

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv. III. 37. 332/2013/6. szám

A Kúria a (...) ügyvéd által képviselt I.r., II.r. felperesnek (...) jogtanácsos által képviselt alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében a Zalaegerszegi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2013. február 25. napján kelt 4.K.27.023/2013/5. számon hozott ítélete ellen az I.r. felperes részéről 6. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Kúria a Zalaegerszegi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 4.K.27.023/2013/5. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az I r. felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek és az alperesi beavatkozónak külön-külön 30.000-30.000 (harmincezer-harmincezer) forint felülvizsgálati költséget.

Kötelezi az I. r. felperest, hogy felhívásra fizessen meg az államnak 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A (...) külterület (...) hrsz-ú, 16 ha, 5570 m² területű legelő művelési ágú ingatlannak több tulajdonosa volt. Közülük a 2012. február 24-i adásvételi szerződés szerint négy személynek, akik összesen 19500/37113 illetőség tulajdonosának a beavatkozó 2011. december 28-án vételi ajánlatot tett. A 2012. március 20-i tulajdoni lap szerint az ingatlan résztulajdonosai 5/37113-ad részben az I.r., és 8800/37113-ad részben a II.r. felperesek voltak. Az I.r. felperes és a beavatkozó helyben lakó családi gazdálkodó. Az I.r. felperes időközben vétel folytán úgynevezett helyben lakó szomszéd is lett. A beavatkozó 2012. február 25-én kérelmet adott be tulajdonjogának tulajdonjog-fenntartással való eladása tényének feljegyzése végett. Kérelmében igazolta, hogy a termőföld adásvételéhez szükséges vételi ajánlat kifüggesztése

megtörtént, és hiánypótlás keretében csatolta a ténylegesen kifüggesztett adásvételi szerződést is. Az alperes szerve a kérelemnek eleget tett, mert a kérelem előterjesztésekor az I.r. felperes még nem volt szomszéd, ugyanolyan jogállása volt, mint a beavatkozónak, így az eladók dönthettek arról, hogy melyiküké legyen az ingatlan. Határozatát az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 57. §-ának (4) bekezdésére alapította. Az alperes az elsőfokú döntést 2012. december 3-i 30592/2012. számú határozatával helybenhagyta. Azt csak kiegészítette a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (a továbbiakban: Tft.) 10. §-ának (3a), és a termőföldre vonatkozó elővásárlás és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól szóló 16/2002. (II.18.) Kormányrendelet (a továbbiakban: R.) 1. § (1) bekezdéseivel, mely rendelkezésekből kitűnik, hogy a tulajdonostársat (az államot leszámítva) a többi elővásárlási jog akkor illeti, ha vele kötik az adásvételi szerződést.

A határozat felülvizsgálata iránt a felperesek nyújtottak be keresetet, kérve az alperes határozatának az elsőfokú határozatra is kiterjedő hatályon kívül helyezését. Kérték az ítélet és a határozat megváltoztatását is, meg nem jelölve a megváltoztatás irányát. Sérelmezték a korábban hatályon kívül helyezett közigazgatási eljárásban hozott közigazgatási határozat nekik és a beavatkozónak való eltérő kézbesítési időpontját, a szerződéskötés vételi ajánlat közlését megelőző megkötését. Állították, hogy a hirdetményben a közölt ajánlat tartalmában és alakilag is érvénytelen volt, mégis ez szolgált a feljegyzés alapjául.

A közigazgatási és munkaügyi bíróság a keresetet elutasította. Indokolása szerint a keresetben felhozott eljárási hibák az ügy érdemére nem hatottak ki, az érvénytelenség vizsgálata egyéb törvényes útra tartozik, az adásvételi szerződés kifüggesztése végül szintén nem eredményezett változást, mert a beavatkozónak is volt elővásárlási joga. Az, hogy a szerződést nem a felperesekkel kötötték meg, azért is jogszerű volt, mert ilyen szerződés a II.r. felperessel megköthető sem lett volna, nevezett ugyanis nem helyben lakó családi vállalkozó.

Az ítélet ellen az I.r. felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, kérve az ítélet hatályon kívül helyezését és a bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását, illetőleg a jogszabályoknak megfelelő új határozat hozatalát. Utóbbi kérelmét illetően nem jelölte meg, mely határozatot tartana a felperes a jogszabályoknak megfelelőnek. Az I.r. felperes előadta, hogy álláspontja szerint a kifüggesztés a szerződéskötés utáni időpontja jogszabálysértő, mert így az eladók vele nem szerződhetek. Állította, hogy későn szerzett tudomást a megsemmisítő határozatról, mely a földhivatali eljárás előzménye közé tartozik,

és ami miatt jogai sérültek. Állította továbbá, hogy van annak jelentősége, hogy a kormányzati portálon megjelenik-e valami, vagy nem. Egyebekben a keresetében foglaltakat ismételte meg azzal, hogy a tulajdonostárs elővásárlási joga megelőzi a többi jogosultét. Jogszabálysértésként a R. 1. §-a (1) bekezdését, a Ptk. 373. §-ának (1) bekezdését, az Inyvtv. 52. §-át, 57. §-ának (4) bekezdését, a Ket. 2. §-át, a R. 2. §-ának (3) bekezdését, 1. §-a (2) bekezdését, 3. §-ának (2) bekezdését, a Ptk. 211. §-ának (1) bekezdését, 213. §-ának (1) bekezdését, a Tft. 10. §-ának (3a) bekezdését, a Ptk. 145. §-ának (3) bekezdését jelölte meg, és felülvizsgálati kérelmében elsődleges jogszabálysértést is megjelölve a R. 1. §-ának (1) bekezdésére és a Ptk. 376. §-ának (1) bekezdésére hivatkozott.

Az alperes és a beavatkozó felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A Kúriának az ügyben azokról a kérdésekről kellett döntenie, miszerint a vételi ajánlat kifüggesztésének tekinthető-e egy adásvételi szerződés közzététele, eljárási szabályt sértett-e az alperes azzal, hogy egy korábbi eljárásban a másodfokú hatóság által hozott döntést az elsőfokú szerve a megismételt eljárásban hozott határozata meghozatalával egy időben kézbesítette a felperesnek, illetőleg, hogy van-e jelentősége a vételi ajánlat kormányzati portálon való megjelenésének.

A Kúriának az ügyben a következő jogszabályokat kellett alkalmazni. A Tft. 10. §-ának (1) bekezdése szerint termőföld vagy tanya eladása esetén - ha törvény másként nem rendelkezik - az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg a c) pont szerint a helyben lakó szomszédot, a d) pont szerint a helyben lakót. E szakasz (2) bekezdése értelmében az (1) bekezdés c)-d) pontjában meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlási jog gyakorlásának sorrendje a következő: A családi gazdálkodó; nyilvántartási számmal rendelkező őstermelő, illetőleg egyéni mezőgazdasági vállalkozó. Ugyanezen szakasz (3a) bekezdése szerint az (1) bekezdés b)-e) pontja szerinti elővásárlási jog nem áll fenn a tulajdonostársak közötti adásvétel esetén.

Jelen ügyben nem vitás, hogy az I.r. felperes és a beavatkozó családi gazdálkodónak tekintendő személy.

Az R. 1. §-ának (1) és (2) bekezdése szerint a Tft., valamint a Ptk. alapján fennálló elővásárlási jog esetén a termőföld, vagy a tanya tulajdonosa (a továbbiakban: eladó) az ingatlanra vonatkozó vételi ajánlatot (a továbbiakban: ajánlat) a szerződés megkötése előtt köteles az elővásárlásra jogosultakkal közölni, kivéve, ha az ajánlat az első helyen álló elővásárlási jogosulttól érkezett. Ez a kötelezettség csak az elfogadott ajánlatra terjed ki. Az ajánlatot

teljes terjedelmében kell közölni. A közlésből ki kell tűnnie annak is, hogy az ajánlattevő elővásárlásra jogosult-e, és ha igen a Tft-ben, illetve a Ptk.-ban meghatározott melyik jogcímen. Az R. 2. §-ának (3) bekezdése értelmében az elővásárlásra jogosultak értesítése céljából az ajánlat kifüggesztésének tényéről tájékoztatót kell közzétenni a központi elektronikus szolgáltató rendszer keretében működő kormányzati portálon (a továbbiakban: kormányzati portál). E szakasz (4) bekezdésének d) pontja értelmében a tájékoztató nem minősül az ajánlat közlésének.

Az idézett jogszabályok figyelembevételével a Kúria álláspontja, hogy az ajánlat és annak elfogadása önmagában szerződést hoz létre. Ennek meghatározott felek között való írásba foglalása és annak kifüggesztése a legteljesebb mértékben megfelel az ajánlat teljes terjedelmében való közlése igényének. Éppen a felperes által említett Ptk. vonatkozó előírása ad lehetőséget az elővásárlásra jogosultnak, hogy e jogát érvényesítve az adásvételi szerződést megkötő vevő helyére lépjen, amennyiben a szerződéses ajánlatot elfogadja.

Annak a körülménynek, hogy a kormányzati portálon az ajánlat nem jelent meg, két okból sincs jelentősége. Az egyik ok, hogy ezt a jegyző eljárásánál lehetne kifogásolni, a másik, hogy az idézett jogszabályhely szerint ez a tájékoztató amúgy sem minősülne az ajánlat közlésének, ezért az ügy érdemi megítélésére ez az eljárási szabálysértés kihatással nem volt.

A felperes joga egyébként sem sérült, mert jelen per bizonyítja, hogy a kifüggesztésről tudomása volt, és jogorvoslati jogával is élt.

Osztja a Kúria a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróságnak azt az ítéleti indokolásbeli megállapítását, ami szerint azonos erejű elővásárlásra jogosultak közül az eladónak van módja arra, hogy válasszon, kivel köti meg az adásvételi szerződést.

Az I.r. felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért ő köteles az alperes és a beavatkozó felülvizsgálati eljárásban a Pp. 78. §-a szerint felszámítható költségének megfizetésére.

Az illetékekről szóló rendelkezés az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény rendelkezésein alapszik.

Budapest, 2014. február 4.

Dr. Kovács András s.k. a tanács elnöke, Dr. Kovács Ákos s.k. előadó bíró, dr. Szecskó József s.k. bíró

