

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.VI.37.265/2018/6.

A tanács tagjai: Dr. Sperka Kálmán a tanács elnöke, Dr. Sugár Tamás
előadó bíró, Dr. Heinemann Csilla bíró

A felperes: felperes neve

A felperes képviselője: Dr. ... Ügyvédi Iroda

Az alperes: I.rendű alperes neve

Az alperes képviselője: Dr. ... kamarai jogtanácsos

A per tárgya: földforgalmi ügyben hozott közigazgatási határozat
felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperes

A felülvizsgálati kérelem száma: 9.

Az elsőfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma: Miskolci
Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2017. június 20-án kelt
11.K.27.155/2017/6. számú ítélete

A másodfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma: Miskolci
Törvényszék 2017. november 14-én kelt 1.Kf.27.013/2017/4. számú
ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Miskolci Törvényszék 1.Kf.27.013/2017/4. számú ítéletét
hatályában fenntartja.

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

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

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] ..., ..., ..., ..., mint eladók és a felperes, mint vevő 2016. szeptember 14-én adásvételi szerződést kötöttek a selyebi ... hrsz.-ú, „szántó” művelési ágú, 28 hektár 8448 négyzetméter nagyságú ingatlan összesen 1950/25384-ed tulajdoni hányadára vonatkozóan. A szerződés 1. pontjában a felperes úgy nyilatkozott, hogy az ingatlan földműves társtulajdonosa, így a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 18. § (3) bekezdése alapján elővásárlásra jogosult. Az eladók kijelentették, hogy a tulajdonostársak közül kizárólag a felperessel kívánnak adásvételi szerződést kötni.
- [2] Az adásvételi szerződés kifüggesztését követően a törvényes határidőn belül ... nyújtott be elfogadó jognyilatkozatot, mint családi gazdálkodó fiatal földműves tulajdonostárs, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom előtt el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. A Magyar Agrár-, Élelmiszergazdaság és Vidékfejlesztési Kamara állásfoglalásában az adásvételi szerződés jóváhagyását, mind a felperes, mind ... vonatkozásában támogatta. Az Agrárkamara állásfoglalásával szemben kifogás nem érkezett.
- [3] Az alperes a 2017. január 13-án kelt 570224/2017. számú határozatában a perbeli adásvételi szerződést a vevő helyébe lépő ... elővásárlási jogosulttal jóváhagyta. Az indokolás szerint nevezett Fftv. 18. § (3) bekezdésén és (4) bekezdés b) pontján alapuló elővásárlási joga megelőzi a felperes Fftv. 18. § (3) bekezdésén alapuló elővásárlási jogát.

A kereseti kérelem

- [4] A felperes keresettel támadta az alperes határozatát kérve annak bírósági felülvizsgálatát. Kifejtette, hogy az alperes tévesen alkalmazta az irányadó jogszabályokat, mert a tulajdonostárs által történő tulajdonszerzés esetében az elővásárlási jog a többi tulajdonostárs részére nem áll fenn, kizárólag abban az esetben, ha a vételi ajánlat a tulajdonosi körön kívülről, azaz harmadik személytől származik.

Az elsőfokú ítélet

- [5] A közigazgatási és munkaügyi bíróság ítéletében a keresetet elutasította. Felhívta az Fftv. 5. § 6) pontját, 18. § (1), (3)

bekezdéseit, 4. § b) pontját, továbbá a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:81. § (3) és 6:222. § (1) bekezdéseit.

- [6] A Kúria Kfv.III.37.673/2016/4. számú ítéletére alapítottn az elsőfokú bíróság hangsúlyozta, hogy a tulajdonostársnak egy másik tulajdonostárssal szemben nincs elővásárlási joga, ezért a hatóságnak azt kellett vizsgálnia, hogy valamely más jogszabályi rendelkezés alapján valamelyikük rendelkezik-e egyéb elővásárlási jogosultsággal. Helyesen állapította meg a hatóság, hogy ... olyan fiatal földműves családi gazdálkodó, akinél megvalósul az Fftv. 18. § (1) bekezdésében meghatározott feltételegyüttes. A felperes és ... az Fftv. 18. § (3) bekezdésére egymással szemben nem hivatkozhattak, azonban ...nak az Fftv. 18. § (1) bekezdés e) pontjára és ezen belül alkalmazott (4) bekezdésére tekintettel is fennáll az elővásárlási jogosultsága, így a felperes jogszerűen hagyta vele jóvá a szerződést.
- [7] Az Fftv. 29. § (1) bekezdése csak akkor alkalmazható, ha mind a vevő, mind az elővásárlási jogosult teljes mértékben azonos ranghelyen állnak és más jogszabályhely szerint sem állapítható meg elővásárlási joguk. Jelen esetben azonban ... speciális elővásárlási jogára figyelemmel megelőzte a felperest.

A másodfokú ítélet

- [8] A felperes fellebbezése folytán eljáró törvényszék jogerős ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét annak helyes indokai alapján helybenhagyta. Kiemelte, hogy az elővásárlási jognak a tulajdonostárssal szemben nincs súlya. A felperes és ... viszonyában az Fftv. 18. § (3) bekezdésének csak akkor van jelentősége, ha az egyéb speciális szabályokra tekintettel, azonos lenne a rangsoruk. Azonban utóbbi elővásárlási joga az Fftv. 18. § (4) bekezdés b) pontján is alapul, mellyel megelőzi a felperest.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [9] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet annak az elsőfokú ítéletre is kiterjedő hatályon kívül helyezése és a keresetnek való helyt adás iránt.
- [10] Rámutatott, hogy a hivatkozott eseti döntéssel egyezően a tulajdonostársat tulajdonostárssal szemben elővásárlási jog nem illeti meg, beleértve az Fftv. 18. §-ában meghatározott speciális elővásárlásra való jogosultságot is. Ha tulajdonostársak egymással kötnek adásvételi szerződést, akkor az eladó tulajdonostárs választhat, hogy vevőként kivel kíván kontraktust kötni, így súlytalanná válik az Fftv. speciális jellege. Nem kell vizsgálni, hogy egy másik tulajdonostársnak az Fftv. speciális rendelkezése folytán fennáll-e az elővásárlási joga, avagy nem. Az elővásárlási jogok között egyenlő vagy egymást megelőző jogosultság nem létezik.

A jogalkotó az Fftv. 18. § (3) bekezdésének megalkotásakor ezért iktatta be a „harmadik személy” fogalmát.

- [11] Jelen jogviszonyban nem vehető figyelembe az Fftv. 18. § (1) bekezdése, mert ennek alkalmazását a 18. § (3) bekezdése kizárja. Tévesen hivatkozott a törvényszék arra, hogy ... nem kívülálló harmadik személy, hiszen a tulajdonostárs elővásárlási joga csak akkor áll fenn, ha kívülálló harmadik személy részére kívánja értékesíteni az előadó a tulajdoni hányadát. Téves az az ítéleti érvelés, amely az Fftv. 29. § (1) bekezdésére alapoz, mert az abban írt „kijelölési jogosultság” csak a 18. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel érvényesíthető.
- [12] A felperes szerint a jogerős ítélet sérti az Fftv. 18. § (3) bekezdését és a Ptk. 6:222. § (1) bekezdését.
- [13] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását indítványozta.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [14] A felülvizsgálati kérelem alaptalan.
- [15] A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 275. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a rendelkezésre álló iratok alapján dönt. A jogerős ítélet csak a felülvizsgálati kérelem és a csatlakozó felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálható felül.
- [16] A Kúria álláspontja szerint az első- és másodfokú bíróság a pontosan és törvényesen megállapított tényállásból az ügy érdemére vonatkozóan helyes jogi következtetést vontak le. A jogerős ítéletben foglaltakkal a felülvizsgálati bíróság nagyrészt egyetért, a felülvizsgálati kérelemben írtakat elbírálva az alábbiakat fejti ki.
- [17] Az Fftv. 18. §-a szabályozza az elővásárlásra jogosultak sorrendjét és az elővásárlási jog gyakorlását. Ezen belül a 18. § (1) bekezdése határozza meg földeladás esetén az elővásárlási jog sorrendjét. Az e/ pontban rögzíti, hogy elővásárlási jog illeti meg az olyan földművest, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúttól legfeljebb 20 km távolságra van.
- [18] Az Fftv. 18. § (3) bekezdése értelmében a közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányadának harmadik személy javára történő eladása esetében az (1) bekezdés b)-e) pontjában, valamint a (2) bekezdésben meghatározott földműveseket – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – megelőzi a földműves tulajdonostárs. A 18. § (4) bekezdése szerint az (1) bekezdés c)-e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a

következő:

- a) a családi gazdálkodó, illetve a gazdálkodó család tagja,
- b) fiatal földműves,
- c) pályakezdő gazdálkodó.

- [19] A Kúria hangsúlyozza, hogy az Fftv. 18. § (3) bekezdése egyértelmű rendelkezést tartalmaz, amikor rögzíti, hogy a tulajdonostárs tulajdoni hányadának harmadik személy javára történő eladása esetében a földműves tulajdonostárs megelőzi a harmadik személyt. Az elsőfokú bíróság által helyesen hivatkozott Kfv.III.37.673/2016/4. számú ítéletében a Kúria rámutatott, hogy az Fftv. 18. § (3) bekezdése alapján a harmadik személy bárki lehet, aki nem tulajdonostárs. A tulajdonostársnak akkor van elővásárlási joga, ha a másik tulajdonostárs a tulajdoni hányadát nem egy harmadik tulajdonostársnak, hanem egy kívülállónak, tehát harmadik személynek kívánja eladni. A Kúria jelen ügyben eljáró tanácsa egyetért a fenti ítéletben írtakkal, attól nem kíván eltérni.
- [20] A felülvizsgálati bíróság kiemeli, hogy amennyiben a vevő és az elővásárlásra jogosult tulajdonostársak, akkor az Fftv. 18. § (1) bekezdése a sorrend tekintetében nem releváns, köztük az elővásárlás sorrendjét az Fftv. 18. § (3) és (4) bekezdései döntenek el.
- [21] A felek által nem vitatottan ... az Fftv. 5. § 6. pontja szerinti fiatal földművesnek minősül, így az Fftv. 18. § (4) bekezdés b) pontjára alapítottnak a perbeli föld adásvétele körében megelőzi a felperest.
- [22] Az Fftv. 29. § (1) bekezdése alapján, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv több, azonos ranghelyen álló elővásárlási jogosult javára hozhatna jóváhagyó döntést, akkor ezen elővásárlási jogosultak közül az eladó, illetve (3) bekezdésben meghatározott esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv választása szerinti jogosultat jelöli ki arra, hogy az adás-vételi szerinti vevő helyébe lépjen.
- [23] A felperesi érveléssel szemben a „kijelölési jogosultság” nem csak a 18. § (1) és (2) bekezdésére vonatkozik, hanem a teljes 18. §-ra és csak akkor, ha mind a vevő, mind az elővásárlásra jogosult azonos ranghelyen áll. A korábban írtaknak megfelelően ... megelőzi a felperest, ezért a 29. § (1) bekezdése nem alkalmazható.
- [24] A Ptk. 6:222 § (1) bekezdése a vételi ajánlat elővásárlásra jogosulttal történő közlésére vonatkozik, így az elővásárlásra jogosultak sorrendje körében nem releváns.
- [25] A Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdését alkalmazva a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta, mert az nem sérti a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályhelyeket.

A döntés elvi tartalma

- [26] *Amennyiben a vevő és az elővásárlásra jogosult is tulajdonostárs, akkor a köztük fennálló sorrendet az Fftv. 18. § (4) bekezdése dönti el.*

Záró rész

- [27] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése alkalmazásával tárgyaláson kívül bírálta el.
- [28] A pervesztes felperes köteles az alperes részére a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.
- [29] A feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket szintén a felperesnek kell megfizetnie a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján. A felülvizsgálati eljárási illeték összegét az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. § (1) bekezdése határozza meg.
- [30] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2018. szeptember 19.

**Dr. Sperka Kálmán sk. a tanács elnöke, Dr. Sugár Tamás sk. előadó
bíró, Dr. Heinemann Csilla sk. bíró**

A kiadmány hitelével:

tisztviselő