

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv. III. 37.368/2015/8.szám

A Kúria a Kiss Ügyvédi Iroda által képviselt (...) felperesnek a dr. Eördögh Orsolya jogtanácsos által képviselt Tolna Megyei Kormányhivatal alperes ellen közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében, amely perbe az alperes pernyertességének előmozdítása érdekében Nagyné dr. Naszádos Katalin ügyvéd által képviselt (...) a Szekszárdi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2015. január 14. napján kelt 4.K.27.147/2014/6. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 7. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a Szekszárdi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 4.K.27.147/2014/6. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek és az alperesi beavatkozónak külön-külön 30.000-30.000 (harmincezer-harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A Kúria kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A (...) (...) hrsz-ú ingatlannak egy perben nem álló személy a tulajdonosa, és egy Kft. a földhasználója. A felperes a fenti ingatlannal szomszédos ingatlan tulajdonosa és földhasználója, aki egyúttal az említett Kft.-nek az üzletrész tulajdonosa. A Kft. (...) -án, a felperes (...) -én állattartó telepet üzemeltet. A (...). hrsz-ú ingatlan tulajdonosa 2011. május 8-i adásvételi szerződéssel az alperesi beavatkozónak eladta az ingatlanát. A beavatkozó egyúttal kijelentette, hogy elővásárlásra jogosult, akinek ebbéli jogállása a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 18. § (2) bekezdésének a) pontja alapján áll fenn. E rendelkezés szerint az ott meghatározott feltételekkel rendelkező földművest

megelőzi az elővásárlásra jogosultak sorrendjében a szántó, rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, aki a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább 1 éve állattartó telepet üzemeltet, és a tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítás biztosítása.

A vevő ezen túlmenően az elővásárlásra jogosultak rangsorában a 18. § (1) bekezdés b) pontja szerinti helyben lakó földműves is volt.

A felperes, mint elővásárlásra jogosult 2014. július 3-án az ingatlanra elfogadó nyilatkozatot jelentett be. A felperes (...) rendelkezik állattartó teleppel, egyúttal helyben lakó szomszédnak minősül. Az alperes az iratokat megküldte az illetékes szervezetnek, mely az eladó és az alperesi beavatkozó által megkötött adásvételi szerződés jóváhagyását támogatta. Mindezekre tekintettel az alperes 2014. október 2-án kelt 570324-4/2014. számú határozatával az adásvételi szerződést jóváhagyta. A határozat az Fftv. említett rendelkezésein alapult.

A jogerős határozattal szemben benyújtott keresetében a felperes a határozat hatályon kívül helyezését kérte, előadva, hogy mint helyben lakó szomszéd egyúttal állattartó teleppel rendelkező földműves tett elfogadó nyilatkozatot, és üzletrész tulajdonosa annak a Kft.-nek is, mely a perbeli ingatlant használja és amely Kft.-nek helyben állattartó telepe van. Hivatkozott arra is, hogy a kifüggesztett vételi ajánlat tartalmazta a szükséges jognyilatkozatokat, melyeket az Fftv. előírt, ő a szerződés teljes terjedelmében elfogadta, ezért külön jognyilatkozatokat megtennie nem kellett.

A Szekszárdi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság a keresetet elutasította. Indokolása szerint a felperes sem helyben lakó szomszédnak, sem a föld fekvése szerinti területen állattartó telepet üzemeltető személynek nem minősül, mert (...) lakik, nem (...), ahol a perbeli ingatlan fekszik, és állattartó telepet is ott üzemeltet. A felperes üzletrésze egy Kft.-ben nem ad alapot arra, hogy őt, mint magánszemélyt helyben lakó szomszédnak és állattartó telepet üzemeltetőnek lehessen tekinteni. A bíróság rámutatott továbbá arra, hogy a felperesnek az elfogadó nyilatkozatában kellett volna utalnia az Fftv. 13-15. §-aiban foglaltakra, avagy csatolni kellett volna a szükséges nyilatkozatokat. Az Fftv. 21. §-ának (5) bekezdése egyebek mellett kifejezetten akként rendelkezik, hogy az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell a 13-15. §-ban foglalt esetekben az ott előírt nyilatkozatokat is, ennek hiányában azokat a 13-15. §-ban előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelően a jognyilatkozathoz csatolni kell. Az elfogadó jognyilatkozathoz - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - csatolni kell az

elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is. E feltételnek a felperes nyilatkozata nem felelt meg, ekként azt az Fftv. 21. § (9) bekezdés alapján akként kellett értelmezni, mintha a felperes az elővásárlási jogát nem is gyakorolta volna.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, kérve az ítélet hatályon kívül helyezését és a felperes keresetének való helyt adást, illetőleg a bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását. Felülvizsgálati kérelmében előadta, hogy ő az ajánlatot, mint egészét fogadta el, mely értelemszerűen magába foglalja a hiányosságként hivatkozott rendelkezéseket is. Nem kellett tehát külön a 13-15. §-ban foglaltakról nyilatkoznia. Utalt arra is, hogy a beavatkozónak hiányzik az elővásárlásra jogosultsága, mert a perbeli szerződéssel kapcsolatban az csak olyan személyt illet meg, akinek tulajdonszerzése célja a takarmány előállítás. A beavatkozó azonban rendelkezik elegendő földterülettel takarmány előállítására, szükségtelen ezért a perbeli ingatlan megszerzése.

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

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Kúriának arról kellett döntenie, hogy szükséges volt-e a felperesnek nyilatkozni olyan törvényben meghatározott körülmények felől, amelyre vonatkozóan nyilatkozatot tartalmaz az a szerződés, mellyel kapcsolatban elővásárlási jogával élt, illetve amennyiben az ügyfél nem rendelkezik elővásárlási jogosultsággal, kifogásolhatja-e az elővásárlásra jogosultságával élő személy szerzésének jogszabályoknak való megfelelését.

Helyesen mutatott rá a Szekszárdi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság, hogy a felperes nem tekinthető olyan földművesnek, aki helyben lakó szomszédnak minősül, továbbá azért sem előzheti meg az elővásárlásra jogosultak sorrendjében a helyben lakó szomszédot, mert az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább egy éve állattartó telepet nem üzemeltet a föld fekvése szerinti településen. A feltételek valamelyike szükséges volna ahhoz, hogy a felperes elővásárlási jogával élhessen. Az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatban helytállóan utalt a közigazgatási és munkaügyi bíróság arra is, hogy az Fftv. 21. §-ának (9) bekezdése értelmében a felperes elővásárlási jognyilatkozatát olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát nem gyakorolta volna, mert megsértette a 21. § (5) bekezdésében foglalt azt az előírást, melynek értelmében az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell a 13-15. §-ban foglalt esetekben az ott előírt nyilatkozatokat is. A felperes e jognyilatkozatot maga nem tette meg, erre vonatkozóan felülvizsgálati kérelmében is nyilatkozik, amikor azt az

álláspontját fejtegeti, hogy szükségtelen a nyilatkozatok megtétele, mert az egész szerződési ajánlatot elfogadta.

Emiatt és a helyben lakás, valamint az állattartó telep üzemeltetése hiánya miatt nem jogosult a felperes arra sem, hogy kifogásolja más elővásárlásra jogosult szerzését, tekintettel arra, hogy jogosultsága hiányában érdekeltsége is hiányzik.

A Szekszárdi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság végül helyesen mutatott rá arra, hogy a felperes által tulajdonolt Kft. üzletrész folytán nevezett nem tekinthető helyben lakó állattartó telepet működtető személynek akkor sem, ha a Kft. helyben lakónak és az állattartó telepet üzemeltetőnek minősül, mert az elővásárlási jogával nem a Kft., hanem a felperes mint magánszemély élt.

A kifejtett indokok alapján a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 175. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati kérelem nem vezetett eredményre, ezért a felperes Pp. 78. § alapján köteles az alperesnek és a beavatkozónak a Pp. 79. §-a által felszámítható költségei megfizetésére.

Az illeték megfizetésére kötelező rendelkezés az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény előírásain alapszik.

Budapest, 2015. szeptember 15.

Dr. Kovács András s.k. a tanács elnöke, Dr. Kovács Ákos s.k. előadó bíró, Dr. Kárpáti Zoltán s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő