



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.IV.37.744/2022/7. szám

A tanács tagjai: Dr. Dobó Viola a tanács elnöke
Dr. Kiss Árpád Lajos előadó bíró
Dr. Balogh Zsolt bíró
Dr. Hajas Barnabás bíró
Dr. Patyi András bíró

A felperes: felperes1 cím1

A felperes képviselője: Dr. Szőke Mihály Ügyvédi Iroda cím2; eljáró ügyvéd: Dr. Szőke Mihály

Az alperes: Pest Vármegyei Kormányhivatal cím3

Az alperes képviselője: Dr. Alvári Andrea kamarai jogtanácsos

I. rendű alperesi érdekelt: alperesi érdekelt1 cím4

I. rendű alperesi érdekelt képviselője: Dr. Rágyánszki Ákos cím5

II. rendű alperesi érdekelt: alperesi érdekelt2 cím6.

A per tárgya: földforgalmi ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: a Budapest Környéki Törvényszék 105.K.702.571/2021/16. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria

- a Budapest Környéki Törvényszék 105.K.702.571/2021/16. számú ítéletét hatályában fenntartja;
- Kötelezi a felperest, hogy az esedékesség napjáig fizessen be az állami adó-és vámhatóság illetékbevételei számlájára 70 000 (hetvenezer) forint feljegyzett eljárási illetéket.
- A fizetendő illeték a határozat jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A II. rendű alperesi érdekelt, mint eladó, valamint a felperes, mint vevő 2021. február 11. napján adásvételi szerződést kötött az eladó kizárólagos tulajdonában lévő, az adásvételi szerződésben Termőföld 1., 2., 3., 4. 5., 6. és 7.-ként nevesített, helység1, helyrajzi szám1, helyrajzi szám2, helyrajzi szám3, helyrajzi szám4, helyrajzi szám5, helyrajzi szám6, helyrajzi számú külterületi ingatlanok tulajdonjogának átruházására. A felek az adásvételi szerződés 15. pontjában a helység1, külterület, helyrajzi szám7 hrsz.-on felvett ingatlant Ingatlan 1.-ként nevesítették, míg a 17. pontjában a helység1, külterület, helyrajzi szám8. hrsz.-on felvett ingatlant Ingatlan 2.-ként jelölték, melyek tulajdonjogának átruházásában szintén megállapodtak azzal, hogy azok nem tartoznak a mező- és erdőgazdasági földnek a mező- és

erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) hatálya alá, azonban az ingatlanok szomszédosak. Az adásvételi szerződés szempontjából az ingatlanokat oszthatatlan szolgáltatásként, dologösszességgként nevesítették.

[2] Az Ingatlan 1. az ingatlan-nyilvántartásban „kivett vízmosás 1,69 AK értékű”, az Ingatlan 2. „kivett vízmosás 2,19 AK értékű”-ként van feltüntetve.

[3] A szerződés szerint eladó ezen ingatlanokat kizárólag egyben, egységesen, egybefoglalt vételáron kívánja eladni, valamint a vevő kizárólag egyben, egységesen kívánja megvenni. Rögzítették, hogy a szerződésükre a dologösszesség vonatkozásában a 2/2009 (VI. 24.) PK. vélemény rendelkezéseit kell alkalmazni.

[4] A felek az adásvételi szerződés 27. pontjában a termőföldek vételárát összesen 33.500.000 forintban határozták meg. Ezen pontban részletezték külön-külön az egyes átruházott fölterületek vételárát is.

[5] Az adásvételi szerződés 61. pontjában a felek rögzítették, hogy figyelemmel az Fftv. 1. § (1) bekezdésében, valamint az 5. § 17. pontjában foglaltakra, az Ingatlan 1. és az Ingatlan 2., mint kivett vízmosás művelési ágú ingatlanok nem tartoznak az Fftv. hatálya alá, ahhoz nem szükséges a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, azonban tekintettel arra, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanok dologösszességgként, egybefoglalt vételáron kerülnek átruházásra a vevő részére, így a „jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szempontjából is egységesnek kell tekinteni”.

[6] Az adásvételi szerződés 58. pontjában a felek akként rendelkeztek, hogy bármely elővásárlásra jogosult által az elővásárlási jog gyakorlásának feltétele, hogy az elővásárlásra jogosult ezen jogának gyakorlása bejelentésekor a vételár teljes összegét, azaz 33.500.000 forintot és a szerződés 75. pontja szerinti költségeket és ügyvédi munkadíjat banki átutalás útján megfizesse az okiratszerkesztő ügyvéd letéti számlájára, és az ezt igazoló magánokiratot a bejelentéshez eredetiben mellékelje. „A vételár megfizetését igazoló okirat hiányában [...] az elővásárlásra vonatkozó bejelentés érvénytelen.”

[7] Az adásvételi szerződés 75. pontja szerint a szerződéssel kapcsolatosan felmerülő földhivatali költségek, továbbá ügyvédi munkadíj azt a vevőt terheli, akivel az adásvételi szerződést az alperes jóváhagyta.

[8] Az adásvételi szerződés kifüggesztése alatt az I. rendű alperesi érdekelt elővásárlási jog gyakorlására irányuló jognyilatkozatot nyújtott be. A kifüggesztés időtartamának leteltét követően a jegyző az iratokat megküldte az alperes részére.

[9] Az alperes megállapította, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező kilenc ingatlanból két ingatlan, nevezetesen a helység1, helyrajzi szám7 és a helyrajzi szám8 hrsz.-ú ingatlanok nem minősülnek az Fftv. 5. § 17. pontjában foglaltak alapján földnek, ezért vonatkozásukban a jóváhagyási eljárást – hatáskör hiánya miatt – külön végzéssel megszüntette.

[10] Az alperes a 2021. szeptember 15. napján kelt 573900-5/2021. számú határozatával az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadta. A határozat indokolása szerint az adásvételi szerződés 20. és 61. pontjában foglalt szerződéses rendelkezések az Fftv. 19. § (5) bekezdésében foglaltakba ütköznek, a szerződés tárgyát képező kilenc ingatlan egybefoglalt vételáron történő értékesítésének a törvényi feltételei nem teljesülnek. Kifejtette, hogy az Fftv. 19. § (5) bekezdése „több föld” egybefoglalt vételáron történő adásvételének lehetőségét rögzíti, e rendelkezés azonban az Fftv. 5. § 17. pontja szerinti mező- és erdőgazdasági földnek minősülő ingatlanok tekintetében alkalmazhatók. Tekintettel arra, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanok közül a helység1, helyrajzi szám7 és a helyrajzi szám8 hrsz.-ú ingatlanok nem minősülnek az Fftv. 5. § 17. pontja szerinti földnek, ezért egybefoglalt vételáron történő értékesítésük is kizárt, így az ingatlanok adásvétele nem tekinthető jogilag egységes szolgáltatásnak. Erre tekintettel az eladó megsértette az Fftv. 21. § (1) bekezdésében

konkretizált elővásárlási jogra vonatkozó szabályt, miután az eladónak kellő gondosság mellett tudnia kellett arról, hogy a szerződéses ajánlata nem felel meg az Fftv. 19. § (5) bekezdése szerinti feltételeknek.

[11]Az alperes határozata szerint azzal, hogy az eladó a szerződéses ajánlatában valótlanul minősített kilenc ingatlan adásvételét jogilag egységes szolgáltatásnak, az elővásárlásra jogosultak joggyakorlását is megakadályozta, miután azok a különálló földrészletekre vonatkozóan külön-külön is jogosultak lettek volna elfogadó jognyilatkozatot tenni. Az elővásárlási joggyakorlásra vonatkozó jogsértés nyilvánvaló, így az Fftv. 23. § (2) bekezdése alapján az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását már az előzetes vizsgálati szakaszban is meg kellett tagadni. Az elővásárlási joggyakorlásra vonatkozó szabályok megsértése révén lehetővé vált, hogy a földforgalmi törvény és más jogszabályok alapján elővásárlásra jogosultak nem tudták jogszerűen gyakorolni elővásárlási jogukat és arra kényszerülnek, hogy törvénysértő tömegvétel szerinti vételáron, általuk megszerezni nem kívánt földtömeget is megvásároljanak.

[12] Megállapította továbbá az alperes, hogy az adásvételi szerződés 58. pontjában foglalt szerződéses kikötés az elővásárlási jog jogosultjával szemben hatálytalan. Kiemelte, hogy az elővásárlási joggyakorlás feltételeit és módját az Fftv. és 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.) rendelkezései szabályozzák, az elővásárlásra jogosultakat e joguk gyakorlása során kizárólag ezen törvények kötik. Az eladó további egyoldalú kikötései, még ha azokat lényegesnek tekintik is a felek, a jogszabályokban foglalt kötelezettségeket nem írhatják felül, azokat nem korlátozhatják és többletkötelezettségeket sem tartalmazhatnak. Az elővásárlásra jogosultnak kizárólag akkor keletkezik kötelezettsége a vételár kifizetésére, amikor a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést vele hagyja jóvá, és a jóváhagyó határozatában vevőként behelyezi a szerződésbe, és erről az „elővásárló” értesül.

[13] Megállapította továbbá azt is, hogy az I. rendű alperesi érdekelt elfogadó nyilatkozatát joghatás kiváltására alkalmatlannak kell tekinteni, miután perbeli tulajdonjogi átruházásra nem alkalmazható az Fftv. 19. § (5) bekezdése. Tárgyi esetben az egybefoglalt vételár feltételei nem álltak fenn, így az elfogadó nyilatkozatban megjelölt 18. § (1) bekezdés c) pontja szerinti ranghely megalapozottsága kizárólag egyetlen föld, a helység1, helyrajzi szám3 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában állapítható meg, az adásvételi szerződés tárgyát képező többi ingatlan vonatkozásában azonban nem.

[14] Figyelemmel arra, hogy az eladó valótlanul minősítette a kilenc ingatlan adásvételét jogilag egységes szolgáltatásnak, az elővásárlásra jogosultak – köztük az I. rendű alperesi érdekelt – elővásárlásra jogosult joggyakorlását is megakadályozta azokra a különálló földrészletekre vonatkozóan, amelyek tekintetében az elővásárlásra jogosultak külön-külön is jogosultak lettek volna elfogadó jognyilatkozatot tenni, ezért az alperes az Fftv. 23. § (2) bekezdése alapján az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadta.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[15] A határozattal szemben előterjesztett keresetében a felperes az alperes határozatának hatályon kívül helyezését és az alperes új eljárásra kötelezését kérte, hangsúlyozva, hogy az adásvételi szerződés hét termőföld és két, a termőföldekhez kapcsolódó, szomszédos vízmosás tulajdonjogának átruházására irányul. Az álláspontja szerint az alperes tévesen állapította meg, hogy az Fftv. 19. § (5) bekezdésében foglalt több föld egybefoglalt vételáron történő alkalmazására kizárólag termőföldek dologösszességként történő átruházása esetén kerülhet sor.

[16] Az alperes és az alperesi érdekeltek a kereset elutasítását kérték.

A jogerős ítélet

[17] Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével a keresetet elutasította. Megállapította, hogy köztudomású tény, miszerint a vízmosások nem forgalomképtelenek. A vízmosások nem kizárólag termőföldek szomszédságában előforduló földterületek, hanem bárhol lehetnek az ország területén. Azok ekként nem a termőföldek tartozékai, nem azok hasznosítását hivatottak szolgálni, azokkal egységet sem képeznek, mint az azokon lévő, a hasznosítást szolgáló létesítmények, vagyontárgyak, hanem a vízmosások önálló ingatlanok. Az, hogy szerencsés elhelyezkedésük esetén a szomszédos termőföldek hasznosítását segíthetik, legfeljebb a forgalmi értéküket növelheti, de ettől függetlenül megtartják önálló jogi jellegüket.

[18] Megállapította továbbá, hogy az Fftv. 1. § (1) bekezdése, a 2. § (1) bekezdése, az 5. § 17. pontja alapján a vízmosások, mint kivett területek nem tartoznak a Fftv. hatálya alá.

[19] A jogerős ítélet szerint a Fétv. 19. §-a szerint az Fftv. 19. § (5) bekezdésében meghatározott esetben az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződést csak teljes egészében fogadhatja el. Az, hogy más jogszabályok, így például a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi. V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) alapján eltérő művelési ágú, nem termőföld ingatlanok dologösszességként értékesíthetőek, nem jelenti azt, hogy az Fftv. kógens, és a Ptk.-hoz képest speciális szabályai ezt már ne tegyék lehővé.

