

Kúria
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv.III.37.738/2014/4.

A Kúria a dr. Burszki Béla ügyvéd (fél címe 1.) által képviselt felperes nevefelperesnek a jogtanácsos által képviselt alperes nevealperes elleni földhivatali ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indult perében a Kecskeméti Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2014. február 27. napján kelt 7.K.27.693/2013/6. számú jogerős ítélete ellen az alperes részéről 7. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

Í T É L E T E T :

A Kúria a Kecskeméti Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 7.K.27.693/2013/6. számú ítéletét hatályon kívül helyezi és a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 80.000,- (nyolcvanezer) forint együttes elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 30.000,- (harmincezer) forint kereseti és 70.000,- (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I N D O K O L Á S :

Az elsőfokú hatóság határozatával a ... - helyesen - ... hrsz.-ú, 4350 m2 területű, szántó művelési ágú, külterületi ingatlanból a II/67. sorszám alatt ... tulajdonát képező 10298/288938-ad részre vonatkozóan a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét elutasította. Az indokolás szerint ... és dr. ... a perbeli tulajdoni hányadra vételi ajánlatot tettek, mint helyben lakó őstermelők. A felperes 2013. február 18-án a vételi ajánlatot nyilatkozatával elfogadta, mint a ... hrsz.-ú ingatlan társtulajdonosa élt elővásárlási jogával. A felperes a 2013. június 17-én kelt, a közte és ... előadó között létrejött adásvételi szerződés alapján kérte a tulajdonjogának bejegyzését az ingatlanilletőségre. ... és dr. ... et a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (a továbbiakban: Tftv.) 10.§ (1) bekezdés d)

pontja, (2) bekezdés b) pontja szerinti jogcímen, mint helyben lakó őstermelőket megillető elővásárlási jog a felperes társtulajdonosi elővásárlási jogát megelőzi, ezért a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme nem teljesíthető.

A felperesi fellebbezés folytán eljáró alperes a 2013. augusztus 29-én kelt 3036/2/2013. számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Az indokolásban felhívta a Tftv. 10.§ (1), (2), (3), (4), (6) bekezdését, a termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól szóló 16/2002.(II.18.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1.§ (1), (3) bekezdését, 2.§ (1a) bekezdését, 3.§ (2) bekezdését, 4.§-át és a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 145.§ (3) bekezdését. Az indokolásban kiemelte, hogy az adásvétel tárgya külterületi termőföld ingatlan, ezért a Tftv. rendelkezéseit kell alkalmazni a termőföld tulajdonjogának megszerzése esetén.

A felperes társtulajdonosi elővásárlási jogát - amelyet részére a Ptk. biztosít - megelőzi a Tftv. 10.§ (1) bekezdésében taglalt személyek részére biztosított elővásárlási jog, vagyis a felperes társtulajdonosi elővásárlási joga nem előzi meg a helyben lakó őstermelő elővásárlási jogát. Az elővásárlásra jogosultak elfogadó nyilatkozatával a szerződés ... eladó, valamint ... és dr. ... között létrejött. A felperes vételi ajánlatot a társtulajdonosi elővásárlási jogára alapozva tette meg, amely nem módosítható utólag úgy, hogy helyben lakó őstermelőként bírálja el a jogügyletet a földhivatal.

A felperes keresettel támadta az alperes határozatát, kérve annak bírósági felülvizsgálatát és ennek eredményeként megváltoztatását, valamint a tulajdonjog javára történő bejegyzését.

A közigazgatási és munkaügyi bíróság jogerős ítéletével az alperes határozatát az elsőfokú határozatra is kiterjedően megváltoztatta és elrendelte, hogy a járási földhivatal a tulajdoni lapon a ... hrsz.-ú, 54 hektár, 4350 m² területű szántó művelési ágú ingatlanból a II/67. sorszám alatt ... tulajdonát képező 10298/288938-ad részre vonatkozóan a felperes tulajdonjogának vétel jogcímen történő bejegyzését ... tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. Az indokolásban hivatkozott a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 339.§ (1) bekezdésében, (2) bekezdés f) pontjában, a Ptk.145.§ (2), (3) bekezdésében, valamint a Tftv. 10.§ (1) bekezdésében és (3a) bekezdésében foglaltakra.

Érvelése szerint az alperes határozatában ... és dr. ... vonatkozásában, mint helyben lakó őstermelők tekintetében mondta ki az elővásárlási jogot, azonban a Tftv. 10.§ (3a) bekezdése alapján a b) - e) pontok szerinti elővásárlási jog a tulajdonostársak között adásvétel esetén nem áll fenn. Ezáltal ... és dr. ...nek

nincs elővásárlási joga a tulajdonostársak, azaz a felperes és az eladó közötti adásvétel esetén. Így alaptalanul, a jogszabályokkal ellentétesen utasította el a hatóság a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét. A felperes, mint társtulajdonos elővásárlási joga a Ptk.145.§ (2) bekezdése és a Tftv.10.§ (3a) bekezdése alapján áll fenn és csak a Magyar Állam előzi meg őt az elővásárlási jog sorrendjét tekintve. Tévedett az alperes, amikor a kívülálló harmadik személyeket elővásárlási jogosult ajánlattevőknek tekintette, mivel a társtulajdonossal szemben elővásárlási jogra kívülálló harmadik személyek nem jogosultak. A Ptk.145.§ (3) bekezdésében írt külön törvényben biztosított elővásárlási jog tekintetében a Tftv.-ben biztosított elővásárlási jog nem előzi meg a tulajdonostárs elővásárlási jogát, mivel a Tftv.10.§ (3a) bekezdése meghatározza egyben a kivételt is.

A jogerős ítélet ellen az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet elsődlegesen annak hatályon kívül helyezése és a kereset elutasítása, másodlagosan a hatályon kívül helyezés mellett az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítása iránt. Okfejtése szerint a jogerős ítélet sérti a Ptk.145.§ (3) bekezdését, a Tftv.10.§ (3a) bekezdését és a Rendelet 3.§ (2) bekezdését. Az elsőfokú bíróság a perre irányadó és a hatóság által iratokkal biztosított tényállást figyelmen kívül hagyva, a tényeket helytelenül értékelve, iratellenesen megállapított tényállásból kiindulva hozott jogszabálysértő ítéletet. ... és dr. ... a perbeli ingatlanrészre 2012. december 27-én tett vételi ajánlatot, melyet a tulajdonos elfogadott. Az elfogadott ajánlat kifüggesztésre került a ...i Polgármesteri Hivatal hirdetőtáblájára. A felperes 2013. február 18-án tett a hirdetményre hivatkozva elfogadó vételi ajánlatot, mint tulajdonostárs. Az irányadó tényállás szerint az ügyben nem jött létre a tulajdonostársak között adásvétel, az ajánlattevők nem tulajdonostársai az eladónak, hanem elővásárlásra jogosult kívülálló harmadik személyek, ezért fogalmilag kizárt a Tftv.10. (3a) bekezdés alkalmazása. A bíróság megalapozatlanul fogadta el a felperes érvelését, amikor az általa kifejezetten a tulajdonostársi elővételi jogára alapítva elővételi jogot formál magának, amely szerint az megelőzné az elővásárlásra jogosult ajánlattevők jogát. Iratellenes az ítélet 4. oldal utolsó bekezdésében foglalt megállapítás ... és dr. ... elővásárlási jogára vonatkozóan, ők ketten eredeti ajánlattevőkként, mint helyben lakó őstermelők kívántak szerződést kötni. A Tftv.10.§ (3a) bekezdésében meghatározott kivétel csak és kizárólag arra az esetre vonatkozik, amikor az adásvételi szerződés közvetlenül a tulajdonostárs eladó és vevő között jön létre. Jelen esetben az eljárás nem ez volt, hanem külső ajánlattevők által tett ajánlatra jelentette be elővásárlási jogát a felperes tulajdonostársként, ezért a Tftv.10.§ (3a) bekezdésében foglalt kivétel nem alkalmazható. a ezzel ellentétes ítéleti megállapítások jogszabálysértőek.

A Rendelet 3.§ (2) bekezdésére figyelemmel az elfogadó nyilatkozatnak az elővásárlási jog gyakorlásának jogcímét tartalmaznia kell. A felperes, mint tulajdonostárs kívánt elővásárlási jogát gyakorolni, ezen nyilatkozatán utóbb nem változtathat.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében az ítélet hatályában fenntartását indítványozta. Álláspontja szerint egyértelmű, hogy bejegyzési kérelmét a tulajdonostársi elővételi jogára alapította figyelemmel a Tftv.10.§ (3a) bekezdésére. Ez a jogszabályi hely a Magyar Állam kivételével minden más elővételi jogot háttérbe sorol.

A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint alapos.

A Kúria kötve van a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabálysértésekhez, azokon nem terjeszkedhet túl. A felülvizsgálati bíróság a Pp. 275.§ (1) bekezdésére figyelemmel a rendelkezésre álló iratok alapján dönt. A felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelésének, további bizonyítás felvételének nincs helye.

A Kúriának abban kellett döntenie, hogy az elsőfokú bíróság helyesen értelmezte-e a perbeli tényállásra a Ptk. 145.§ (3) bekezdését, és a Tftv. 10.§ (1) bekezdését, valamint 10.§ (3.a.) bekezdését.

A Ptk. 145.§ (2) bekezdése szerint a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti, illetőleg előhaszonbérleti jog illeti meg. A 145.§ (3) bekezdése értelmében a külön jogszabályokban más személy részére biztosított elővásárlási jog - ha a törvény kivételt nem tesz - megelőzi a tulajdonostárs elővásárlási jogát. Termőföld vagy tanya eladása esetén a Tftv. 10.§ (1) bekezdése rögzíti az elővásárlási jog sorrendjét, a (2) bekezdés az azonos jogosulti csoporton belüli sorrendet határozza meg. A 10.§ (3a.) bekezdése értelmében az (1) bekezdés b)-e) pontja szerinti elővásárlási jog nem áll fenn a tulajdonostársak közötti adásvétel esetén. A Rendelet 3.§ (2) bekezdése szerint - az ajánlatot - elfogadó nyilatkozatnak tartalmaznia kell azt is, hogy a nyilatkozattevő a törvényben felsorolt mely jogcímen gyakorolja az elővásárlási jogot.

... és dr. ... a perbeli ingatlanra vételi ajánlatot, mint helyben lakó őstermelők tettek a Tftv. 10.§ (1) bekezdés d) pontja szerinti elővásárlási jogosultként. A felperes vételi ajánlatát a Ptk. 145.§ (2) bekezdése szerinti tulajdonostársként tette, egyéb elővásárlási jogcímre nem hivatkozott.

A Ptk. 145.§ (2) bekezdésében meghatározott elővásárlási jogot a 145.§ (3) bekezdésére figyelemmel termőföld vásárlása esetén

megelőzi a Tftv. 10.§ (1) bekezdése szerinti elővásárlási jog. A fenti szabály alóli kivételt nevesíti - a Magyar Államot megillető elővásárlási jog kivételével - a Tftv. 10.§ (3a.) bekezdése. Amennyiben az adásvétel tulajdonostársak között jön létre, úgy a Tftv. 10.§ (1) bekezdés b)-e) pontjai nem érvényesülnek.

Jelen esetben a termőföld vételére szóló ajánlatot nem tulajdonostárs tette, így a Tftv. 10.§ (3a.) bekezdése, mint speciális szabály, nem alkalmazható. Amennyiben a vételi ajánlatot tulajdonostárs teszi, akkor a Tftv. 10.§ (1) bekezdés b) - e) pontja szerinti elővásárlási jog nem áll fenn. Abban az esetben, ha az ajánlattevő nem tulajdonostárs, hanem a Tftv. 10.§ (1) bekezdés b) - e) pontja szerinti elővásárlásra jogosult, úgy az elővásárlási joga fennáll és megelőzi a tulajdonostárs Ptk.-n alapuló elővásárlási jogát.

A közigazgatási és munkaügyi bíróság fentiekkel ellentétes álláspontja sérti a Ptk. 145.§ (3) bekezdését, és a Tftv. 10.§ (3a.) bekezdését.

A Kúria a jogszabálysértő ítéletet a Pp. 275.§ (4) bekezdésének alapulvételével hatályon kívül helyezte, és a felperes keresetét elutasította.

A pervesztes felperes a Pp. 78.§-a alapján köteles az alperes részére elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

A feljegyzett kereseti és felülvizsgálati illetéket a felperes köteles megfizetni az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 43.§ (3) bekezdése és 50.§ (1) bekezdése, valamint a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése szerint az állam javára külön felhívásra.

Budapest, 2014. október 15.

Dr. Sperka Kálmán s.k. a tanács elnöke, Dr. Sugár Tamás s.k. előadó bíró, Dr. Fekete Ildikó s.k. bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő