

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.II.37.357/2017/4.

A tanács tagjai: . Tóth Kincső a tanács elnöke
 . Rothermel Erika előadó bíró
 . Márton Gizella bíró

A felperes: Felperes neve
(cím)

A felperes képviselője: . Nagy Sándor ügyvéd
(cím)

Az alperes: Győr-Moson-Sopron Megyei
Kormányhivatal
(9021 Győr, Árpád út 32.)

Az alperes képviselője: szakügyintéző

Az alperesi beavatkozó: Alperesi beavatkozó
(cím)

A per tárgya: földforgalmi ügy

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

A felülvizsgálni kért jogerős határozat:őri Törvényszék
2.Kf.20.886/2016/4. számú ítélete

Az elsőfokú bíróság határozatának száma:őri Közigazgatási és
Munkaügyi Bíróság
13.K.27.168/2016/6. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria

- a Győri Törvényszék 2.Kf.20.886/2016/4. számú ítéletét hatályában fenntartja;

- kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 40.000 (negyvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A beavatkozó vevő és **K.B.I.** eladó között 2015. november 5. napján adásvételi szerződés jött létre a ... külterület ... helyrajzi számú szántó művelési ágú ingatlan 179928/16770708 tulajdoni hányada vonatkozásában. A szerződés kifüggesztésre került **D.** Község Önkormányzata hirdetőtábláján. A kifüggesztés ideje alatt egy darab elfogadó nyilatkozat érkezett a felperes részéről, melyet követően az Önkormányzat jegyzője megküldte az adásvételi szerződést és az elfogadó nyilatkozatot az alperes részére jóváhagyás céljából. Az alperes megkeresése során eljáró Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Győr-Moson-Sopron Megyei Igazgatósága (a továbbiakban: NAK) állásfoglalásában az adásvételi szerződés jóváhagyását mind a beavatkozó, mind a felperes vonatkozásában támogatta. Az alperes 2016. március 11. napján kelt 570.127/3/2016. számú határozatával a szerződést a beavatkozó és az eladó között hagyta jóvá. A határozat indokolásában rögzítette, hogy a beavatkozót, mint földműves tulajdonostársat illeti meg az elővásárlási jog. Ezzel szemben a felperes esetében - aki szintén tulajdonostárs az ingatlanban - az elővásárlási jog jogcímeként azt vette figyelembe, hogy a felperes állattartó telepet üzemeltet. Ennek alapján jegyzéket készített, amelyből az elővásárlási jogok alapján a beavatkozót az első, míg a felperest a második helyre rangsorolta.

A kereseti kérelem és az alperesi ellenkérelem

- [2] A felperes keresetében az alperesi határozat hatályon kívül helyezését, és az alperes új eljárásra kötelezését kérte.
- [3] Az alperes fenntartva határozatának indokolásában foglaltakat, a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság az alperes határozatát hatályon kívül helyezte és az alperest új eljárásra és új határozat hozatalára kötelezte. Ítéletének indokolásában hivatkozott a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforg.tv.) 1.§ (1) bekezdésére, 5.§ 17. pontjára, 7.§ (1) bekezdésére és 23.§-ára. Az elsőfokú bíróság utalt a Földforg.tv.-vel összefüggő, egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 13.§ (3) bekezdésére, továbbá idézte a Földforg.tv. 18.§ (1) bekezdését, miszerint a föld eladása esetén az elővásárlási jog a jogszabály által kialakított sorrendben illeti meg az érintetteket. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az eljárás tárgyát képező ingatlanban mind a beavatkozó, mind a felperes elővásárlásra jogosult tulajdonostárs, amint erre a felperes elfogadó

nyilatkozatában hivatkozott. Az alperes ennek ellenére kizárólag az állattartó telep üzemeltetése alapján fennálló elővásárlási jogát vette figyelembe a rangsor felállításánál. E körben az alperes arra hivatkozott, hogy a tulajdonostársi minőség alapján fennálló elővásárlási jogra kizárólag akkor lehet hivatkozni, ha az eladás harmadik személy javára történik. Ezzel szemben a sorrend felállításánál a beavatkozó vonatkozásában a tulajdonostársként megillető elővásárlási jogot vette figyelembe. Az elsőfokú bíróság szerint a tulajdonostársakat megillető elővásárlási jogosultság akkor érvényesülhet, ha a tulajdoni hányad értékesítésére harmadik személy és nem tulajdonostárs részére kerül sor. Ebben az esetben a kívül álló harmadik személy vevőt megelőzi a tulajdonostárs, ezzel szemben a tulajdonostárs részére történő eladás esetén a tulajdonostársak egy sorban állnak, nem minősülnek harmadik személynek, így viszonylatukban kölcsönösen tulajdonostársi minőségen alapuló elővásárlási jog szóba sem jöhet. A megismételt eljárásra adott iránymutatásában az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy az alperesnek ismételten fel kell állítania az elővásárlásra jogosultság sorrendjét azzal, hogy a tulajdonostársi minősége alapján fennálló elővásárlási jogot mind a beavatkozó, mind a felperes vonatkozásában figyelmen kívül kell hagyni. Így a felállított sorrend ismeretében kell ismételt érdemi határozatot hozni az ügyben.

A másodfokú ítélet

[5] A felperes fellebbezése nyomán eljáró másodfokú bíróság a felperes fellebbezését elutasította. Megállapította, hogy az elsőfokú bíróság mind a tényállást, mind az abból levont következtetéseket helyesen rögzítette, és jogsértés nélkül döntött az alperes határozatának hatályon kívül helyezéséről, valamint az új eljárásra kötelezésről, illetőleg helyesek az új eljárásra adott iránymutatások is. A másodfokú bíróság hivatkozva a Fétv. 13.§ (3) bekezdésére kifejtette, hogy a szerződés kötelező tartalmi elemeként írja elő a jogalkotó a vevő oldaláról és annak rögzítését, hogy az elővásárlásra jogosult-e. A perbeli jogügyletben a beavatkozó a Földforg.tv. 18.§ (3) bekezdését, valamint (4) bekezdés a) pontját jelölte elővásárlási jogosultság körében, a felperes pedig elfogadó nyilatkozatában a Földforg.tv. 18.§ (2) bekezdés a) pontjára hivatkozott elővásárlási jogosultsága körében, mivel állattartó telepet üzemeltető földművesként tette meg a nyilatkozatát, aki egyben ugyancsak tulajdonostárs. A tulajdonostársi minőség megjelölése azonban az elsőfokú bíróság helyes megállapítása szerint figyelmen kívül kell maradjon a rangsor felállításánál, tekintettel arra, hogy mind a beavatkozó, mind a felperes tulajdonostárs. A másodfokú bíróság alaptalannak értékelte azt a fellebbezési érvelést, miszerint a beavatkozó vonatkozásában a tulajdonostársi minőség figyelembe vehető lenne, a felperes tekintetében azonban nem, hiszen ezzel a beavatkozó a tulajdonos választása okán előnyt élvezne azon általános szabályra figyelemmel, hogy az egy sorban álló elővásárlási jogosultak közül a tulajdonos választhat, ami jelen esetben kizárta a többi földműves tulajdonostárs elővásárlási jogát. A másodfokú bíróság a Földforg.tv. 22.§ (2) bekezdés 2. fordulata szerint több azonos ranghelyen álló elővásárlási jogosult esetén biztosítja az eladó részére azt, hogy a választása szerinti elővásárlásra jogosultat léptesse a vevő helyébe. E rendelkezés szerinti joggyakorlással azonban azzal a feltétellel kerülhet sor, hogy a vevővel szemben áll több, azonos ranghelyű elfogadó nyilatkozatot tett elővásárlásra jogosult, aki közül így már az eladó rangsorolhat. A másodfokú bíróság álláspontja azonban az volt, hogy a Földforg.tv. 18.§ (3) bekezdésére történő hivatkozás akkor lehetne figyelembe vehető, ha nem tulajdonostárs részére történt volna az értékesítés. A perbeli határozat tárgyát képező szerződéssel azonban a tulajdonostárs tulajdoni hányadát nem harmadik személy javára, hanem tulajdonostárs javára értékesítette, ezért az elővásárlási jogosulti sorrend meghatározásakor a 18.§ (3) bekezdés nem adhat hivatkozási alapot a rangsorállítási szempontjából.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [6] Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítéletnek az elsőfokú ítéletre kiterjedő hatályon kívül helyezését és a felperes keresetének elutasítását kérte. Hivatkozott a Fétv. 13.§ (3) bekezdésére, miszerint rögzíteni kell, hogy a vevő elővásárlásra jogosult-e, illetve meg kell jelölni a szerződésben azt is, hogy a jogosultság mely törvényen és az ott meghatározott sorrend mely ranghelyén áll fenn. Kifejtette, hogy az adásvételi szerződés szerinti vevő az ingatlan tulajdonjogát nem elővásárlási jogánál fogva szerzi meg, hiszen elővásárlási joga csak harmadik félként, egy már kialakult szerződéses viszony vonatkozásában lehet gyakorolni. Ebből következően a Fétv. 13.§ (3) bekezdésében megfogalmazott kötelezettség csak úgy értelmezhető, hogy a vevőnek azt a jogcímet kell megjelölni az adásvételi szerződésben, amely jogcímen ő elővásárlási jogot gyakorolhatna, ha nem ő lenne a szerződő fél. Az alperes hivatkozott a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:81.§ (1) bekezdésére. Ebből azt a következtetést vonta le, ha a szerződés szerinti vevő maga tulajdonostárs, akkor vele szemben a többi tulajdonostársnak nincs elővásárlási joga, így a szerződés szerinti vevőnek saját pozícióját minden esetben a tulajdonostársak körén kívül eső potenciális elővásárlásra jogosult személyekkel szemben kell meghatároznia. Az alperes szerint mind az első-, mind a másodfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a hivatal a tulajdonostársi minőséget figyelmen kívül hagyta, de abban tévedtek, hogy azt a szerződés szerinti vevő vonatkozásában is figyelmen kívül kellett volna hagynia. Az alperes álláspontja ezzel szemben az volt, hogy a beavatkozó előnyben van a többi tulajdonostárssal szemben, mivel az egy sorban álló elővásárlási jogosultak közül a tulajdonos választhat. Amikor a tulajdonos az adásvételi szerződést egy földműves tulajdonostárssal megköti, akkor választását megtette, ezért a jogalkotó erre az esetre ki is zárja a többi földműves tulajdonostárs elővásárlási jogát. A felperes két elővásárlási jogcímet jelölt meg, elsősorban a Földforg.tv. 18.§ (2) bekezdés a) pontjára hivatkozott, mert szerinte az (1) bekezdés c)-e) pontjában meghatározott földművest az elővásárlásra jogosultak sorrendjében megelőzi a szántó, rét, legelő, gyepek vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, aki a föld fekvése szerinti településen elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább egy éve állattartó telepet üzemeltet. E jogcím igazolására az állattartó telep működését igazoló hatósági bizonyítványt is csatolt. Ezt követően hivatkozott csak arra, hogy az ingatlanban tulajdonostárs, ezen az alapon elővásárlási joga nem volt figyelembe vehető.
- [7] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. A felperes egyetértett az első- és másodfokú bíróság azon megállapításával, miszerint a

tulajdonostársakat megillető elővásárlási jogosultság csak akkor érvényesülhet, ha tulajdoni hányad értékesítésére nem tulajdonostárs, hanem harmadik személy részére kerül sor, egymás közötti viszonylatban tulajdonostársi minőségre nem hivatkozhatnak. Az adásvételi szerződéssel a tulajdonostárs tulajdoni hányadát nem harmadik személy, hanem tulajdonostárs javára értékesítette, ezért a Földforg.tv. 18.§ (3) bekezdése nem adhat hivatkozási alapot a rangsor felállítása szempontjából. Álláspontja szerint helyesen járt el akkor, amikor az elfogadó nyilatkozatában úgy jelentkezett be, mint olyan földműves, aki állattartó telepet üzemeltet, hiszen a szerződés szerinti vevővel, mint tulajdonossal szemben a tulajdonostársi minőségre csak másodlagosan hivatkozhatott. Álláspontja szerint alaptalan az alperes azon érvelése, miszerint a vevő vonatkozásában a tulajdonostársi minőség figyelembe vehető lenne, tekintettel arra, hogy a szerződés szerinti vevő ebből a szempontból a tulajdonos választása okán előnyt élvezne azon általános szabályra figyelemmel, hogy az egy sorban álló az elővásárlásra jogosultak közül a tulajdonos választhat.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [8] Az alperes felülvizsgálati kérelme nem alapos.
- [9] A Kúria álláspontja szerint a másodfokú bíróság helyesen megállapított tényállásból helytálló következtetésre jutott a közigazgatási határozatok jogszerűségével kapcsolatban, döntésével és indokaival a felülvizsgálati bíróság egyetért.
- [10] A Kúria a felülvizsgálati kérelemben foglaltakra tekintettel az alábbiakra mutat rá.
A Földforg.tv. 18.§ (3) bekezdése szerint a közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányadának eladásakor a földműves tulajdonostárs - az elővásárlásra jogosultak sorrendjében - megelőzi a vevőként jelentkező harmadik személyt. A harmadik személy javára történő eladás arra utal, hogy a tulajdonosok közösségén kívüli személy javára történik az értékesítés, ugyanakkor azt is jelenti, hogy a tulajdonostársaknak egymással szemben nincs elővásárlási joguk a társtulajdonosi minőségükre tekintettel. Mind az első-, mind a másodfokú bíróság alappal helyeselte, hogy a hatóság a felperes esetében a tulajdonostársi minőséget figyelmen kívül hagyta, de okkal kifogásolta, hogy azt a szerződés szerinti vevő vonatkozásában is figyelmen kívül kellett volna hagynia. Ennek nem mond ellent a Fétv. 13.§ (3) bekezdése azon előírása, miszerint az adás-vételi szerződésben rögzíteni kell, hogy a vevő elővásárlásra jogosult-e.
- [11] A vevő elővásárlási joga alátámasztására a Földforg.tv. 18.§ (4) bekezdés a) pontját jelölte meg, azaz, hogy családi gazdálkodó, míg a felperes a Földforg.tv. 18.§ (2) bekezdés a) pontjára hivatkozott, arra, hogy olyan földműves, aki a föld fekvése szerinti településen elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább egy éve állattartó telepet üzemeltet, és a

tulajdonszerzésének célja az állattartáshoz szükséges takarmány előállításának biztosítása. E jogcím igazolására a felperes az állattartó telep működését igazoló hatósági bizonyítványt is csatolt.

- [12] Az alperesnek a fentiek szerint a Földforg.tv. 18.§ (3) bekezdés mellőzése után a Földforg.tv. 18.§ (4) bekezdés a) pontja és 18.§ (2) bekezdés a) pontja figyelembevételével kellett volna a rangsort felállítania. Az eltérő jogcímek okán pedig a Földforg.tv. 22.§ (2) bekezdés 2. fordulataként alkalmazása – miszerint a több azonos ranghelyen álló elővásárlási jogosult esetén biztosítja az eladó részére azt, hogy a választása szerinti elővásárlásra jogosultat léptesse a vevő helyébe – fel sem merülhet. E rendelkezés szerinti joggyakorlásra ugyanis azzal a feltétellel kerülhet sor, ha a vevővel szemben áll több, azonos ranghelyű elfogadó nyilatkozatot tett elővásárlásra jogosult, aki közül így már az eladó rangsorolhat. A Kúria megállapította, hogy a másodfokú bíróság – egyezően az elsőfokú bíróság helyes jogértelmezésével – megalapozottan hagyta helyben az elsőfokú bíróságnak az alperesi határozatot hatályon kívül helyező ítéletét, és helytálló volt az alperes új eljárásra történő kötelezése, továbbá az erre adott iránymutatás is.
- [13] Minderre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [14] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.
- [15] A pervesztes alperes a Pp. 270.§ (1) bekezdése folytán a felülvizsgálati eljárásban is alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján köteles a felperes jogi képviselettel felmerült felülvizsgálati eljárási költsége megfizetésére, melynek összegét a Kúria a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (3) és (5) bekezdései alapján állapította meg a felülvizsgálati eljárásban kifejtett munkára tekintettel.
- [16] Az alperes személyes költségmentessége okán a tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14.§-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2018. március 21.

Dr. Tóth Kincső s.k. a tanács elnöke, Dr. Rothermel Erika s.k. előadó bíró, Dr. Márton Gizella s.k. bíró