[20] Az elsőfokú bíróság szerint az alperes helyesen foglalt állást abban a kérdésben, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanok közül a helység1, helyrajzi szám7 és a helyrajzi szám8 hrsz.-ú ingatlanok nem minősülnek az Fftv. 5. § 17. pontja szerinti földnek, ezért az Fftv. 19. § (5) bekezdése szerinti egybefoglalt vételáron történő értékesítésük is kizárt. Az eladó azzal, hogy e kizáró rendelkezés ellenére az Fftv. hatálya alá nem tartozó földek és termőföldek dologösszességként történő értékesítésére is alkalmazni rendelte az Fftv. 19. § (5) bekezdését, az elővásárlásra jogosultak joggyakorlását akadályozta, hiszen elzárta őket annak egyébként jogszerű lehetőségétől, hogy az egyes ingatlanok tekintetében külön-külön éljenek elővásárlási jogukkal. Erre figyelemmel az Fftv. 23. § (2) bekezdés alkalmazásával indokolt volt a szerződés hatósági jóváhagyásának megtagadása.

[21] Az elsőfokú bíróság egyetértett az adásvételi szerződés 58. pontjának az I. rendű alperesi érdekelttel szembeni hatálytalanságának alperesi megállapításával is. A felperesi érveléssel szemben az alperes az elfogadó nyilatkozat jogszerűségét az Fftv.-ben foglaltak alapján vizsgálta, ennek kapcsán állapította meg az elfogadó nyilatkozat hatálytalanságát. Az elfogadó nyilatkozat érvénytelenségének, illetve hatálytalanságának eseteit az Fftv. és a Fétv. kógens módon szabályozza, a felek szerződéses szabadsága nem terjed ki arra, hogy az elfogadó nyilatkozat érvénytelenségének további eseteit a törvényi rendelkezéseken túlmenően meghatározzák, bővítsék, ilyen felhatalmazó jogszabályi rendelkezést a felperes sem tudott megjelölni a keresetében.

[22] Megállapította, hogy az I. rendű alperesi érdekelt határidőn belül, teljeskörű elfogadó nyilatkozatot tett, mellyel az Fftv. 21. § (8) bekezdésében foglaltaknak maradéktalanul eleget tett. További törvényes kötelezettsége nem volt, ezért az elfogadó nyilatkozata az alakszerűségi előírásoknak megfelelt, az nem minősíthető érvénytelennek.

[23] Az Fftv. 30. § (1) bekezdésére utalással kifejtette, hogy ha a 27. §-ban foglaltak nem állnak fenn, és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja az adás-vételi szerződést a jegyzék szerinti sorrend alapján első helyen álló vagy a 29. § szerint kijelölt elővásárlásra jogosulttal, akkor az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép be. A vételár és a szerződés szerinti egyéb költségek megfizetésére tehát akkor lesz köteles, amikor a hatóság a szerződést jóváhagyja. Az eredeti szerződő felek közötti magánjogi megállapodás azonban az elővásárlásra jogosultat a nyilatkozata megtételekor még nem köti

és nem kötelezhető vételár és egyéb költségek megfizetésére egy vele szemben még nem hatályos szerződés kikötése alapján. Következésképpen egyértelműen megállapítható, hogy az adásvételi szerződés 58. pontjában foglaltak az Fftv. 30. § (1) bekezdésével ellentétesek, ezért azok az I. rendű alperesi érdekelttel szemben hatálytalanok. Az alperesnek és a bíróságnak a Földforgalmi tv. és a Fétv. vonatkozó rendelkezéseinek földforgalom-szabályozási céljával összhangban álló értelmezését kell elvégeznie, melynek során nem hagyható figyelmen kívül a visszaélésszerű joggyakorlás megakadályozására irányuló jogalkotói cél sem (Kfv.II.37.347/2020. BH2021.3.87). Az Fftv. és a kapcsolódó szabályozás alapvető célja, hogy az Fftv. szerinti rangsorban meghatározott jogosultak juthassanak a környezetükben földhöz, gyakorolhassák elővásárlási jogaikat, mely szabályozás céljával nyilvánvalóan ellentétes, ha e rangsort a felek magánjellegű kikötései útján megkerülhetnék. Az alperes határozatában kifejtett jogértelmezése e célnak maradéktalanul megfelelt.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[24] A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet elsődlegesen a jogerős ítélet megváltoztatása és a közigazgatási cselekmény megsemmisítése, másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése és az ügyben eljáró bíróság új eljárásra utasítása iránt. Az álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti az Fftv. preambulát, 1. § (1) bekezdését, 5. § 17. pontját, 19. § (5) bekezdését, 23. § (2) bekezdését, a Ptk. 1:5. § (1) bekezdését és az 1/2020. PJE határozatot.

