

DR.TARR ÁGNES
ÜGYVÉD
6640 CSONGRÁD, JÓKAI UTCA 2. TEL/FAX.:+36 63
483 401
MOBIL: +36 30 434 1936
E-MAIL: TARR.AGNES@INVITEL.HU

Szelevény Község Önkormányzata Ikt.sz. :Szelevény/Kocsis István föld közig per/9 6576
Szelevény, Kossuth út 4.

Czucziné Keresztes Anita
Jegyző Asszonynak

Tárgy: Tájékoztatás Kúria felülvizsgálati döntéséről

Tisztelt Jegyző Asszony!

Kocsis István (-----.) felperesnek Szelevény Község Önkormányzata Képviselő-testülete alperes ellen a föld adásvételi szerződésre vonatkozó 84/2016. (XII.02.) szám alatt meghozott határozata bírósági felülvizsgálata iránt a Szolnoki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróságon 12.K.27.095/2017.számon indított perben a Szolnoki Törvényszék 4.Kf.20.636/2017/5.számú jogerős ítélete ellen előterjesztett felülvizsgálati kérelmünk tárgyában a tegnapi napon (2019. október 15-én) küldte meg részemre elektronikusan a bíróság a Kúria Kfv.II.37.677/201B/8.számú 2019.szeptember 25.napján kelt felülvizsgálati végzését. (A felülvizsgálati végzést szkennelve el fogom küldeni.)

A felülvizsgálati kérelmünk alapján — az abban foglaltakkal nagyobb részben egyetérve —a Kúria végzésével hatályon kívül helyezte a Szolnoki Törvényszék 4.Kf.20.636/2017/5.számú jogerős ítéletét és a Szolnoki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 12.K.27.095/2017/5.számú elsőfokú ítéletét és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. Az új eljárásban az elsőfokú bíróságnak a helyes, Pp.3.S (3) bekezdése szerinti tájékoztatási kötelezettségének eleget kell tennie és a felperes számára lehetővé kell tennie annak bizonyítását, hogy szakértői bizonyítási indítványára a perbeli ingatlan arányosságát vagy aránytalanságát bizonyíthassa, ezáltal azt a tényt, hogy a szerződésben kikötött vételár más elővásárlásra jogosultat távol tartott-e elővásárlási joga gyakorlásától.

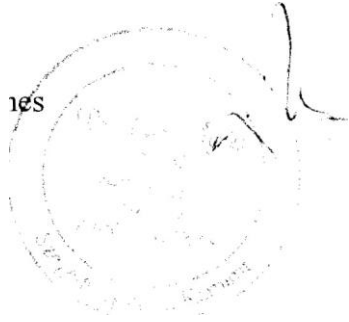
Az eljárás tehát nem fejeződött be, hanem folytatódik az elsőfokú közigazgatási bíróságon a megismételt elsőfokú eljárással.

Csongrád, 2019. október 16.

Tisztelettel:



dr. Tarr
Agnes
ügyvéd



A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
v é g z é s e

Az ügy száma: Kfv.11.37.677/2018/8.
A tanács tagjai: Dr. Tóth Kincső a tanács elnöke
Dr. Márton Gizella előadó bíró
Dr. Kalas Tibor bíró
A felperes: Kocsis István
(-----.)
A felperes képviselője: Dr. Georgiádes László ügyvéd
(6640 Csongrád, Hunyadi tér 18.)
Az alperes: Szelevény Község Önkormányzat Képviselő-testülete
(5476 Szelevény, Kossuth utca 4.)
Az alperes képviselője: Dr. Tarr Ágnes ügyvéd
(6640 Csongrád, Jókai utca 2.)
A per tárgya: földforgalmi ügyben hozott képviselő-testületi
határozat bírósági felülvizsgálata
A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: az alperes.
Az elsőfokú bíróság határozata: Szolnoki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság
12.K.27.095/2017/5. számú ítélete
A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Szolnoki Törvényszék
4.Kf.20.636/2017/5. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria

— a Szolnoki Törvényszék 4.Kf.20.636/2017/5. számú ítéletét — a Szolnoki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 12.K.27.095/2017/5. számú ítéletére is kiterjedően — hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasítja;
— a felperes és az alperes felülvizsgálati eljárásban felmerült költségét fejenként 40.000 (negyvenezer) forintban állapítja meg.

A végzés ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

Kfv.12.37.677/2018/8.

- [1] A felperes 2015. november 12-én adásvételi szerződést kötött Péter Erika eladóval a szelevényi 0206/17 helyrajzi számú, 1 ha 4403 m² területű, 35 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlan megvásárlására. A felek a szerződésben 2.000.000 Ft vételárat kötöttek ki, amely 57.143 Ft/AK értéknek felel meg.
- [2] Az adásvételi szerződés a Tiszasasi Közös Önkormányzati Hivatalhoz tartozó Szelevény Község Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján 2015. november 26. és 2016. január 25. között kifüggesztésre került, a kifüggesztés időtartama alatt elfogadó nyilatkozat nem érkezett.
- [3] A mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésére a helyi földbizottsági hatáskörben eljáró Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Elnöksége (a továbbiakban: Kamara) a 2016. november 4-én a JNSZ01-020867/2016. számon kiadott állásfoglalásában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 24. S (2) bekezdés d) pontja alapján a felperes földszerzését nem támogatta, mert arra a következtetésre jutott, hogy az adásvételi szerződésben szereplő ellenérték a föld forgalmi értékével nem áll arányban, az aránytalansággal a felperesi vevő más elővásárlásra jogosultat tartott távol az elővásárlási jogának gyakorlásától. A helyi földbizottságként eljáró szerv legjobb ismeretei és a köztudomású tények szerint az adásvételi szerződésben megjelölt ingatlannal azonos jellemzőkkel, adottságokkal rendelkező földek forgalmi értékét Szelevény településen 25.000 Ft/AK, legfeljebb 35.000 Ft/AK értékben tartotta arányban állónak a föld forgalmi értékével.

- [4] A felperes a kamarai állásfoglalás ellen kifogást nyújtott be, amelyben arra hivatkozott, hogy az ingatlan inkább tartozik Csongrád város ún. „Nagy rét”-jéhez, mint Szelevényhez, ahol is a szántó ingatlanok vételára 45.000-55.000 Ft/AK érték között ingadozik.

- [5] Az alperes a 2016. december 2-án meghozott 84/2016. (XII. 2.) határozatával a felperes kifogását elutasította. Határozatában leszögezte, hogy az ingatlan nem Csongrádon van, hanem Szelevény község közigazgatási területén található, a település „Rét” elnevezésű részéhez tartozik, ezért az itt elhelyezkedő földek forgalmi értékét kell figyelembe venni. Az itt található szántók aranykoronánkénti értéke 30.000-35.000 Ft között mozog, ezért az adásvételi szerződésben megjelölt vételárat figyelembe véve az 57.000 Ft/AK érték nem áll arányban a földterület értékével és ez a vételár helyben lakó fiatal gazdát tartott távol az elővásárlási jog gyakorlásától. A felperesnek arra a kifogására, hogy a perbeli ingatlantól mintegy 100 méterre tulajdonában van egy értékes, a szelevényi 0204/35 helyrajzi szám alatti, 2.916 m² területű szántó ingatlan, amely a Csongrád-Csépa közút bal oldalán helyezkedik el, megjegyezte, hogy a felperes a kifogásában nem igazolta, hogy ennek a területnek mennyi volt a vételára vagy a Ft/AK értéke, ezért ez a hivatkozása a magasabb érték igazolására nem volt figyelembe vehető. Mindezek alapján az alperes azt állapította meg, hogy az Fftv. 24. S (2) bekezdés d) pontjában foglaltak fennálltak, ezért a kifogást az Fftv.-vel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 103/A. S (2) bekezdése alapján el kellett utasítania.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [6] A felperes keresetet nyújtott be az alperes határozatának felülvizsgálata és hatályon kívül helyezése, az alperes új eljárásra kötelezése iránt. Arra hivatkozott, hogy az alperes az Fftv. 24. S (2) bekezdés d) pontjának megsértésével, szubjektív okok alapján hozta meg a döntését, mellyel megsértette a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:59. (1) bekezdésében foglalt szerződési szabadság elvét is. Előadta, hogy az ingatlan ugyan Szelevény község területén helyezkedik el, de természetben a csongrádi, úgynevezett

„Nagyvér”-hez tartozik, ahol a termőföld árak lényegesen magasabbak. Sérelmezte, hogy az alperes nem indokolta azt a megállapítását, hogy elővásárlásra jogosultat tartott távol a kialakult vételárral. Utalt arra, hogy gazdaságbővítési célja volt. Utalt arra is, hogy a Magyar Állam a megvásárolt ingatlantól 2-3 km-re elhelyezkedő gyengébb minőségű földterületeket is hasonló vételáron értékesítette.

Kfv.12.37.677/2018/8.

- [7] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte a határozatában foglaltakat fenntartva. Ellenkérelméhez kimutatást csatolt, mely szerint a fajlagos Ft/AK egységárak 37.482 Ft/AK értéket mutatnak. Erre tekintettel a perbeli ingatlan reális vételára 1.311.870 Ft lett volna. Utalt arra, hogy az elővásárlási jog által biztosított hatalmasság áttöri a szerződési szabadságot. Előadta továbbá, hogy a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 50. S (3) bekezdése alapján a hatóság által hivatalosan ismert és a köztudomású tényeket nem kell bizonyítani. Álláspontja szerint a határozata megfelelt a Ket. 50. (1) bekezdésében és 72. (1) bekezdés e/ea) pontjában foglalt követelményeknek.

Az elsőfokú ítélet

- [8] Az elsőfokú bíróság tényként rögzítette, hogy a perben nem volt vitatott, hogy a perbeli ingatlan Szelevény község közigazgatási területéhez tartozik, ahol reális az alperes által megjelölt 30.000-35.000 Ft/AK vételár. A vita a felek között abban volt, hogy a perbeli ingatlan — elhelyezkedésénél fogva — Csongrád város ún. „Nagyvér”-jéhez tartozó ingatlanok vételárával azonos értéket képviselhet-e.
- [9] A bíróság álláspontja szerint a Ket. 50. (1) bekezdésében írt tényállás tisztázási kötelezettség azt jelenti, hogy nem csak az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján kell az ingatlant értékelni, hanem figyelembe kell venni olyan egyéb körülményeket is, amelyekre a felperes hivatkozott, így Csongrád település közelségét, a közút mellett történő elhelyezkedést, azaz az ingatlan egyedi adottságaira is figyelemmel kell az értéket meghatározni. Az érték meghatározásán túlmenően az Fftv. 24. S (2) bekezdés d) pontja alapján kettős feltétel teljesülése esetén tagadható meg a szerződés jóváhagyása. Vizsgálni kell az ellenérték forgalmi értékkel való arányosságát és aránytalanság esetén azt a körülményt is, hogy az elővásárlásra jogosultat tartott-e távol az elővásárlási jog gyakorlásától. A bíróság megítélése szerint az alperes csupán feltételezésekbe bocsátkozott, amikor azt állapította meg, hogy az indokolatlanul magas vételár elővásárlási jog gyakorlásától tartott vissza jogosultat, mert az alperes erre vonatkozó bizonyítékot nem jelölt meg. Elfogadta, hogy a Ket. 50. S (3) bekezdése értelmében a köztudomású tények értékelése, elfogadása nem szorul bizonyításra, azonban megjegyezte, hogy az elővásárlási jog gyakorlására jogosult távoltartása köztudomású ténynek nem tekinthető, a hivatalos tudomást pedig meg kell jelölni, annak eredetét a fél számára megismerhetővé kell tenni.
- [10] Mindezek alapján a bíróság azt állapította meg, hogy ugyan az alperes valószínűsítette, hogy a vételár az érintett közigazgatási területen a szerződés szerinti vételárnál lényegesen alacsonyabb, azonban a második feltétel — elővásárlási jogosult távoltartása — megvalósulása nem állapítható meg, ezért az Fftv. 24. (2) bekezdés d) pontjában rögzített kettős feltétel nem teljesült. A Ptk. 6:59. S-ára való hivatkozás kapcsán megjegyezte, hogy az alperes által hivatkozott hatalmasság nem eredményezheti azt, hogy a szerződés tartalmát az elővásárlási jog fennállása vagy annak gyakorlása korlátozná.
- [11] A bíróság ezért azt állapította meg, hogy a kifogás elutasítására a Fétv. 103/A. (2) bekezdésébe ütközően került sor az Fftv. 24. (2) bekezdés d) pontjának megsértése okán, ezért a Fétv. 103/D. b) pontja alapján ítéletével az alperes határozatát megváltoztatta és a kifogásnak helyt adva az adásvételi szerződés jóváhagyását a felperes vonatkozásában támogatta.

Fellebbezés és fellebbezési ellenkérelem

- [12] Az ítélet ellen az alperes nyújtott be fellebbezést, amelyben annak megváltoztatásával a

Kfv.11.37.677/2018/8.

kereset elutasítását kérte. Hangsúlyozta, hogy az nem volt vitatott, hogy az általa elvégzett értékelés a szelevényi földek tekintetében helytálló és megalapozott volt. A bíróság a kereseten túlterjeszkedve, nem a határozat hatályon kívül helyezéséről, hanem annak megváltoztatásáról döntött. Álláspontja szerint a Ket. 50. (1) bekezdése nem került megsértésre, mert a felperest terhelte a bizonyítási kötelezettség a perben, azonban a felperes az állítását semmilyen módon nem igazolta, ezért a bíróság a bizonyítás terhét tévesen rőtta az alperesre. Köztudomású tények és a legjobb ismeretei alapján szerzett tudomása alapján egyértelmű volt, hogy a perbeli ingatlan forgalmi értéke lényegesen alatta marad a szerződésben kikötött vételárnak. Az aránytalanul magas vételár köztudomásúlag azzal a következménnyel jár, hogy az irreális ár miatt a vásárlási szándékuktól a jogosultak elállnak. Sem a helyi földbizottságot, sem az alperest mindenre kiterjedő, teljes bizonyítási kötelezettség nem terheli, az alperesnek nem kell bizonyítást lefolytatnia, mert az Fftv. céljának megfelelő következtetések levonására köztudomású tények alapján és a legjobb ismeretei alapján jogosult. Hivatkozott arra is, hogy az elővásárlási jog szabályai az adásvételi szerződés megkötésére és tartalmának alakítására korlátozólag hatnak, ezért jogosult volt megállapítani a vételár túlzott mértékét.

- [13] A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A másodfokú ítélet

- [14] A másodfokú bíróság kifejtette, hogy az eljárásban alkalmazandó Ket. 3. (1) bekezdése értelmében a hivatalból való eljárás elve érvényesül, a hatóság hivatalból állapítja meg a tényállást a Ket. 3. (2) bekezdés b) pontja szerint. A hatóság köteles a Ket. 50. S (1) bekezdése alapján a döntéshozatalhoz szükséges tényállást tisztázni. Ha ehhez nem elegendők a rendelkezésre álló adatok, bizonyítási eljárást kell lefolytatni. A bizonyítás a jogilag releváns tények valóságának tisztázását és megállapítását jelenti. A tényállás megállapítása során a köztudomású tényeket külön nem kell bizonyítani. Köztudomásúnak azonban az a tény, körülmény tekinthető, amely az emberek nagyobb csoportja előtt ismert, és azt mindenki valóban fogadja el. A fentiekre figyelemmel a másodfokú bíróság álláspontja szerint ezért a Ket. 50. S (1) bekezdése nem értelmezhető úgy, hogy a vitássá tett forgalmi értéket csupán a rendelkezésre álló nyilvántartási adatokból, illetve a köztudomású tényekből meg lehet állapítani. Az alperes a rá háruló bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget, nem bizonyította kétséget kizáróan, hogy az ingatlan forgalmi értéke nem a szerződésben kikötött vételárnak felel meg. Nem lett volna figyelmen kívül hagyható az a körülmény, hogy az ingatlan — fekvése szerint — nem Szelevényhez, hanem Csongrád város „Nagyvér” elnevezésű területéhez tartozik, ahol az ingatlanok forgalmi értéke magasabb. Nem fogadta el azt az alperesi érvelést, hogy az elővásárlási jog gyakorlása, mint egyoldalú hatalmasság a vételárral kapcsolatos megállapodás korlátozását jelenti, mert álláspontja szerint a Ptk. 6:222. S-ából következően az egyoldalú hatalmasság a vételár alakítására nem terjed ki. Ugyanakkor leszögezte, hogy a vételár meghatározására vonatkozó szerződési szabadság speciális korlátját jelenti az Fftv. 24. (2) bekezdés d) pontja, azonban e korlát alkalmazása során kétséget kizáróan kell bizonyítani a forgalmi érték aránytalanságát. Mivel az alperes ezt kétséget kizáróan nem bizonyította, ezért az adott ügyben a vételárat úgy kellett tekinteni, hogy a szerződéses ellenérték a föld forgalmi értékével arányban áll.
- [15] Mindezekre tekintettel azt állapította meg, hogy az elsőfokú bíróság helytállóan döntött, amikor az alperes határozatát megváltoztatva a szerződés jóváhagyásának támogatásáról döntött. Rámutatott egyúttal arra, hogy az elsőfokú bíróság a kereseti kérelmen nem terjeszkedett túl, mert a kereset korlátait nem a határozat megváltoztatásának vagy hatályon kívül helyezésének kérelmezésére kell szűkíteni, mert a keresetben a fél meghatározott irányú

felülvizsgálatot kér a 2/2011. (V. 9.) KK vélemény (a továbbiakban: KK vélemény) értelmében, ezért a bíróságot a keresetben kért döntés nem köti.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [16] A jogerős ítélet ellen az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte a jogerős ítélet és az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen a kereset elutasítását, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára történő utasítását. Álláspontja szerint az eljáró bíróságok tévesen ítélték meg a helyi földbizottság és a képviselőtestület tényállás-megállapítási, tényállás tisztázási és bizonyítási kötelezettségét, nem voltak figyelemmel a földbizottság jogkörére, döntésének alapjára, jellegére és terjedelmére, valamint a kifogás jogintézményének sajátosságaira és annak viszonyára a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyási eljárással kapcsolatos hatáskörére és feladataira. Az eljáró bíróságok figyelmen kívül hagyták az Alkotmánybíróság 17/2015. (VI. 15.) AB határozatában (a továbbiakban: AB határozat) foglaltakat is. A földbizottság nem közhatalmat gyakorol, hanem közvetett magánjogi érdekeltként jár el. A földbizottságnak nincs hatósági jogköre, a törvényhozó hatósági jogkört nem biztosított a számára. A hatósági, közhatalmi döntések meghozatalának címzettje a mezőgazdasági igazgatási szerv. A földbizottság a termőföld forgalmában érdekelt, az egyes adásvételi szerződések tekintetében saját alanyi joggal nem rendelkezők képviselőtestületében magánjogi érdekeltként jár el. A földbizottság az adott település közigazgatási területén földet használó földművesek, mezőgazdasági termelősövetkezetek, más természetes és jogi személyek gazdálkodói közösségének választott képviselői szerve, működésének célja a helyi termőföld forgalmának befolyásolása, a birtokviszonyok átláthatósága, versenyképessége érdekében a spekulatív földszerezés megelőzése. A földbizottság állásfoglalása ellen az Fftv. 68. (5) bekezdése értelmében kifogás terjeszthető elő. A kifogást elbíráló képviselő-testület az állásfoglalást csak akkor változtathatja meg, ha annak kiadására az Fftv. 23-25. S-ai megsértésével került sor, egyébként a kifogást el kell utasítania. Az Alkotmánybíróság is rámutatott, hogy a képviselő-testületnek a kifogást elbíráló eljárása hatósági eljárás, mert befolyásolja a mezőgazdasági igazgatási szerv saját hatósági eljárásban hozandó döntését. Ugyanakkor a képviselő-testület nem jogosult a helyi gazdálkodói közösség érdekeit képviselve felülbírálni a földbizottság állásfoglalásának kiadását az Fftv. 23-25. S-ainak megsértését meghaladóan. A képviselő-testület kifogást elbíráló határozata olyan közbenső érdemi döntés, amely meghatározza az Fftv. 27. S-a alapján mezőgazdasági igazgatási szerv lehetséges döntését. Mivel a földbizottság állásfoglalása köti a mezőgazdasági igazgatási szervet, ez azonban nem mentesíti a mezőgazdasági igazgatási szervet a tényállás tisztázásának kötelezettsége alól. A földbizottság állásfoglalása ténybeli alapjának, jogszerűségének, az értékelés törvényességének érdemben elbírálhatónak kell lennie a hatósági jóváhagyási eljárásban. Mindebből következően a földbizottságnak a törvény szerinti értékelést [Fftv. 24. S (2) bekezdése] olyan részletességgel kell elvégeznie, hogy az a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatának alapjául szolgálhasson, alkalmas legyen a tényállás tisztázása körében a tények valóságáról és az állásfoglalás törvényességéről való meggyőződés kialakítására.

Kfv.11.37.677/2018/8.

- [17] Mindebből következően a képviselő-testületi felülvizsgálat terjedelme korlátozott, csak az Fftv. 23-25. S-ai megsértésének kérdésére korlátozódik, eljárási szabályait a Fétv. 103/A. S-a szabályozza. Az első- és a másodfokú bíróságok tévedtek, amikor a képviselő-testületnek olyan jogkört tulajdonítottak, amellyel átvinné a mezőgazdasági igazgatási szerv feladat és jogkörét, és ugyanannak a szempontrendszernek kétszeres hatósági értékelését jelentené az Fftv. 27. (3) bekezdés a) pontja értelmében. A másodfokú bíróságnak az az álláspontja, hogy az alperesi képviselő-testületnek a Ket. 3. (1) bekezdése, (2) bekezdés b) pontja, 50. § (1) bekezdése szerinti kötelezettsége a földbizottság állásfoglalásának az Fftv. 24. S (2) bekezdés d) pontjára alapított vizsgálata körében a tételes ingatlanforgalmi adatok értékelése, összevetése, esetlegesen szakértő bevonásával való értékeléséhez, azt eredményezné, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv Fftv. 27. (1)-(3) bekezdésében rögzített hatásköre elvonásával ugyanolyan tartalmú vizsgálatot végezne, mint amelyre a mezőgazdasági igazgatási szerv kötelezett a saját hatósági eljárása keretében. Ez azonban a képviselő-testületi döntés közbenső érdemi döntés jellegével lenne ellentétes. A képviselő-testületnek a kifogást a Fétv. 103/A. (2) bekezdése alapján tizenöt napon belül kell elbírálnia, ezen határidő alatt az Fftv. 23-25. S-ának való megfelelést vizsgálhatja, ennél szélesebb körű felülvizsgálati lehetőséget számára az Fftv. és a Fétv. sem biztosít, és ezen határidő alatt szakértői bizonyítás lefolytatása sem lehetséges. Mind a helyi földbizottság, mind a képviselő-testület az állásfoglalás megadásához, illetve a kifogás elbírálásához az adásvételi szerződést a köztudomású tények és a legjobb ismeretei alapján volt köteles értékelni. Mind a földbizottság, mind a képviselő-testület laikus állampolgárokból áll, akiknek a termőföld ingatlanok forgalmi értékeléséhez szükséges szakismerete és szakképzettsége nincsen, szakértőt nem vehetnek igénybe, az adóhatóság adatbázisából összehasonlító adatok kérésére nem jogosultak, ezért a forgalmi érték megállapítási kötelezettségük csak arra terjedhet ki, hogy a köztudomású tények és a legjobb ismereteik alapján ítélik meg a kikötött vételár arányosságát.
- [18] Sem az Fftv., sem a Fétv. nem tartalmaz rendelkezést arra nézve, hogy az Fftv. 24. (2) bekezdés d) pontjára alapított körülmény értékelésekor az adásvételi szerződésbe foglalt vételárnak a valós forgalmi értéktől való eltérése állítása esetén a forgalmi értéket milyen bizonyítás eredményeként, milyen módszerrel kell megállapítani. A forgalmi érték megállapítására szabályokat a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 9. (3) bekezdése tartalmaz. A forgalmi érték megállapítása szakkérdés. Az nem volt vitatott a perben, hogy az adásvétel tárgyát Szelevény község külterületén fekvő szántó ingatlan képezte, amely közigazgatásilag Szelevény község „Rét”-ként jelzett részén helyezkedik el, és nem volt vitatott az ezen a területen fekvő ingatlanok forgalmi értéke sem. A másodfokú bíróság ezen nem vitatott tényekkel szemben, jogsértően, Csongrád város külterületéhez tartozó úgynevezett „Nagyret”-i ingatlanok forgalmi értékét tartotta elfogadhatónak. A felperes a kifogásában hivatkozott egy 100 méterre levő másik szelevényi ingatlanra, azonban annak forgalmi értékét nem igazolta, így nem volt megállapítható, hogy a közút közelsége milyen forgalmi érték befolyásoló szereppel bír. Ennek hiányában az alperest további tényfeltárási kötelezettség nem terhelte. Mivel a felperes semmilyen okirattal, sem hiteles térképmásolattal, sem más módon nem igazolta az álláspontját, mely szerint az ingatlan Csongrád településhez tartozik, ezzel szemben a közhiteles ingatlan-nyilvántartás és térképi adatok aggálytalanul alátámasztják a határozatban rögzített tényállást, Szelevény község területéhez való tartozást, ezért ennek a kérdésnek a felperes által való perbeli vitatása nem a tényállás tisztázatlanságát jelenti, hanem olyan ténykérdés, amelynek bizonyítása a felperest terhelte volna.

Kfv.12.37.677/2018/8.

- [19] Hangsúlyozta, hogy nem csupán valószínűsítette, hanem bizonyította a hivatalos ügykörében tudomására jutott, kifüggesztett föld adásvételi szerződésekben szereplő összehasonlításra alkalmas forgalmi adatokkal azt a tényt, hogy a szerződéses vételár a föld forgalmi értékével nem állt arányban és az aránytalanság olyan mértékű, hogy elővásárlásra jogosultat tartott távol jogának gyakorlásától. Hangsúlyozta azt is, hogy az Fftv. 24. (2) bekezdése maga fogalmaz úgy, hogy a helyi földbizottságnak az adásvételi szerződést a köztudomású tények és a legjobb ismeretei alapján kell meghatározott szempontok szerint kell értékelnie, nem pedig a bíróság által megkívánt kétség kívüli bizonyossággal bizonyított tények alapján. A képviselő-testületnek a földbizottság értékelését kell felülvizsgálnia, a tagjai előtt egyöntetűen köztudomású tény volt a döntés meghozatalakor az, hogy a tárgybani területen a föld forgalmi értéke lényegesen alatta marad a szerződéses vételárnak. Az is köztudomású tény volt, hogy a föld értékével kirívóan aránytalanul magas vételár azzal a következménnyel jár, hogy aki reális vételár mellett vásárolna, az az irreális vételár mellett nem tesz elfogadó nyilatkozatot. Különösen igaz ez a fiatal gazdákra, akiknek a földvásárlásra rendelkezésre álló forrásai korlátozottak. Álláspontja alátámasztására hivatkozott az EBD2016. 16. számú elvi döntésre. Azzal, hogy a felperes, aki csongrádi illetőségű, a helyben szokásos föld forgalmi érték közel kétszeresét kitevő vételár mellett kívánt tulajdont szerezni szelevényi termőföldre vonatkozóan, ez a magas vételár alkalmas volt arra, hogy helyi földművest, fiatal gazdát távol tartson az elővásárlása gyakorlásától, ezáltal az Országgyűlés által megfogalmazott helyi foglalkozás bővülési és helyi vállalkozások gyarapodása célt megghiúsítsa. Utalt arra is, hogy az Alkotmánybíróság a 7/2006. (II. 22.) AB határozatban is foglalkozott azzal, hogy az elővásárlási jog a szerződési szabadság korlátja.
- [20] Sérelmezte továbbá, hogy a másodfokú bíróság a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 215. S-át megsértette, a KK véleményt tévesen értelmezte, amikor azt állapította meg, hogy az elsőfokú bíróság nem terjeszkedett túl a kereseti kérelem korlátain. A felperes a keresetében a határozat megváltoztatását nem, hanem annak hatályon kívül helyezését kérelmezte, ezért az elsőfokú bíróság nem hozhatott volna megváltoztató határozatot.
- [21] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte

A Kúria döntése és jogi indokai

- [22] Az alperes felülvizsgálati kérelme az alábbiak szerint nagyjából alapos, kisebb részben megalapozatlan.
- [23] A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 272. (2) bekezdése és 275. S (2) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelem keretei között, az abban konkrétan megjelölt jogszabálysértések körében vizsgálta felül.
- [24] A Kúria az alperesnek a felülvizsgálati kérelemben kifejtett, a földbizottság és a képviselőtestület hatáskörére, eljárására, vizsgálati körére vonatkozóan kifejtett érvelését mindenben osztotta. Mind az első-, mind a másodfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy az Fftv. 24. § (2) bekezdése úgy fogalmaz, hogy a helyi földbizottság az adásvételi szerződést a köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján, különösen az ott meghatározott szempontok szerint értékeli. A kifogást elbíráló képviselő-testület a Fétv. 103/A. szerinti eljárási rendben, a (2) bekezdés szerint az Fftv. 23-25. S-a által megszabott keretben vizsgálja felül a kamarai állásfoglalást tizenöt napos határidőn belül. Az AB határozat szerint a földbizottságnak, mint közvetett magánjogi érdekeltnak hatósági jogkör a törvényhozó által nem biztosított, a kifogást elbíráló képviselő-testület eljárása már hatósági eljárás, azonban vizsgálódási köre

Kfv.11.37.677/2018/8.

korlátozott, az Fftv. 23-25. S-ai megsértésén túlmenően nem vizsgálódhat. A képviselő-testület kifogást elbíráló határozata az Alkotmánybíróság szerint olyan közbenső érdemi döntés, amely az Fftv. 27. S-ára is tekintettel meghatározza a mezőgazdasági igazgatási szerv lehetséges döntését. A képviselő-testület számára nyitva álló rövid határidőben nem biztosítható olyan érdemi felülvizsgálat, mint amelyet az első- és a másodfokú bíróság elvárt volna a képviselő-testülettől és ilyen érdemi felülvizsgálatot sem az Fftv., sem a Fétv. rendelkezései nem írnak elő a képviselő-testület számára. A képviselőtestület a kifogás elbírálása kapcsán azt vizsgálja, hogy a földbizottság köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján jogszerűen végezte-e el az Fftv. 24. (2) bekezdésében felsorolt szempontok szerinti értékelést, valamint az Fftv. 25. S (1) bekezdése értelmében az értékelést azonos szempontok szerint valamennyi, a jegyzékben szereplő összes elővásárlásra jogosultra nézve elvégezte-e. A képviselő-testület vizsgálódási körét befolyásolja az a körülmény is, hogy a helyi földbizottság az Fftv. 68. S (1) bekezdése értelmében a települési önkormányzat közigazgatási területén földet használó földművesek, mezőgazdasági termelőszövetkezetek, más természetes és jogi személyek településenként megalakított helyi gazdálkodói közössége, képviselői szerve. Tagjai laikus földhasználók, akik a helyi viszonyokat jól ismerik, így a termőföld forgalom során kialakult forgalmi értékekkel is tisztában vannak, ahogy ismerik a helyi birtokviszonyokat is. Ezen legjobb ismereteik és a köztudomású tények alapján alakítják ki a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésére a szerződés jóváhagyásához vagy annak megtagadásához szükséges állásfoglalásukat. Az állásfoglalás kifogással történő megtámadása folytán a Fétv. 103/A. (1) bekezdése alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete vizsgálja felül a kifogással támadott állásfoglalást. A felülvizsgálat korlátait a Fétv. 103/A. S (2) bekezdése meghatározza, amikor kimondja, hogy csak az Fftv. 23-25. S-ai megsértését vizsgálhatja a képviselő-testület, ezen túlmenő vizsgálatot nem végezhet, ahogy azt az AB határozat is megerősítette. Mivel a képviselő-testület azt vizsgálja, hogy a földbizottság az állásfoglalás kiadása során a legjobb ismereteinek és a köztudomású tényeknek megfelelően hozta-e meg az állásfoglalását, az állásfoglalását megfelelően indokolta-e, az értékelés szempontjai kitűnnek-e az állásfoglalásból, az értékelés ténybeli alapja, okszerűsége megállapítható-e. Ezt meghaladóan azt előíró jogszabályi rendelkezés hiányában nem várható el a képviselő-testülettől, hogy olyan érdemi vizsgálatot végezzen, amely meghaladja az eljárása és feladatköre kereteit. Az első- és a másodfokú bíróság ezért tévesen állapította meg a Ket. 3. (1) bekezdése, (2) bekezdés b) pontja és 50. (1) bekezdése alapján, hogy a képviselő-testületnek hivatalbóli tényállás-megállapítási kötelezettsége van, bizonyítást köteles lefolytatni a tényállás tisztázása érdekében. A Kúria az EBH2018. K. 16. számú elvi határozata [41] bekezdésében rámutatott a perbeli esetre is alkalmazandó elvi megállapítása folytán arra, hogy a vételár arányossága szakkérdés, annak megválaszolására a kamara kompetenciával nem rendelkezik. Ugyanis az arányosság kérdése, ha azt vitatják szakértői bizonyítást igényel, amelynek lefolytatására sem a kamara, sem a képviselő-testület nem rendelkezik hatáskörrel és nem is biztosított számukra a megszabott rövid határidő alatt szakértői bizonyítás lefolytatásának lehetősége. A szakértői bizonyításra a képviselő-testület határozatát felülvizsgáló bíróság előtti perben kerülhet sor, illetve szakértői bizonyítással a mezőgazdasági igazgatási szerv is élhet, ha az Fftv. 27. (3) bekezdés a) pontja szerinti vizsgálat folytán a földbizottság értékelésével ellenkező következtetésre jut. A felperes ilyen esetben sincs elzárva attól, hogy vitassa a vételár aránytalanságának megállapítását, mert a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyási eljárásban hozott határozata felülvizsgálata iránt indított perben szakértői bizonyítás lefolytatását indítványozhatja és bizonyíthatja, hogy a vételár nem aránytalan.

Kfv.12.37.677/2018/8.

- [25] Arra is helytállóan hivatkozott az alperes, hogy az első- és a másodfokú bíróság álláspontjának elfogadása arra vezetne, hogy a képviselő-testület — érdemi, a fenti kereteket meghaladó vizsgálat esetén — átvinné a mezőgazdasági igazgatási szerv feladat- és jogkörét, elvonná a hatáskörét, mert ugyanazon szempontrendszer kétszeres hatósági értékelésére kerülne sor. A képviselő-testületi döntés bírósági felülvizsgálatának érdemi voltát azonban jelenleg az biztosítja, ha a képviselő-testület határozata felülvizsgálata iránt indított perben a felperes bizonyítással (szakértői bizonyítással) igazolhatja, hogy a szerződéses vételár nem aránytalan és nem ütközik az Fftv. 24. S (2) bekezdés d) pontjába. Tekintettel a képviselőtestületi eljárás és döntés sajátos szabályaira, a első- és a másodfokú bíróság a Ket. 50. S (1) bekezdésének megsértését tévesen állapította meg, és ebből következően tévesen jutott arra a következtetésre, hogy a bizonyítási kötelezettség nem a pert indító felperest terheli.
- [26] Az eljáró bíróságok a tényállás tisztázatlanságát arra tekintettel is tévesen állapították meg, hogy a felperes nem vitatta a szelevényi ingatlanok forgalmi értékét, és azt az alperes az ellenkérelméhez csatolt kimutatás szerint igazolta is, mégis a bíróságok annak tulajdonítottak jelentőséget, hogy a felperes arra hivatkozott, hogy az ingatlan bár Szelevény község közigazgatási területéhez tartozik, azt mégis csongrádi ingatlanokhoz kellene hasonlítani a forgalmi érték szempontjából. A felperes ennek az állításának a megalapozottságát sem a kifogása benyújtásakor, sem a keresetében nem igazolta. Az alperesnek a kifogásról és az ahhoz esetlegesen csatolt bizonyítékokról kell és lehet döntenie. A kifogásban tett, alá nem támasztott állítás a kamarai állásfoglalás jogszerűtlenségének megállapítására nem vezethet és a tényállás tisztázatlansága címén ez nem is róható az alperes terhére. A keresetben állított, a Magyar Állam által értékesített ingatlanokra való hivatkozás csak valószínűsítés, az további bizonyítás nélkül az állítás igazolására nem elégséges. Ennek a körülménynek a figyelembe vehetősége, azaz az, hogy az ingatlan fekvése mennyiben befolyásolja a forgalmi értéket, és ebből következően a szerződéses vételár nem aránytalan, már szakkérdés, amely csak szakértői bizonyítással igazolható. Ilyen szakértői bizonyítás lefolytatására a képviselőtestület — az Fftv. 24. S (2) bekezdéséből és a Fétv, 103/A. S (2) bekezdéséből fakadóan meghatározott eljárási kereteire tekintettel nem jogosult, ezért ilyen bizonyítás csak a képviselő-testületi határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perben lehetséges. Az eljáró bíróságok azonban a bizonyítási teher téves kiválasztása és a tényállás tisztázatlanságából fakadó téves jogi álláspontjuk folytán a bizonyítási teherre vonatkozóan a felperest a Pp. 3. §(3) bekezdése alapján nem tájékoztatták, így a szükséges bizonyítás lefolytatására nem került sor. Bizonyítás felvétele a Pp. 275. S (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati eljárásban kizárt, ezért a vételár aránytalansága és más elővásárlásra jogosultak távoltartása bizonyításának hiányában a felülvizsgálati eljárásban érdemben döntés nem volt hozható.
- [27] A Kúria a szerződési szabadságra való felperesi hivatkozást alaptalannak ítélte, mert az Alkotmánybíróság a 7/2006. (II. 22.) AB határozatában is kimondta, hogy az elővásárlási jog biztosítása a szerződési szabadság korlátozásával járhat, ezért a felperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy a szerződési szabadságot sértené annak vizsgálata, hogy a szerződésben kikötött vételár arányban áll-e a föld forgalmi értékével. Az első- és a másodfokú bíróság az alperesnek ezzel kapcsolatos érvelését félreértelmezte, mert az alperes nem azt állította, hogy a vételár megállapítása korlátozott az elővásárlási jog által biztosított hatalmasság révén, hanem azt állította, hogy a szerződési szabadságot áttöri az elővásárlási jog által biztosított hatalmasság, azaz a szerződési szabadság elvére hivatkozással nem

Kfv.11.37.677/2018/8.

zárható ki a vételár arányosságának vizsgálata. Ezzel kapcsolatban a felperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy a vételár szabad megegyezés tárgya, azt nem befolyásolhatja elővásárlási jog fennállása, azaz az utóbb nem is tehető vitássá.

- [28] A Kúria az alperesnek a kereseti kérelemhez kötöttség megsértésére való hivatkozását alaptalannak találta. A Pp. 215. S-a a döntés kereteit szabja meg azzal, hogy kimondja, hogy az nem terjedhet túl a kereseti kérelmen, illetőleg az ellenkérelmen. Ebből azonban nem következik, hogy a bíróság a keresetben kért petitumhoz kötve van, azaz ha a keresetben a felperes a határozat hatályon kívül helyezését kéri, akkor nem dönthet a határozat megváltoztatásáról. Az ugyanis a bíróság kompetenciája, hogy eldöntse a jogsértésre tekintettel milyen tartalmú döntést hoz, megváltoztatási jogkör esetén él-e a megváltoztatás lehetőségével, ha a jogsértés ilyen módon kiküszöbölhető vagy a jogsértés jellegétől, súlyosságától függően a határozat hatályon kívül helyezéséről és szükség esetén új eljárás elrendeléséről határoz. Az alperes a KK véleményt tévesen értelmezi, mert a kereseti kérelemtől eltérően semmisségi ok esetén a bíróság hivatalból jár el, azaz erre irányuló kereseti kérelem hiányában is levonja a semmisség jogkövetkezményét. E tekintetben a keresetnek nincs kötve, semmisség esetén hivatalból kell a jogkövetkezményekről döntenie. A kereseti kérelemhez kötöttség — a semmisség esetét kivéve — azt jelenti, hogy a bíróságnak a keresetben hivatkozott anyagi és eljárási jogsértésekről kell döntenie, döntését a keresetben nem hivatkozott jogsértésre nem alapíthatja.
- [29] Mindezek alapján a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. (4) bekezdése alapján, az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. (2) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.
- [30] Az új eljárás során az elsőfokú bíróságnak a Pp. 3. (3) bekezdésében foglalt tájékoztatási kötelezettsége teljesítését követően a felperes számára lehetőséget kell adni a bizonyításra, esetleges szakértői bizonyítási indítványára szakértő kirendelésével vizsgálhatja a vételár arányosságát, illetve azt, hogy a vételár aránytalansága esetén a kikötött vételár más elővásárlásra jogosultat a joga gyakorlásától távol tartott-e, azaz az Fftv. 24. (2) bekezdés d) pontjában foglaltak fennállását az alperes helytállóan állapította-e meg.

Záró rész

- [31] A Kúria a felperes és az alperes felülvizsgálati eljárásban felmerült költségét a Pp. 275. (5) bekezdése alapján csak megállapította, annak viseléséről az új határozatot hozó bíróságnak kell döntenie.
- [32] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. S (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2019. szeptember 25.

Dr. Tóth Kincső s.k. a tanács elnöke, Dr. Márton Gizella s.k. előadó bíró, Dr. Kalas Tibor s.k. bíró