

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Sarka Attila ügyvéd által képviselt M. Gy. felperesnek az Észak-alföldi Regionális Közigazgatási Hivatal alperes ellen vételi jog gyakorlása tárgyában hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 2007. március 8. napján kelt 3.K.21.944/2006/3. számú jogerős ítélete ellen a felperes által benyújtott 4. sorszámú felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 3.K.21.944/2006/3. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, egyben az alperes jogelődjének 2006. október 2. napján kelt 8872/2006. számú határozatát - az elsőfokú határozatra is kiterjedően - hatályon kívül helyezi, és az elsőfokú hatóságot új eljárásra kötelezi.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 30.000.- /azaz harmincezer/ forint elsőfokú- és 15.000.- /azaz tizenötezer/ forint felülvizsgálati perköltséget.

A kereseti és a felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I N D O K O L Á S

A felperes, továbbá a perben nem álló N. T.-né és T. B. 2005. október 28. napján közjegyző előtt, írásba foglalt kölcsön-, illetve opciós szerződést kötött egymással. A szerződés szerint a felperes kölcsön adott N. T.-nének 2.000.000.- Ft-ot 2006. március 28-áig teljesítendő visszafizetéssel, T. B. pedig a tulajdonában lévő 0254/13 hrsz-on nyilvántartott tanya és gyümölcsös művelési ágú ingatlanára a felperesnek - az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéssel - vételi jogot engedett azzal, hogy a kölcsönbe vevő nem teljesítése esetén felperes a tartozás kiegyenlítése fejében az ingatlant egyoldalú nyilatkozatával 2006. május 28-ig megvásárolhatja.

N. T.-né a tartozását nem fizette meg, a felperes pedig 2006. március 28-án közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatában a vételi

jogát gyakorolta. Ezt követően a közjegyző a felperes javára történő tulajdonszerzés bejegyzése érdekében a földhivatalhoz fordult.

A Körzeti Földhivatal a felperest, az általa kezdeményezett, az ingatlanra vonatkozó tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti eljárásban, hiánypótlás keretében a termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól szóló 16/2002./II.18./ Korm. rendelet /a továbbiakban: Korm. r./ 5. §-ában foglalt mellékletek benyújtására szólította fel.

A felperes a hiánypótlás alapján a szerződések és nyilatkozata egyidejű megküldésével megkereste a Megyei Jogú Város Jegyzőjét /a továbbiakban: elsőfokú hatóság/, hogy a Korm.r.-ben meghatározott feladatainak, közöttük a megküldött okiratok hirdetőtáblán való kifüggesztésének, tegyen eleget.

Az elsőfokú hatóság a 2006. július 28. napján kelt 44748-2/2006.II. számú határozatával a felperes kérelmét elutasította. Indokolása szerint a hirdetményi eljárásban a Korm.r. 1. §-ának /1/ bekezdése, 2. §-ának /1/ bekezdése, 3. §-ának /5/ bekezdése értelmében a tulajdonos, mint eladó jogosult és köteles eljárni. Az ingatlan tulajdonosa: T. B. az eljárás megindítását nem kérte, a felperes pedig arra nem jogosult.

A felperes fellebbezése során eljárta a felperes a 2006. október 2. napján kelt 8872/2006. számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta.

A felperes keresetében az első és másodfokú határozat hatályon kívül helyezését, az elsőfokú hatóság új eljárásra kötelezését kérte azzal, hogy az elsőfokú hatóság a kérelmének megfelelő eljárásra legyen köteles. Álláspontja szerint a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény /a továbbiakban: Ptk./ 374. §-ának /1/ bekezdése, 375. §-ának /1/ bekezdése, a Korm.r. 1. §-ának /1/ bekezdése összevetéséből az állapítható meg, hogy az ajánlat kifüggesztését nemcsak az ingatlan tulajdonosa, hanem a vételi jog jogosultja is kérheti.

Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével a felperes keresetét elutasította. Indokolása szerint a Korm.r. 1. §-ának /1/-/2/ bekezdései, 2. §-ának /1/-/2/ bekezdései, 3. §-ának /5/ bekezdése, a Ptk. 375. §-ának /1/ bekezdése alapján megállapította, hogy a felperes nem vált azáltal a kérelem előterjesztésének jogosultjává, hogy a vételi jogát gyakorolhatja, ahhoz ugyanis szükséges egy közigazgatási eljárás, amely során a kifüggesztés iránti kérelmet a vételi jog kötelezettje terjesztheti elő.

A felperes felülvizsgálati kérelmében az ítélet hatályon kívül helyezését és kereseti kérelme teljesítését kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a Ptk. 374. §-ának /1/ bekezdését, a 375. §-ának /1/ bekezdését, a Korm.r. 1. §-ának /1/ bekezdését tévesen értelmezte. A felperes fenntartotta és megismételte a keresetében foglaltakat.

Az alperes ellenkérelmében az ítélet hatályában fenntartását kérte.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 274. §-ának /1/ bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

A peres felek között nem volt vitatott, hogy a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény /a továbbiakban: Ftv./ 10. §-ának /1/ bekezdés a/ pontjában felsoroltakat termőföld vagy tanya eladása esetén - ha törvény másként nem rendelkezik - /és jelen esetben nem rendelkezett/ meghatározott sorrendben elővásárlási jog illeti meg. A Kormány a termőföldre vonatkozó elővásárlási jog gyakorlásának részletes szabályait az Ftv. 90. §-ának /1/ bekezdés e/ pontjában foglalt felhatalmazás alapján a Korm.r.-ben állapította meg.

A Korm.r. 1. §-ának /1/ és /3/ bekezdése értelmében a termőföld vagy a tanya tulajdonosa /akit a Korm.r. a továbbiakban eladónak nevesít/ az ingatlanra vonatkozó vételi ajánlatot a szerződés megkötése előtt köteles az elővásárlásra jogosultakkal közölni. Az ajánlat közlése az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtáblájára való kifüggesztéssel történik. A Korm.r. 2. §-ának /1/-/2/ bekezdései szerint az eladó az ajánlat egy eredeti és egy másolati példányát a kifüggesztésre irányuló kérelemmel együtt a települési önkormányzat jegyzőjének postai úton megküldi, vagy igazolás ellenében átadja, a jegyző pedig az ajánlatot a beérkezéstől, illetve az átvételtől számított 8 napon belül a polgármesteri hivatal hirdetőtáblájára 15 napra kifüggeszti.

Az elsőfokú bíróságnak abban a kérdésben kellett döntenie, hogy felperesre a N. T.-nével és T. B.-vel megkötött kölcsön-, illetve opciós szerződések, és vételi jogának gyakorlása alapján az Ftv. és Korm.r. személyi hatálya kiterjedt-e, azaz az elsőfokú hatóság a kérelem alapján az eljárást jogszerűen tagadta meg, avagy sem arra hivatkozva, hogy azt nem az ingatlan tulajdonosa - az eladó -, hanem a vételi jogát egyoldalú nyilatkozattal gyakorló vételi jog jogosultja kezdeményezte.

A tulajdonjog megszerzésének leggyakoribb módja az átruházással történő szerzés /Ptk. 117. § /1/ bekezdés/. Az adásvétel a Ptk. 365. §-ának /1/ bekezdése értelmében a dolog tulajdonjogának pénz ellenében történő átruházása. A Ptk. szerint a vételi jog /opció/ az adásvétel egyik különös neme, amely alapján - 375. § /1/ bekezdés -, ha a tulajdonos másnak vételi jogot enged, a jogosult a dolgot egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja. A vételi jog gyakorlása tehát származékos tulajdonszerzés, ezért ezen ügyletre a Ptk. 117. §-ában foglalt szabályokat is alkalmazni kell. A Ptk. 117. §-ának /3/ bekezdése értelmében az ingatlan tulajdonjogának az átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges.

T. B. a tulajdonában lévő tanyára és gyümölcsösre a felperesnek vételi jogot engedett, ingatlanát a felperes egyoldalú nyilatkozatával megvásárolta, azaz közöttük az adásvételi szerződés érvényesen létrejött. A tanya és gyümölcsös tulajdonosa a Ptk. 117. §-ának /3/ bekezdése alapján a felperes kérelmének az elsőfokú hatóság felé történt előterjesztésekor T. B. volt, amely időpontot megelőzően, a vételi jog közlésekor azonban a tulajdonos rendelkezési joga az ingatlan felett megszűnt. A felperes az érvényes adásvételi szerződésen alapuló kötelmi igénye alapján tehát az elsőfokú hatóságot a Ftv. és a Korm.r. szerinti eljárás lefolytatására jogszerűen kérte, az eljárást vonatkozásában a hatóság nem tagadhatta volna meg.

A vételi jog alapítása esetén az adásvételi szerződés a vételi jog jogosultjának egyoldalú nyilatkozat tételével történő gyakorlása útján jön létre. Ezért az elővásárlási jog gyakorlásának érdekében szükséges jogszabály által előírt vételi ajánlatot a vételi jog jogosultjának kezdeményezésére kell az elővásárlásra jogosulttal közölni /Ptk. 373-375. §/.

Mindezek folytán a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. §-ának /4/ bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte, a Pp. 339. §-ának /1/ bekezdése alkalmazásával az alperes jogelődjének határozatát - az elsőfokú határozatra is kiterjedően - hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú hatóságot új eljárásra kötelezte.

A megismételt eljárásban az elsőfokú hatóságnak a felperesi kérelmet érdemben kell elintéznie.

A Legfelsőbb Bíróság pervesztes alperest a Pp. 270. §-ának /1/ bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. §-ának /1/ bekezdése alapján kötelezte az alperes elsőfokú és felülvizsgálati perköltsége megfizetésére.

A tárgyi illetékeljegyzési jog folytán le nem rótt kereseti és felülvizsgálati eljárási illeték viselésére vonatkozó rendelkezés a

*költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986./VI.26./ IM rendelet
14. §-án alapul.*

, 2008. február 6.

***Bauer Jánosné dr. sk. a tanács elnöke, dr. Kurucz Krisztina sk.
előadó bíró, Lénártné dr. Márton Gizella sk. bíró***

A kiadmány hiteléül:

tisztviselő