[25] Kifejtette továbbá, hogy a jogerős ítélet ellentétes a BH2021.87 (Kúria, Kfv.II.37.347/2020/7.), az EH2010.2226 (Legfelsőbb Bíróság Pfv.VI.20.984/2010/7.), a BH2018.289 (Kúria, Kfv.III.37.165/2017/7.) és a Kfv.V.37.225/2022/4. számú határozatokkal. A felperes szerint a törvényszék nem megfelelően, nem tartalmuk és céljuk szerint értelmezte a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket. Az Fftv. megalkotásakor a jogalkotó célja az volt, hogy Magyarországon olyan birtokok jöhessenek létre, melyeken a földbirtokosok megfelelően tudnak gazdálkodni. A jogalkotó a jogszabályi rendelkezésekkel egyértelműen próbálta visszaszorítani a birtokelaprózódásokat, a rengeteg közös tulajdonban lévő és éppen ezért hányatott sorsú föld jogi sorsának rendezését.

[26] A felülvizsgálati kérelem szerint a termőföldek dologösszességként való értékesítése esetén nyelvtani, logikai, rendszertani és a teleologikus értelmezés alapján nem következik az Fftv. 19. § (5) bekezdésébe foglalt jogszabályi rendelkezésből, hogy a jogalkotó kizárta volna, hogy termőföld és nem termőföld ingatlanok együttesen, egybefoglalt vételáron kerüljenek átruházásra. Az Fftv. 3. § (1) bekezdése és a 4. §-a kiterjeszti a törvény hatályát, olyan ingatlanokra, ingatlanrészekre, melyek egyébként nem minősülnek termőföldeknek. Ebből pedig az következik, hogy ha valamit a jogalkotó konkrétan ki akart volna zárni a dologösszességként történő értékesítésből, akkor azt határozottan beleírta volna a vonatkozó jogszabályi rendelkezésbe. Ezzel szemben az Fftv. 19. § (5) bekezdése csak azt írja elő, hogy több föld dologösszességként akkor ruházható át, ha szomszédosak vagy földhasználójuk ugyanaz a személy. A termőföldek és nem termőföldek együttes értékesítését tiltó rendelkezés nincs, ennek hiányában pedig ezen különböző vagyontárgyak dologösszességként való értékesítése az általános szabályok szerint lehetséges.

[27] Az általános, Ptk.-ban található szabályok szerint a termőföldek és nem termőföldek együttes értékesítésére sor kerülhet azzal, hogy a dologösszességként való értékesítésre ne a joggal való visszaélés miatt kerüljön sor, az elővásárlási jog jogosultjait ne „tömegvétellel” kívánják elriasztani a szerződésbe történő belépéstől. Azt pedig, hogy egy-egy jogügylet kapcsán felmerül-e a joggal való visszaélés, a szerződést kötő felek szerződéses rendelkezései mikor irányulnak az elővásárlásra jogosultak hátrányos helyzetbe hozására, csak a konkrét ügy összes körülményének figyelembevételével, egyedileg dönthető el.

[28] A felperes álláspontja alapján az egyes jogügyleteknél egyedileg azt kell vizsgálni, hogy az eladó tud-e olyan indokkal, körülménnyel szolgálni, amely az ő oldalán indokolja a dologösszességként történő értékesítést. Hivatkozott ebben a körben a BH2021.87. számú döntésre, amely szerint az egybefoglalt vételárral történő értékesítéshez szükséges feltételeket az eladó oldalán kell vizsgálni. Éppen ezért a vevő oldalán kizárt, hogy felmerüljön annak a célzata, hogy az elővásárlásra jogosultak joggyakorlását megghiúsítsa a szerződéssel. Az összes körülmény figyelembevételével azonban megállapítható, hogy jelen perben érintett jogügylet kapcsán fel sem merült joggal való visszaélés vagy az elővásárlásra jogosultak joggyakorlásának akadályozása, mivel a termőföldekkel együtt II. rendű alperesi érdekelt azokkal szomszédos, azokhoz kapcsolódó, azokat lényegileg kiszolgáló vízmosásokat értékesített, melyek önállóan gazdaságilag forgalomképtelenek. A vízmosások funkciója éppen a termőföldeken való művelés elősegítése, II. rendű alperesi érdekelt eladóként is éppen ezért tette meg úgy eladási ajánlatát, hogy a két vízmosást kizárólag a hét termőfölddel együtt kívánta átruházni. A II. rendű alperesi érdekelt a vízmosásokat önállóan nem tudná értékesíteni, ugyanis nem lenne olyan vevő, aki kizárólag kettő, más személyek termőföldjei között fekvő vízmosást kívánna vásárolni, amelyek csak más tulajdonában álló területeken közelíthetők meg.

[29] A felperes érvelése szerint az alperes akkor járt volna el helyesen, ha azt követően, hogy elkülönítette az eljárást a termőföld és nem termőföld ingatlanokra, kizárólag annak körében vizsgálódott volna, hogy az Fftv. hatálya alá tartozó hét termőföld vonatkozásában a dologösszességbe foglalás feltételei fennállnak-e. Amennyiben a vizsgálat eredményeként azt állapítja meg, hogy a termőföldek szomszédosak, az Fftv. feltételeinek megfelelnek, úgy nem tagadhatta volna meg a szerződés jóváhagyását és tovább kellett volna vizsgálnia, hogy kivel (a felperessel vagy az I. rendű alperesi érdekelttel) hagyja jóvá a szerződést.

[30] A felülvizsgálati kérelem kitért arra, hogy az alperes megtehetette volna, hogy a vizsgálat során felhívja az elővásárlási jogosult figyelmét arra, hogy amennyiben a nem termőföldek, a vízmosások vonatkozásában a dologösszességet vitatja, úgy ezirányú igényét polgári perben érvényesítheti az 1/2020. PJE szerint, részleges hatálytalanság megállapítása iránti kereset előterjesztésével. Ez esetben nem lett volna akadálya annak, hogy I. rendű alperesi érdekelt, mint elővásárlásra jogosult, feltéve, hogy vele az alperes jóváhagyja a szerződést, a vételár fizetési kötelezettségét kizárólag a termőföldek vonatkozásában teljesíti. Ezt támasztja alá az álláspontja szerint a Kúria Kfv.37.225/2022/4. számú döntése is.

[31] A felülvizsgálati kérelem szerint az elsőfokú bíróság eltért a Kúria BH2018.289. számú döntésében leírtaktól, mivel nem értékelte, hogy a jogalkotó szándéka a több föld dologösszességként való értékesítése lehetőségének a jogszabályba való foglalásával az volt, hogy elkerüljék a birtokelaprózódásokat.

[32] Az alperes és az alperesi érdekelt felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

[33] A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint nem megalapozott.

[34] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 118. § (1) bekezdés b) pontja alapján, a Kúria közzétett ítélezési gyakorlatától eltérő ítéleti rendelkezés okán fogadta be. A Kp. 120. § (5) bekezdése, valamint a 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó 108. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálati ellenkérelem keretei között a jogerős határozat meghozatalakor rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján dönt.

[35] Az Fftv. 1. § (1) bekezdése szerint ez a törvény a mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld (a továbbiakban: föld) tulajdonjogának megszerzésére, a földön haszonélvezeti jog alapítására, a föld használatára, továbbá a szerzési korlátozások ellenőrzésére, és a helyi földbizottságra vonatkozó rendelkezéseket állapítja meg.

[36] Az Fftv. 2. § (1) bekezdése értelmében a törvény hatálya kiterjed az ország területén fekvő valamennyi földre.

[37] Az Fftv. 5. § 17. pontja értelmében e törvény alkalmazásában a mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld: a föld fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve.

[38] A jelen eljárásban nem volt vitatott, hogy az Ingatlan 1. és az Ingatlan 2. az ingatlan-nyilvántartásban „kivett vízmosás”-ként van feltüntetve, ennek folytán pedig nem tartoznak az Fftv. hatálya alá. Erre tekintettel a felülvizsgálati eljárásban a Kúriának abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy lehetséges-e az Fftv. hatálya alá tartozó és nem tartozó földterületek egybefoglalt vételáron történő értékesítése.

[39] Az Fftv. 3. § (1) bekezdése szerint „[h]a e törvény másként nem rendelkezik, földnek kell tekinteni az e törvény szerint tanyának minősülő földrészletet is.” Az Fftv. 4. §-a kimondja továbbá, hogy ha a tanyának nem minősülő földrészleten belül az 5. § 17. pontjában meghatározott művelési ágban nyilvántartott alrészlet van, annak területnagyságától függetlenül – e törvény eltérő rendelkezése hiányában – a teljes földrészletre e törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

[40] A Kúria megállapította, hogy az Fftv. hivatkozott rendelkezéseiből – a felperes állításával szemben – az következik, hogy az Fftv. hatálya csak kivételesen és csak a jogszabályban nevesített esetben terjeszthető ki (pl. tanya adásvétele estében).

[41] Az Fftv. 19. § (5) bekezdése több föld egybefoglalt vételáron történő eladását szabályozza. A norma szövegezése az Fftv. fogalomrendszerében vett „föld” [vö. 1. § (1) bekezdés] fogalmat használja, ebből adódóan az a nem „föld” egybefoglalt vételáron történő eladására nem terjed ki.

[42] Az Fftv. 6. § (2) bekezdése alapján az Fftv. hatálya a föld tulajdonjogának adásvétel útján történő megszerzésére kiterjed, a 7. § (1) bekezdése szerint a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá.

[43] A Fétv. 19. §-a kimondja, hogy az Fftv. 19. § (5) bekezdésében meghatározott esetben az elővásárlásra jogosult az adás-vételi szerződést csak teljes egészében fogadhatja el. Az Fftv. 21. § (8) bekezdése szerint az eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában az adás-vételi szerződést magára nézve teljeskörűen elfogadja.

[44] Az adásvételi szerződésben felek kifejezetten kinyilvánították, hogy azt minden ingatlan vonatkozásában egységesnek tekintették, kérték továbbá, hogy az alperes a jóváhagyás szempontjából egységesen kezelje az ingatlanokat.

[45] Ennek eredményeképp annak elfogadása, hogy az Fftv. hatálya alá tartozó és nem tartozó földterületek egybefoglalt vételáron történő értékesítése jogszerű, arra az eredményre vezetne, hogy a mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld tekintetében elővásárlási joggal rendelkező személy az elővásárlási jogával csak abban az esetben élhetne, amennyiben a nem mező-, erdőgazdasági hasznosítású földet is megvásárolná.

[46] Megjegyzendő, hogy az adásvételi szerződés szerint ez a lehetséges elővásárlásra jogosult esetében azon – művelhető – ingatlanokhoz képest, melyekre az elővásárlási joga fennáll és amelyek esetében az egybefoglalt vételáron való értékesítés jogszerű lehet, 3.098.358 forint vételártöbbletet jelentene, ami pedig nyilvánvalóan alkalmas lehet a lehetséges elővásárlásra jogosultak távoltartására. Továbbá ellentétes lenne azzal a felülvizsgálati kérelemben egyébként helytállóan tett állítással {[53] bekezdés}, miszerint a jogügylet ne harmadik személyek elővásárlási jogának kijátszására irányuljon. Különösen igaz ez abban az esetben, mint amikor a vételártöbblet fejében önmagukban gazdaságilag forgalomképtelen, értékesíthetetlen, kötelezettségekkel járó, de semmire sem hasznosítható {keresetlevél [42] bekezdés} ingatlanokat kellene megvásárolnia.

[47] Az Alaptörvény 28. cikke szerint a bíróságok a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét elsősorban azok céljával és az Alaptörvénnyel összhangban értelmezik. Az Alaptörvénynek ez a rendelkezése a bíróságok számára alkotmányos kötelezettségként írja elő, hogy ítélkező tevékenységük során a jogszabályokat elsősorban azok céljával összhangban értelmezzék. Ebből a kötelezettségből következik, hogy a bíróságnak a jogszabályok adta értelmezési mozgástér keretein belül azonosítania kell a jogszabály céljának érvényesülését, és a bírói döntésben alkalmazott jogszabályokat elsősorban arra tekintettel kell értelmeznie. {23/2018. (XII. 28.) AB határozat, Indokolás [25]}

[48] Az Alaptörvény 28. cikke kimondja továbbá, hogy a jogszabályok céljának megállapítása során elsősorban a jogszabály preambulumát, illetve a jogszabály megalkotására vagy módosítására irányuló javaslat indokolását kell figyelembe venni. Az Alaptörvény és a jogszabályok értelmezésekor azt kell feltételezni, hogy a józan észnek és a közjónak megfelelő, erkölcsös és gazdaságos célt szolgálnak.

[49] A Kúria mindezt figyelembe vette az Fftv. 19. §-ához fűzött indokolást, amely szerint a földforgalom gyakorlatában az elővásárlási jog gyakorlásának megakadályozására bevett módszer, hogy több földet egységes vételáron kínálnak eladásra, holott azok nem képeznek gazdasági egységet. Megállapítható tehát, hogy az egybefoglalt vételár alkalmazására csak abban az esetben kerülhet sor, ha az eladni kívánt, az Fftv. tárgyi hatálya alá tartozó földek gazdasági egységet képeznek. Összevetve ezen jogalkotói célt a jogszabály szövegével, szóhasználatával, megállapítható, hogy az Fftv. hatálya alá tartozó földterületek csak más, hasonló – és az egyéb törvényi feltételeknek megfelelő – földekkel értékesíthetők egybefoglalt vételáron.

[50] Mindezt a további törvényi feltételek vizsgálata hiányában is nyilvánvalóan megállapítható volt, hogy a perbeli adásvételi szerződés az Fftv. 19. § (5) rendelkezéseivel ellentétes volt, így az alperes jogszerűen tagadta meg annak hatósági jóváhagyását és az elsőfokú bíróság jogszabálysértés nélkül utasította el a felperes keresetét.

[51] A Kúria megállapította továbbá, hogy a felperes által felhívott Legfelsőbb Bíróság Pfv.VI.20.984/2010/7. számú ítélete nem minősült a Kúria által hozott döntésnek, így az attól való esetleges eltérés önmagában nem vezethetett volna a jogerős ítélet érintéséhez, továbbá azon döntés nem az Fftv. rendelkezésein alapult. A Kúria által hozott, hivatkozott, közzétett döntések (Kúria, Kfv.II.37.347/2020/7., Kfv.III.37.165/2017/7., Kfv.V.37.225/2022/4.) esetében pedig az érintett ingatlanok kivétel nélkül az Fftv. hatálya alá tartoztak, így azok jelen ügy tényállásától lényegesen (alapjaiban) eltértek, így a hivatkozott döntésektől való eltérést jelen ügyben megállapítani nem lehetett.

[52] A kifejtettek szerint a Kúria megállapította, hogy az elsőfokú bíróság ítélete a jogszabályoknak megfelelt, ezért azt a Kp. 121. § (2) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A döntés elvi tartalma

[53] *A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 19. § (5) bekezdése szerinti, földek egybefoglalt vételáron történő értékesítésére csak abban az esetben van lehetőség, ha az egybefoglalt vételáron értékesíteni kívánt földek mindegyike a törvény hatálya alá tartozik.*

Záró rész

[54] A felek tárgyalás tartását nem kérték, azt a felülvizsgálati bíróság sem tartotta szükségesnek, ezért a Kúria a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Kp. 107. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül járt el.

[55] Az alperes és az alperesi érdekeltek a felülvizsgálati eljárásban nyilatkozatot nem tettek, költségük nem merült fel, így arról rendelkezni nem kellett.

[56] A Kúria észlelte, hogy az alperes neve a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendeletben foglaltakra figyelemmel Pest Megyei Kormányhivatalról Pest Vármegyei Kormányhivatalra változott, ezért jelen ítéletben ekként tüntette fel.

[57] A felülvizsgálattal az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 45/A. § (1) bekezdése, 39. § (3) bekezdés d) pontja és 50. § (1) bekezdése szerint felmerült, az Itv. 62. § (1) bekezdés h) pontja alapján feljegyzett eljárási illetéket a felperes a Pp. 102. § (1) bekezdése értelmében köteles megfizetni.

[58] Tájékoztatja a felperest, hogy az illetéket a Nemzeti Adó-és Vámhivatal 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlájára kell az esedékesség napjáig megfizetnie. A megfizetés során közleményként fel kell tüntetni a Kúria megnevezését, a kúriai ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát.

[59] Az illetékfizetési kötelezettség esedékességének napja tekintetében az egyes adótörvények módosításáról szóló 2022. évi XLV. törvény által módosított Itv. 78. § (4) bekezdése, a Pp. 358. § (2) bekezdése és a polgári nem peres eljárás elhúzódásával kapcsolatos vagyoni elégtétel érvényesítéséről szóló 2021. évi XCIV. törvény 2. § (1) és (3) bekezdése az irányadó.

[60] Jelen ítélettel szemben a felülvizsgálat lehetőségét a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2023. január 24.

Dr. Dobó Viola s.k.

a tanács elnöke

Dr. Kiss Árpád Lajos s.k.

Dr. Balogh Zsolt s.k.

előadó bíró

bíró

Dr. Hajas Barnabás s.k.

Dr. Patyi András s.k.

bíró

bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő