapeljárásban nem volt a hatóság birtokában.

[45] Irrelevánsnak állította az ítélet [74] pontjában foglalt utalást, állítva, hogy az ügyben nem volt olyan kérdés, amelyet a felperes újonnan kívánt a megismételt eljárásban vita tárgyává tenni. Állította, hogy a közigazgatási jogvitában első perctől fogva az elővásárlási jog közlésének a szabályszerű közlés elmaradásából származó következménynek, valamint az elővásárlási jogosultságra vonatkozó jogszabályhely megjelölésének vizsgálata volt a per tárgya.

[46] Megismételte a kereseti kérelmében előadottakat, hivatkozott arra, hogy az adásvételi szerződésben mivel a Hktv. 20/A. § (1) bekezdés a) és b) pontja is megjelölésre került, az nem volt alkalmas a ranghelyek pontos megállapítására. Utalt az Alaptörvény XXIV. cikk tisztességes eljárással szemben megállapított elveire és az ezt értelmező alkotmánybíróági határozatokra is [22/2013. (VII. 19.) és 5/2017. (III. 10.) AB határozatok].

[47] A felülvizsgálati kérelem szerint jogszabálysértő az ítélet indokolása [107] és [109] pontja, tekintve, hogy a bíróság indokolása túlment a hatályon kívül helyezés keretein, amikor olyan kérdésben nyitotta újra a jogvitát, ami az alapperben úgy zárult le, hogy elő sem került, ami a Kfv.IV.35.154/2017/6. számú kúriai döntését is sérti.

[48] A felülvizsgálati kérelem a hatályon kívül helyezés kereteit meghaladóként értékelte a felülvizsgálati kért ítélet [111] és [112] pontjaiban írtakat is, amely a ranghely elsőbbség kérdésében tettek megállapításokat.

[49] Hivatkozott a Kúria 2/2021.KJE határozat 1. pontjára, mely szerint meg kell tagadni az adásvételi szerződés jóváhagyását, ha a vevő elővásárlási jogosultságára vonatkozó nyilatkozatból nem állapítható meg az elővásárlási jog jogalapja.

[50] A felülvizsgálati eljárásban az alperes érdemi nyilatkozatot nem tett, míg az alperesi érdekelt jogi képviselő nélkül terjesztette elő felülvizsgálati ellenkérelmét.

A Kúria döntése és jogi indokai

[51] A felülvizsgálati kérelmet a Kúria a Kp. 118. § (1) bekezdése alkalmazásával befogadta, majd a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Kp. 108. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között megvizsgálva a megelőző eljárás, a Debreceni Törvényszék előtti eljárás és a rendelkezésre álló iratokat, megállapította, hogy a felülvizsgálati kérelem alaptalan.

[52] Az elsőfokú bíróság a tényállást teljeskörűen feltárta, az alkalmazandó jogszabályokat pontosan ismertette és alkalmazta, azokból helyes jogi következtetést vont le, és jogszerűen döntött a felperes keresetének elutasításáról. Az elsőfokú bíróság ítélete indokolásával a Kúria nagyobb részt egyetért, azt megismételni nem kívánja, a felülvizsgálati kérelemre tekintettel azonban az alábbiakat tartja fontosnak kiemelni.

[53] Ahogy arra a felülvizsgálni kért ítélet indokolása helyesen utalt, a bírói gyakorlat egységes abban, hogy a megismételt közigazgatási eljárás eredményeként hozott határozat kapcsán a bíróság csak azt vizsgálhatja, hogy az megfelel-e az új eljárásra kötelező ítéletben foglaltaknak, annak meghozatalára az új eljárásra adott iránymutatásnak megfelelően került-e sor (Kúria KGD2010.180 számú döntése).

[54] A felülvizsgálati kérelemben állítottakkal ellentétben a Debreceni Törvényszék ítélete indokolása [77] nem állította azt, hogy a Fővárosi Törvényszék ítélete nem adott világos, határozott és egyértelmű útmutatást. Az ítélet indokolásának ezen része kifejezetten arra utal, hogy a Fővárosi Törvényszék ítélete azt írta elő az alperesnek, hogy a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdése és Fétv. 17. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően vizsgálja azt, hogy a Tvt. és a Hktv. rendelkezései szerint elővásárlási joggal rendelkezők szerződéskötésről való értesítése megtörtént-e.

[55] A felülvizsgálati kérelemben hivatkozottakkal ellentétben sem a Fővárosi Törvényszék ítélete, sem az azt felülvizsgáló kúriai ítélet indokolása, de jogszabályi rendelkezés sem írja elő azt – és ilyet a felperes sem tudott megjelölni –, hogy kizárólag a jegyző által megküldött iratokból lehet megállapítani a más törvényen vagy szerződésen alapuló elővásárlási jogra vonatkozó szabályok teljesülését. Ezen felperesi jogértelmezésnek kifejezetten ellentmond a Fővárosi Törvényszék és az azt helybenhagyó kúriai döntés, mert ezek a döntések nem arra kötelezték az alperest, hogy tagadja meg a hatósági jóváhagyást, hanem előírták az elővásárlási jogosultak értesítésének vizsgálatát.

[56] A Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdése a más törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási joggal összefüggésben mindössze annyit szabályoz, hogy az elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül is közölni kell a szerződést, melyet a Fétv. 17. § (2)-(3) bekezdése annyiban pontosít, hogy az eladónak az elővásárlási jog jogosultja részére postai úton kell megküldenie vagy az átvétel igazolása mellett személyesen kell azt átadnia. Sem a Földforgalmi tv., sem a Fétv. nem tartalmaz arra vonatkozó szabályozást, hogy az adásvételi szerződés eladója részére előírt kötelezettség teljesítését mikor kell igazolni, és a Fővárosi Törvényszék alperest új eljárásra kötelező döntése is az alperesre vonatkozó útmutatásban azt írta elő, hogy vizsgálnia kell a mezőgazdasági igazgatási szervnek a természetvédelmi törvény és a Hktv. elővásárlási jogosultjai szerződéskötésről való értesítése megtörténtét.

[57] Ezen bírósági útmutatásnak tett eleget helyesen az alperes akkor, amikor a megismételt eljárásban az adásvételi szerződés eladóját hívta fel az elővásárlásra jogosultak szerződéskötésről való értesítése megtörténte igazolására.

[58] A Kúria fontosnak tartja megjegyezni, hogy a Hktv. 20/A. § (1) bekezdéséhez kapcsolódó elővásárlási jog kérdése tisztázott volt már a Fővárosi Törvényszék, mint másodfokú bíróság által hatályon kívül helyezett, 2017. november 13-án kelt 575.089/6/2017. számú határozat meghozatalakor is, ugyanis a Helyközségek Nemzeti Tanácsa jelen ítélet indokolása [2] pontjában hivatkozott, 2017. július 20-án kelt tájékoztatása és igazolása megfelelően valószínűsítette, hogy a felperesen kívül az adott földterület vonatkozásában más elővásárlásra jogosult nincs.

[59] A felülvizsgálni kért ítélet helyesen értékelte a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága 2017. augusztus 22-én kelt 3651-2/2017. számú nyilatkozatát akként, hogy a természetvédelmi törvény szerinti elővásárlásra jogosult vonatkozásában az elővásárlási jog gyakorlásához kapcsolódó eljárási szabály nem sérült.

[60] Itt jegyzi meg a Kúria, hogy a felülvizsgálati kérelem tévesen állította, hogy az ítélet helytelenül tartalmazza, hogy a HNPI lemondó nyilatkozata a közigazgatási hatóság rendelkezésére állt, ugyanis az ítélet indokolása [102] pontja mindössze azt állapította meg, hogy a megismételt eljárásban az alperes felhívására került sor a kérdéses nyilatkozat csatolására, annak keletkezése időpontja azonban a felperes által sem vitatottan az adásvételi szerződés kifüggesztése időtartama alatti volt.

[61] A felülvizsgálati kérelem alaptalanul állította, hogy irreleváns az ítélet [74] pontjában foglalt jogesetre utalás (Kfv.35.154/2017/6. számú), ugyanis a felülvizsgálati kérelemben állítottakkal ellentétben a felperes több olyan hivatkozást tett, melyet az alapperben nem

terjesztett elő. A Kúria Kfv.35.154/2017/6. számú ítéletéből következik, a megismételt eljárásban hozott határozattal szembeni közigazgatási perben nem lehet olyan körülményre hivatkozni, amit az eredeti kereset nem tartalmazott.

[62] A Kúria kiemeli, hogy a felperes eredeti, alperes 575.089/6/2017. számú határozattal szemben előterjesztett kereseti kérelmében kizárólag az elővásárlási jog szabályai megsértése tényét állította (ld. Nyíregyházi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 15.K.25.517/2017. számú közigazgatási per kezdőirata), és nem jelölte meg jogsérelemként még az említés szintjén sem az adásvételi szerződésben az elővásárlásra jogosító jogcímként megjelölt, Hktv. 20/A. § (1) bekezdés a) vagy b) pontjával kapcsolatos érvelését.

[63] Kétségtelen, hogy a Debreceni Törvényszék ítélete ezt nem észlelve a felperes részéről a megismételt eljárásban hozott határozattal szemben előterjesztett kereseti kérelmet e körben is elbírálta, ezzel azonban az ítélet hatályon kívül helyezést eredményező eljárási jogsértést nem követett el, különös figyelemmel arra a körülményre is, hogy erre a felülvizsgálati kérelem sem hivatkozott.

[64] Ehhez kapcsolódik a felülvizsgálati kérelem azon érvelése, hogy a Debreceni Törvényszék ítélete a hatályon kívül helyezés keretein túlment akkor, amikor az elővásárlásra jogosultak rangsorát értékelte, vagy a Hktv. 20/A. § (1) bekezdés a) és b) pontjaival összefüggésben a ranghely elsőbbséget értékelte. A hatályon kívül helyezés keretein túlmenő ítéleti értékelés ugyanis nem teszi az ítéletet hatályon kívül helyezést eredményező módon jogsértővé.

[65] A fentiek alapján a Kúria arra az álláspontra jutott, hogy az elsőfokú bíróság helyesen ismerte fel, hogy a közigazgatási per központi kérdése volt, hogy a megismételt eljárásban az alperes követte-e a Fővárosi Törvényszék Kúria által hatályában fenntartott másodfokú ítélete útmutatását, helyesen ismerte fel az útmutatás lényegét, és a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabálysértés nélkül állapította azt meg, hogy az alperes a megismételt eljárásban a bírói útmutatásnak eleget téve állapította azt meg, hogy az elővásárlási jogra vonatkozó eljárási szabályok nem sérültek.

A döntés elvi tartalma

[1] *A megismételt eljárásban hozott közigazgatási cselekmény jogszerűsége vizsgálata iránti perben a bíróság azt vizsgálja, hogy a közigazgatási határozat megfelel-e az új eljárásra kötelező ítéletben foglalt útmutatásnak.*

[2] *A mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi tv. 2022. január 1. napja előtt hatályos szabályai szerint az előtte folyamatban lévő eljárásban – kötelező ítéleti útmutatás folytán – vizsgálta a tényállás tisztázása körében, hogy a más törvényen alapuló elővásárlási jog jogosultjai a Fétv. 2020. július 1. napja előtt hatályos 17. §(2) bekezdésének megfelelően értesítésre kerültek-e az eladó részéről.*

Záró rész

[3] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó 107. § (1) bekezdése szerint – erre irányuló kérelem hiányában – tárgyaláson kívül bírálta el.

[4] Figyelemmel arra, hogy az alperesnek és az alperesi érdekeltnek a felülvizsgálati eljárásban perköltsége nem merült fel, ezért erről a Kúriának rendelkeznie nem kellett.

[5] Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 39. § (3) bekezdés d) pontja és 50. § (1) bekezdése alapján meghatározott mértékű eljárási illeték megfizetésére a felülvizsgálati kérelmet eredménytelenül előterjesztő felperes köteles.

[6] A felülvizsgálat lehetőségét a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2022. február 2.

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