

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv.II.37.810/2013/8.szám

A Kúria a G Dr. B A ügyvéd által képviselt felperesnek a jogtanácsos által képviselt Tolna Megyei Kormányhivatal Földhivatala alperes ellen földhasználati jog bejegyzése tárgyában hozott határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perben, amely perbe az alperes pernyertessége érdekében beavatkozott a N dr. N K ügyvéd által képviselt beavatkozó, a Szekszárdi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2013. augusztus 30-án meghozott 4.K.27.193/2013/4. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 5. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a Szekszárdi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 4.K.27.193/2013/4. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek és az alperesi beavatkozónak fejenként 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi továbbá a felperest, hogy fizessen meg az államnak – külön felhívásra – 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

Indokolás

A F helyrajzi számú ingatlan egy, a perben nem álló magánszemély tulajdona. Ennek az ingatlannak az 1/2-ed részét az alperesi beavatkozó 2002. óta haszonbérli. Az alperesi beavatkozó a 2012. február 13-án kelt 1226-8/2012. számú határozat szerint családi gazdálkodó, és a Tolna Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Állategészségügyi Igazgatósága 2013. február 19-én kiadott XVII-I-37/398-2/2013. számú hatósági bizonyítványa szerint állattartó teleppel rendelkezik.

Az alperesi beavatkozó 2013. március 12-én ajánlatot tett az ingatlantulajdonosnak az ingatlan másik felének haszonbérletére. Az erre szolgáló formanyomtatványon rögzítésre került, hogy az

alperesi beavatkozó a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (a továbbiakban: Tft.) 21.§ (1) bekezdés b) pontja és 21.§ (2) bekezdés a) pontja szerint, az előhaszonbérleti joggal rendelkezők rangsorában az első helyen áll. Az ingatlantulajdonos a beavatkozó ajánlatát elfogadta és az ajánlat az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat hirdetőtábláján 2013. március 14-én kifüggesztésre került. A jegyző április 2-én a hirdetmény levette, a záradékra rávezette, hogy a felperes az ingatlanra vonatkozóan, március 28-án postára adottan, április 2-án érkezetten, az ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tett.

Az ingatlantulajdonos és az alperesi beavatkozó 2013. április 6-án a haszonbérleti szerződést megkötötték.

A beavatkozó kérte a Szekszárdi Járási Földhivatalnál az adott földrészletre haszonbérlet jogcímén a földhasználati nyilvántartásba vételt. A kérelméhez benyújtotta a földhasználati bejelentési lapot, csatolta a haszonbérleti szerződést, a kifüggesztett és záradékolt ajánlatot, a felperes ajánlatot elfogadó nyilatkozatát, az állattartó telep üzemeltetését igazoló hatósági bizonyítványt, regisztrációs igazolást.

Az ingatlantulajdonos - felperesi megkeresésre - 2013. április 18-án közölte a felperessel, hogy a rangsorban első helyen állóval haszonbérleti szerződést kötött, a felperes ajánlata elkésett.

A Szekszárdi Járási Földhivatal a 2013. május 8-án kelt 705.108/2013.04.10. számú határozatával az alperesi beavatkozó földhasználati jogát az ingatlanra bejegyezte. E határozat ellen a felperes fellebbezést nyújtott be. Az alperes a 2013. június 4-én kelt 700.074-2/2013. számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Határozatában hivatkozott arra, hogy kifüggesztési eljárást nem kellett volna lefolytatni, de egyebekben is a felperes elfogadó nyilatkozata a kifüggesztés napját követő 19. napon, elkésve érkezett meg az önkormányzat jegyzőjéhez. Az ajánlati kötöttség a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 211.§ (1) bekezdése alapján beállt az alperesi beavatkozó és a tulajdonos között.

A felperes keresetet nyújtott be az alperes határozatának felülvizsgálata iránt. Az elsőfokú bíróság ítéletében kifejtette, hogy mind a felperes, mind az alperesi beavatkozó az előhaszonbérletre jogosultak rangsorában első helyen álló jogosult volt, mert mindketten állattartó telep tulajdonosok. A beavatkozó részére 2013. február 19-én kiállított hatósági bizonyítvány igazolta azt, hogy állattartó telepet működtet. Az alperesi beavatkozóról - a hatósági bizonyítvány alapján - a földhivatal jogszerűen állapította meg, hogy a rangsorban első helyen áll. Nem volt jelentősége annak - a bíróság álláspontja szerint -, hogy az ajánlatot rögzítő formanyomtatvány tartalmilag esetleg hiányos volt, mert egyéb okirattal a földhivatal előtt igazolt volt az

előhaszonbérletre a jogosultság, a ranghelyben az első helyen való állás ténye. Rámutatott a bíróság, hogy a termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól szóló 16/2002.(II.18.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 1.§ (1) bekezdése értelmében kifüggesztési eljárást nem kellett lefolytatni, mert az alperesi beavatkozó első ranghelyen álló jogosultnak minősült. Egyebekben helytállóan került megállapításra, hogy a felperesi ajánlat elkésett, mert az R. 6.§-a folytán alkalmazandó 2.§ (2) bekezdésében írt határidő - a 2/2009.(VI.24.) PK véleményre is figyelemmel - anyagi jogi határidő, ezért a felperesi beadványnak a kifüggesztéstől számított 15 napon belül meg kellett volna érkeznie az önkormányzat jegyzőjéhez. Mivel azonban mind a felperes, mind az alperesi beavatkozó első ranghelyen álló jogosultak voltak, a tulajdonos és az alperesi beavatkozó között a Ptk. 211.§ (1) bekezdése értelmében beállt az ajánlati kötöttség, ezért egy, esetlegesen határidőben érkezett felperesi ajánlat esetén is, a földtulajdonos kötve volt a beavatkozó által tett ajánlathoz. Mindezek alapján a bíróság megállapította, hogy a felperes keresete megalapozatlan volt, a haszonbérleti szerződést a tulajdonos a beavatkozóval jogszerűen kötötte meg, melyből következően a földhasználati jog jogszerűen került bejegyzésre a perbeli ingatlanra, ezért a felperes keresetét elutasító ítéletet hozott.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak megváltoztatásával a keresetének helyt adó határozat hozatalát. Álláspontja szerint az ítélet sérti a Tft. 21.§ (1) bekezdés c) pontját, (2) bekezdés a) pontját, (3) bekezdését, továbbá az R. 1.§ (2) bekezdését. A bíróság tévesen alkalmazta a 2/2009.(VI.24.) PK véleményt, mert e vélemény alkalmazásának az eljárás során nem volt helye. Hangsúlyozta a felperes, hogy az előhaszonbérleti joga azon alapult, hogy állattartó teleppel rendelkezik, ezért első ranghelyen álló, a beavatkozót is megelőző ranghellyel rendelkezett, ezért vele kellett volna megkötni a haszonbérleti szerződést. Sérelmezte, hogy a kifüggesztési eljárás anyagának nem volt része a hatósági igazolás, így az ajánlat tartalmilag hiányos volt. A perbeli esetben a Tft. és az R. rendelkezéseit kell alkalmazni, a 2/2009.(VI.24.) PK vélemény nem alkalmazható. A speciális szabályok alkalmazásában pedig a kifüggesztés időtartama alatt postára adott ajánlatot kell határidőben beadottnak tekinteni, emiatt - a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 65.§ (3) bekezdése szerint - az elfogadó nyilatkozata nem került határidőn túl benyújtásra. A 15. nap munkaszüneti napra esett, így a rákövetkező első munkanapon még az ajánlata feladható volt. A jogszabály nyolc napot a hirdetmény levételét követően is azért biztosít, hogy az esetlegesen postára feladott nyilatkozat beérkezessen.

