

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.Melegh Katalin ügyvéd által képviselt Sz. L. felperesnek a Győr-Moson-Sopron Megyei Földhivatal alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 2009. március 17. napján kelt 10.K.27.317/2008/7. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 8. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2010.. február 16. napján megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 10.K.27.317/2008/7. számú ítéletét, egyben az alperes 2008. szeptember 11-én kelt 30.716/2008. számú határozatát az elsőfokú határozatra is kiterjedően hatályon kívül helyezi és az első fokon eljárt Győri Körzeti Földhivatalt új eljárás lefolytatására kötelezi.

Kötelezi a Legfelsőbb Bíróság az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 10.000.- /azaz tízezer/ forint elsőfokú és 10.000.- /azaz tízezer/ forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt elsőfokú és felülvizsgálati eljárás illetékét az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I N D O K O L Á S

A 0104/2 hrsz-ú 54 ha 3824 m² területű külterületi szántó művelési ágú ingatlan 1/70-ed része egy perben nem álló magánszemély osztatlan közös tulajdonában áll. E személy 2008. március 7. napján kelt adásvételi szerződéssel illetőségét 300.000.- Ft-ért eladta a felperesnek. Az ingatlannak 2002. január 1. napja óta egy fekvése szerinti székhelyű Zrt. a használója, haszonbérlet címén. A mezőgazdasági Zrt.-nek a felperes 1999. december 23. napja óta

részvényese. A szerződő felek 2008. március 12. napján kérték az ingatlanilletőségre a felperes tulajdonjogának a bejegyzését. A kérelmet az alperes 2008. augusztus 25. napján kelt 30.716/2008. számú határozatával - helybenhagyva az elsőfokú döntést - elutasította, mert az eladási ajánlat elővásárlásra jogosultak részére történő közlés céljából annak kifüggesztésére felhívás ellenére nem került sor.

A felperes keresetében kérte az alperes határozatának megváltoztatását és tulajdonjoga bejegyzését. Előadta, hogy mint helyben lakónak minősülő jogi személy részvényese - egyúttal első helyen álló elővásárlásra jogosult is -, így az ajánlat hirdetményi kifüggesztése szükségtelen.

A megyei bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Indokolása szerint a helyben lakónak minősülő haszonbérelő jogi személy részvényese - mert nem helyben lakik - nem tekinthető első helyen elővásárlásra jogosultnak, ezért a kifüggesztés elmaradása miatt az alperes jogszerű határozatot hozott.

Az ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, melyben az ítélet hatályon kívül helyezésével a kereseti kérelmének megfelelő döntés hozatalát kérte. Előadta, hogy helyben lakónak tekinthető jogi személy részvényeseként őt is helyben lakónak kell tekinteni. Utalt arra is, hogy a törvényben megkívánt határidőknek is eleget tett. Jogszabálysértésként a termelőföldről szóló 1994. évi LV. törvény /a továbbiakban: Tft./ 3. §-a m/ pontjának 4. és 5. alpontját, valamint 10. §-ának /1/ és /5/ bekezdését jelölte meg.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

A Tft. 10. § /1/ bekezdésének a/ pontja értelmében kimondja egyebek mellett, hogy elővásárlási jog illeti meg a haszonbérelőt, jogi személy haszonbérelő esetén annak helyben lakó részvényesét. A Tft. 3. §-ának m/ pontja 5. alpontja mások mellett arról rendelkezik, hogy e törvény alkalmazásában helyben lakó a 4. alpont alatti szervezet természetes személy részvényese. A 4. alpont helyben lakónak tekinti azt a jogi személyt, melynek bevételei több mint 50 %-ban mezőgazdasági és kiegészítő tevékenységből származik, és székhelye az 1-2. alpontban meghatározott településen van.

Az idézett rendelkezésekből megállapítható, hogy a felperes olyan helyben lakó részvényesnek tekinthető, akit sorrendben legelsőként illeti meg az elővásárlási jog. A termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól szóló 16/2002./II.18./ Korm. rendelet /a továbbiakban:

Korm.r./ 1. §-ának /1/ bekezdése értelmében a Tft., valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény /a továbbiakban: Ptk./ alapján fennálló elővásárlási jog esetén a termőföld, vagy a tanya tulajdonosa /a továbbiakban: eladó/ az ingatlanra vonatkozó vételi ajánlatot /a továbbiakban: ajánlat/ a szerződés megkötése előtt köteles az elővásárlásra jogosultakkal közölni, kivéve, ha az ajánlat az első helyen álló elővásárlási jogosulttól érkezett. Ez a kötelezettség csak az elfogadott ajánlatra terjed ki.

Jelen ügyben az ajánlat az első helyen álló elővásárlásra jogosulttól érkezett, és a tulajdonos az ajánlatot elfogadta. A Korm.r. 1. §-ának /1/ bekezdése az első helyen álló elővásárlásra jogosulttól érkező vételi ajánlata esetén nem teszi kötelezővé a vételi ajánlat közlését semmilyen formában senki számára sem. Ennél fogva tévedett a megyei bíróság és tévedtek az eljáró közigazgatási hatóságok, amikor a hirdetmény kifüggesztésének elmaradására tekintettel a felperes kérelmét elutasította.

Ezért a Legfelsőbb Bíróság a megyei bíróság ítéletét és az alperesi határozatokat a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 275. §-ának /3/ bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú közigazgatási szervet új eljárás lefolytatására kötelezte.

Az alperes a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 78. §-a alapján köteles a felperes a Pp. 79. §-a szerint felszámítható elsőfokú és felülvizsgálati költségeinek megfizetésére.

Az alperes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. §-a alapján illetékmentes, ezért a felülvizsgálati eljárás illetékét az állam viseli.

Budapest, 2010. február 16.

Bauer Jánosné dr. sk. a tanács elnöke, dr.Kovács Ákos sk. előadó bíró, dr.Kovács András sk. bíró