



A Tatabányai Közigazgatási és Munkügyi Bíróság előtt a [redacted] által képviselt felperesnek, a dr. Katics Zsuzsanna főosztályvezető által képviselt Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (2500 Esztergom, Rudnay S. tér 2.) alperes ellen közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indított eljárásban nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t:

A bíróság a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy a NAV Illeték Főosztályának felhívására 30.000,- (harmincezer) forint illetéket fizessen meg.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 nap alatt fizessen meg alperes részére 5.000,- (ötezer) Ft perköltséget, mint útiköltséget.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül van helye fellebbezésnek, melyet a Tatabányai Törvényszéknek címezve, a Tatabányai Közigazgatási és Munkügyi Bíróságon lehet benyújtani írásban, 3 egyező példányban.

I n d o k o l á s:

A bíróság a felperes kereseti kérelmei, az alperes ellenkérelme, és a becsatolt közigazgatási iratok alapján az alábbi tényállást állapította meg:

valamint [redacted] mint eladók és felperes, mint vevő között 2015. április [redacted] napján létrejött, a [redacted] külterület 0120 helyrajzi számú ingatlan 455/2866 tulajdoni hányadára, valamint a [redacted] külterület 0140 helyrajzi számú ingatlan 3600/53504 tulajdoni hányadára vonatkozólag az adásvételi szerződés.

Alperes 2015. július [redacted] napján kelt, [redacted] 015. számú határozatával az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadta. Határozatát azzal indokolta, hogy felperes földművesnek minősülő belföldi természetes személy, aki az adásvételi szerződés megkötésének az időpontjában már 362 ha 3134 m² területű föld tulajdonjogával rendelkezett, ezzel megsértette a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 16. § (1) bekezdésében foglaltakat. Alperes továbbá arra is hivatkozott, hogy az adásvételi szerződés 8. pontjában felperes jogszabályba ütköző módon jelölte meg elővásárlási joga jogalapjaként a Földforgalmi tv. 18. § (3) bekezdését, és ezzel azt a látszatot keltette, mintha az Államot követő, de

mindenki mást megelőző elővásárlási joga lenne, holott ténylegesen csak a Földforgalmi tv. 18. § (1)-(2) bekezdésében megjelöltek követően rendelkezik elővásárlási joggal.

* * *

Felperes jogi képviselője útján alpereshez 2015. augusztus . napján keresettel élt alperes határozatának bírósági felülvizsgálatát, amelyben kérte annak hatályon kívül helyezését, valamint alperes új eljárás lefolytatására, és új határozat meghozatalára kötelezését. Keresetében előadta, hogy a tulajdonában álló föld a szerződés megkötésének idején nem érte el a 300 ha-t, igazolásként csatolta a Budapest Főváros Kormányhivatalának jóváhagyó határozatát. Előadta továbbá, hogy a szerződésben nem elővásárlási jogát gyakorolta, hanem a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. Törvény (a továbbiakban: Fétv.) 13. § (3) bekezdése alapján nyilatkozott arról, hogy egyébként elővásárlási jog illeti meg.

Alperes . . . 2015. számú határozatával saját hatáskörben módosította korábbi határozatának indoklását annyiban, hogy felperes tulajdonjogának ismételt ellenőrzése során megállapította, hogy a földszerzési maximum ellenőrzésekor hiba történt, és a felperes tulajdonában álló földterület a szerződés megkötésének idején valóban nem érte el a 300 ha-t. Egyebekben alperes 571329/2015. számú határozatát hatályában fenntartotta.

Felperes 2015. október 9. napján alpereshez benyújtott beadványában ugyancsak keresettel élt alperes módosított határozatának bírósági felülvizsgálata iránt, amelyben kérte annak hatályon kívül helyezését, valamint alperes új eljárás lefolytatására, és új határozat meghozatalára kötelezését. Keresetének indoklását az elővásárlási jog tekintetében továbbra is fenntartotta, kérte továbbá az alperes perköltségben történő marasztalását.

Alperes . . . 2/2015. számú alatt ellenkérelmet terjesztett elő, amelyben . . . /2015. számú határozatában foglaltakat változatlanul fenntartotta, és kérte felperes keresetének elutasítását, továbbá perköltségben történő marasztalását.

* * *

A bíróság a keresetet a Pp. 338. § (1) és (2) bekezdései alapján tárgyaláson bírálta el, mivel a felek az ügyben tárgyalás tartását kérték.

Felperes keresete az alábbiak miatt **nem megalapozott**.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. Törvény (a továbbiakban: Fétv.) 13. § (3) bekezdése szerint:

(3) Az adás-vételi szerződésben rögzíteni kell azt is, hogy a vevő elővásárlásra jogosult-e. E jogosultság fennállása esetén meg kell jelölni a szerződésben azt is, hogy a jogosultság mely törvényen, és az ott meghatározott sorrend mely ranghelyén áll fenn. A szerződésen alapuló elővásárlási jog esetén ennek tényét kell rögzíteni az adás-vételi szerződésben.

A mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 18. §-a a következőket írja elő:

18. § (1) A föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:

a) az államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében;

b) a földet használó olyan földművest,

ba) aki helyben lakó szomszédnak minősül,

bb) aki helyben lakónak minősül, vagy

bc) 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 magánúton legfeljebb 20 km távolságra van;

c) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;

d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;

e) 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 magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

(2) Az (1) bekezdés c)-e) pontjában meghatározott földművest - az elővásárlásra jogosultak sorrendjében - megelőzi

a) 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;

b) a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja földrajzi árujelzéssel, továbbá eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítása és feldolgozása, vagy ökológiai gazdálkodás folytatása.

(3) 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.

(4) 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.

Az alperes saját hatáskörben történt határozat módosítását követően a felek között már csupán az elővásárlási jog kérdésében volt vita, így a bíróságnak csak ebben a körben kellett állást foglalnia.

A bíróság egyetértett az alperes álláspontjával, amely szerint a felperes az adásvételi szerződésben jogszabályba ütköző módon jelölte meg elővásárlási joga jogalapjaként a Földforgalmi tv. 18. § (3) bekezdését.

Alperes érvelésével egyezően a Földforgalmi tv. 18. § (1) és (2) bekezdései abszolút elővásárlási

Tatabányai Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság
3.K.27

4

jogot szabályoznak, ezen bekezdésekben felsoroltakat – sorrendben – mindenkivel szemben elővásárlási jog illet meg.

Ezzel szemben a 18. § (3) bekezdése relatív elővásárlási jogot szabályoz, vagyis közös tulajdonú föld esetén a földműves tulajdonostárs elővásárlási jogát, akit ez a jog kizárólag harmadik személlyel (nem tulajdonostárs vevővel) szemben illet meg.

Jelen per tárgyát képező esetben az eladók a felperessel kötöttek adásvételi szerződést, aki maga is tulajdonostárs volt, így nem vett részt az ügyletben olyan harmadik személy, akivel szemben a Földforgalmi tv. 18. § (3) bekezdésén alapuló elővásárlási jog érvényesülhetne.

Alperes érvelésével egyezően az adásvételi szerződés említett 8. pontja alkalmas arra, hogy más elővásárlási jogosultat megtévesszen, mivel azzal, hogy felperes a Földforgalmi tv. 18. § (3) bekezdésére hivatkozott, azt a látszatot keltette, mintha az Államot követő, de mindenki más megelőző elővásárlási joga lenne, holott ténylegesen a felperes csupán a Földforgalmi tv. 18. § (1) és (2) bekezdéseiben megjelölteket követően rendelkezik elővásárlási joggal.

A bíróság álláspontja szerint tehát az alperes jogszerűen járt el, amikor az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadta, ezért a rendelkező részben foglaltak szerint felperes keresetét elutasította.

Az alperesnek perköltség igénye volt, amelynek összegét az alperes útiköltsége tette ki, így a rendelkező részben foglaltaknak megfelelően állapította meg a bíróság, és ennek megfizetésére kötelezte a felperest a Pp. 78.§ (1) bekezdés alapján, mérlegeléssel.

A bíróság az Illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 62. § (1) bekezdés h) pontja alapján feljegyezett illetékről az Itv. 59. § (1) bekezdése szerint rendelkezett.

A fellebbezési jog a Pp. 340.§ (2) bekezdésében foglaltakon alapul.

Tatabánya, 2016. február 24. napján

Gurdonné dr. Bauer Margit s.k.
törvényszéki bíró



a kiadmány hitelül:

Szücs Gáborné
tiszttviselő