

**Kúria: a földforgalmi törvény alapján az eladót a társtulajdonos felé közvetlen közlési kötelezettség terheli**

**A Kúria a napokban közzétett döntésében megerősítette, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv köteles megtagadni a szerződés jóváhagyását, ha észleli, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárési szabályok sérültek.**

A tényállás szerint az adásvétel tárgyát képező ingatlan egy közös tulajdonban álló ingatlan meghatározott tulajdoni hányada volt. Az eladó az ingatlanra harmadik személlyel adásvételi szerződést kötött, azonban a társtulajdonosokkal a harmadik személytől kapott vételi ajánlatot közvetlenül nem közölte. A társtulajdonosok kizárólag a jegyző által kitett hirdetményből értesültek a vételi ajánlatról. Az egyik érintett társtulajdonos a hirdetmény alapján elfogadó nyilatkozatot tett. A kifüggesztési határidő lejártát követően a jegyző az adásvételi szerződést és az elfogadó nyilatkozatot megküldte a mezőgazdasági igazgatási szervnek. A mezőgazdasági igazgatási szerv - aki a perben alperesként járt el - úgy ítélte, meg hogy az elfogadó nyilatkozat nem szabályos, mert nem felel meg a földforgalmi törvény rendelkezéseinek, ezért úgy kell tekinteni, hogy a jogosult társtulajdonos nem gyakorolta volna az elővásárlási jogát. A mezőgazdasági igazgatási szerv ezért az eladó és a harmadik személy között létrejött adásvételi szerződést jóváhagyta.

Az elővásárlási jogában sértett felperes bíróság előtt támadta meg az alperesi határozatot és kérte az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadását. Az elsőfokú bíróság helyt adott a keresetnek és a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatát megváltoztatta, az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadta. Ezzel szemben azonban a másodfokú eljárás során a bíróság ezzel ellentétesen azt állapította meg, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jogszerűen járt el, amikor a közvetlen közlési kötelezettség vizsgálata nélkül a benyújtott adásvételi szerződést jóváhagyta.

A Kúria a felülvizsgálati eljárás során rámutatott arra, hogy a másodfokú bíróság eljárása során téves következtetésre jutott. A Ptk. szerint ugyanis a társtulajdonost harmadik személlyel szemben a tulajdonostárs tulajdoni hányadára törvényen alapuló elővásárlási jog illeti meg. A földforgalmi törvény szerint pedig a tulajdonost a társtulajdonos felé közvetlen közlési kötelezettség terheli a vételi ajánlattal



kapcsolatban, ezért az adásvételi szerződést az aláírásától számított nyolc napon belül közvetlenül közölnie kell azt az elővásárlási jog jogosultjával. A Kúria arra is rámutatott, hogy a mezőgazdasági igazgatási szervnek az eljárási jogszabályok megsértése miatt kellett volna a szerződés jóváhagyását megtagadnia. Az ügy során ugyanis az a jogsértő helyzet állt elő, hogy a közvetlen közlési kötelezettség elmulasztása az adott ügyben semmilyen jogkövetkezéssel nem járt.