

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.Hutter Ernő ügyvéd által képviselt A. Kft. felperesnek a Győr-Moson-Sopron Megyei Földhivatal alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben - amelybe az alperes pernyertességének előmozdítása érdekében beavatkozott a személyesen eljáró P. I. érdekelt - a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 2009. április 28. napján kelt 10.K.27.289/2008/6. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 7. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 10.K.27.289/2008/6. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I N D O K O L Á S

I. I.-né és B. B.-né, valamint alperesi beavatkozó a 071/1, a 078/1 és a 078/3 hrsz-ú osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanok résztulajdonosai. I. I.-né és B. B.-né a felperesi Kft. haszonbérleti szerződésének felmondását követően haszonbérleti szerződést kötöttek alperesi beavatkozóval, aki e szerződések alapján kérte haszonbérleti jogviszonyának feltüntetését a földhasználati nyilvántartásban.

Az elsőfokú földhivatal a 700376/2007. számú határozatával az alperesi beavatkozó kérelmét teljesítette. A felperesi társaság fellebbezése folytán eljáró alperes 2008. augusztus 11. napján kelt 10255/3/2008. számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Kifejtette, hogy a felperesi Kft.-nek, mint volt haszonbérletnek előhaszonbérleti joga nem volt az ingatlanokra, figyelemmel a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény /a továbbiakban: Ptk./ 145. §-ának /2/, illetve /3/ bekezdésére, valamint a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény /a továbbiakban: Ttv./ 21. § /1/ bekezdés a/ pontjára.

A Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság a felperes keresetét elutasította. Az ítélet indokolása kifejtette, hogy a Ttv. 21. § /1/ bekezdés a/-c/ pontjai sorolja fel, hogy az előhaszonbérleti jog kiket illet meg és milyen sorrendben, majd az /5/ bekezdés csupán arról rendelkezik, hogy az előhaszonbérleti jog nem áll fenn a közeli hozzátartozók közötti haszonbérleti szerződés esetén. A tulajdonostársakat a jogszabály nem említi az /5/ bekezdésben, ugyanakkor a tulajdonostárs a Ptk.-ban biztosított előhaszonbérleti joga megelőzi a Ttv. 21. § /1/ bekezdés a/-c/ pontjaiban meghatározottakat, nevezetesen a volt haszonbérletjét vagyis a felperesét, mert a Ptk. 145. § /3/ bekezdése az előhaszonbérleti jogra nem vonatkozik.

A felperes felülvizsgálati kérelmében kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a felperes keresetének megfelelő új határozat hozatalát. Előadta, hogy az ítélet jogi okfejtése nem helytálló, mert a Ttv. 21. §-ának /5/ bekezdése, mint a 21. § /1/ bekezdés a/-c/ pontjában felsorolt előhaszonbérleti jog alóli felmentés, csak a közeli hozzátartozókra terjed ki, a Ttv. rendelkezései pedig megelőzik a Ptk. rendelkezéseit. Kivételes szabály alóli kivétel nem jelenti a kivételes szabály hatálytalanságát, csupán azt, hogy a kivételes szabályt kikre nem lehet alkalmazni. Mindezt a Ttv. 21. § /1/ bekezdés a/-c/ pontjai nem alkalmazhatók a tulajdonostársra, akkor ez azt jelenti, hogy a volt haszonbérlet a tulajdonostárssal szemben is megilleti az előhaszonbérleti jog.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében kérte a jogerős ítélet hatályában fenntartását, annak helyes indokai alapján.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem alapos az alábbi indokok alapján:

A Ptk. 145. §-ának /2/ bekezdése a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti, illetőleg előhaszonbérleti jog illeti meg.

A /3/ bekezdés szerint a külön jogszabályokban más személy részére biztosított elővásárlási jog - ha törvény kivételt nem tesz - megelőzi a tulajdonostárs elővásárlási jogát.

A fentiekből következik, hogy a Ptk. 145. § /3/ bekezdése csak az elővásárlási jogra vonatkozik, de az előhaszonbérleti jogra nem, ezért külön jogszabályban meghatározott előhaszonbérleti jog nem előzi meg a Ptk. 145. § /2/ bekezdésében a tulajdonostárs számára biztosított elővásárlási jogot, a külön jogszabály eltérő és kifejezett rendelkezése hiányában.

A Ttv. 21. § /1/ bekezdés a/-c/ pontjai szerint a termőföldre előhaszonbérleti jog illeti meg a volt haszonbérlet, a helyben lakó szomszédot, és a helyben lakót, ebben a sorrendben. Az /5/ bekezdés szerint az /1/ bekezdés szerinti előhaszonbérleti jog nem áll fenn közeli hozzátartozók közötti előhaszonbérleti szerződés esetében.

A Legfelsőbb Bíróság a fenti jogszabályhelyek alapján - figyelemmel a Ttv. 10. § /1/ és /3/ bekezdésére is - megállapította, hogy a jogerős ítélet jogi következtetése teljes mértékben helytálló volt, azzal a Legfelsőbb Bíróság is egyetért.

A Ptk. 145. §-ának /3/ bekezdése a különös jogszabályokban rögzített előhaszonbérleti jog esetén csak az elővásárlási jog esetében mondja azt ki, hogy a speciális szabály megelőzi a Ptk. 145. § /2/ bekezdésében foglalt általános szabályt. Ebből következik, hogy a Ptk. 145. § /2/ bekezdésében foglalt előhaszonbérleti jogra vonatkozó rendelkezés tekintetében a különös szabályok /Ttv. 21. §/ által meghatározott sorrend szerinti első jogosult sem előzi meg a tulajdonostárs előhaszonbérleti jogát.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint a Ttv. 10. §-ának /3/ bekezdése az elővásárlási jog tekintetében kifejezetten azért nevezi meg a tulajdonostársakat is, mint akik a 10. § /1/ bekezdés a/-d/ pontjában foglalt személyeket mindenekelőtt megelőz, mert ellenkező esetben a Ptk. 145. §-ának /3/ bekezdése értelmében a tulajdonostárs a Ttv. szerinti rangsor végére szorult volna. Erre a kitételre - a Ttv. 21. §-ának /5/ bekezdésében - azért nem volt szükség, mert a Ptk. 145. §-ának /3/ bekezdése az előhaszonbérleti jogra nem vonatkozik.

Minderre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Legfelsőbb Bíróság a Pp. 270. §-ának /1/ bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. §-ának /2/ bekezdése alapján mellőzte az eljárási költségről való rendelkezést, mivel alperes nem jogtanácsos útján terjesztette elő ellenkérelmét, így eljárási költsége nem merült fel. A felperes az általa lerótt 36.000.- Ft felülvizsgálati eljárási illetéket ugyanezen szabályok alapján - figyelemmel a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986./VI.26./IM rendelet 13. § /2/ bekezdésére is - maga viseli, ezért arról rendelkezni nem kellett.

Budapest, 2010. március 9.

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