Az alperes és az alperesi beavatkozó felülvizsgálati ellenkérelmet nyújtott be, amelyben a jogerős ítélet hatályban tartását kérték.

A Kúria a jogerős ítéletet a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 272.§ (2) bekezdése és 275.§ (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között, az abban megjelölt jogszabálysértések körében vizsgálta felül, melynek eredményeként megállapította, hogy a felperes felülvizsgálati kérelme alaptalan.

A Kúria a rendelkezésére álló iratokból megállapította, hogy mind a felperes, mind az alperesi beavatkozó állattartó telep üzemeltetője, ezért mindkettőjüket a Tft. 21.§ (1) bekezdés a) pontja szerinti első ranghely illeti meg az előhaszonbérleti jog jogosultjai között, a (3) bekezdésre is tekintettel. Tévesen hivatkozott ezért a felperes arra, hogy mivel állattartó teleppel rendelkezik, megelőzi ranghelyben a beavatkozót. Mind a felperes, mind az alperesi beavatkozó, mint állattartó telep üzemeltetői azonosan, első ranghelyen állók az előhaszonbérleti jog jogosultjai között. Az R. 1.§ (1) bekezdése értelmében amennyiben az ajánlat az első helyen álló haszonbérleti jogosulttól érkezik, nem szükséges az ajánlat közlése, azaz kifüggesztési eljárás lefolytatása a R. 2.§-a szerint. A Kúria annyiban pontosítja a jogerős ítélet indokolását, hogy az ajánlat közlése teremtett ajánlati kötöttséget a Ptk. 211.§ (1) bekezdése szerint, azaz a beavatkozót kötötte az ajánlata. Az ingatlantulajdonos a több, egy sorban jogosult közül választhat. Az alperesi beavatkozó ajánlatának elfogadásával a tulajdonos és a beavatkozó között a haszonbérleti jogra vonatkozó megegyezés létrejött, a haszonbérleti szerződést jogszerűen megkötötték.

Mivel a perbeli ajánlat kifüggesztésének nem volt helye, ezért a Kúria szükségtelennek tartotta annak vizsgálatát, hogy a kifüggesztés tartama alatt postára adott, ajánlatot elfogadó nyilatkozat folytán a felperes jogosulttá válhatott-e a haszonbérleti szerződés megkötésére. Annyit azonban kiemel a Kúria, hogy a perbeli esetben mivel az előhaszonbérleti jogra vonatkozóan az elővásárlási jog szabályait kell alkalmazni, nem volt figyelmen kívül hagyható a 2/2009.(VI.24.) PK vélemény és abban a határidő anyagi jogi jellegére tett megállapítás. Mindebből következően szükségtelen volt az R. 3.§ (5) bekezdésének és a Ket. 65.§ (3) bekezdésének megsértésére tett felperesi hivatkozás vizsgálata.

Mindezek alapján a Kúria megállapította, hogy a földhivatal a hozzá benyújtott okiratok alapján jogszerűen foglalt állást arról, hogy az első helyen álló előhaszonbérletre jogosult beavatkozóval kötött haszonbérleti szerződés alapján a földhasználati nyilvántartásba a kért bejegyzés teljesíthető volt, ennek a bejegyzésnek a

jogszerűségét az elsőfokú bíróság helytállóan ítélte meg, a kereset elutasításáról törvényesen döntött. Mivel a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabályokat nem sértette meg, ezért a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A sikertelen felülvizsgálati kérelemmel élő felperes a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján köteles az alperes és a Pp. 83.§ (1) bekezdése alapján az alperesi beavatkozó felülvizsgálati eljárásban felmerült felülvizsgálati eljárási költsége megfizetésére, továbbá a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján a tárgyi illetékeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati illeték viselésére.

Budapest, 2014. április 9.

Dr. Buzinkay Zoltán sk. a tanács elnöke,
Gizella sk. előadó bíró, Dr. Tóth Kincső sk. bíró

Dr. Márton

A kiadmány hitelével:

tisztviselő