



Pécsi Ítéltábla

Az ügy száma: Pf.V.20.105/2021/6/I.

A felperes:

Felperes1 (cím6)

Az alperesek:

Alperes1 I. rendű;

Alperes2 (cím7) II. rendű

Az alperesek képviselője:

Dr. Varga István ügyvéd (cím8) I. rendű

ügyvédi iroda (ügyintéző: dr. Kovács Ildikó, cím9) II. rendű

A fellebbezési kérelmet előterjesztő fél:

a felperes (34. sorszámon)

A per tárgya:

szerződés hatálytalanságának megállapítása

Az elsőfokú bíróság:

Zalaegerszegi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma:

12.P.20.015/2020/33.

Í t é l e t

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. rendű alperesnek 1.270.000 (egymillió-kétszázhetvenezer) forint, a II. rendű alperesnek 1.270.000 (egymillió-kétszázhetvenezer) forint másodfokú eljárásban felmerült perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak – az illetékes állami adóhatóság felhívására - 2.500.000 (kétmillió-ötszázezer) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

- [1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az I. rendű alperes képviselőjében eljáró név (jogutódja az 1150/2019. (III.25.) Korm. határozat alapján a név1 és a II. rendű alperes mint nyertes árverési vevő 2016. március 8-án adásvételi szerződést kötött a Nemzeti Földalapba tartozó helyrajzi szám1 helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogának átruházására 67.400.000 forint vételárért.
- [2] Az név2 Hivatal jegyzője 2016. március 21-től 2016. május 20-ig a szerződést hirdetményi úton közlése érdekében kifüggesztette. Az adásvételi szerződésre határidőn belül a felperes és név3 tett elfogadó nyilatkozatot. A felperes 2016. május 9-én kelt nyilatkozattal kívánta gyakorolni az elővásárlási jogát.
- [3] A név4 Hivatal a II. rendű alperes tulajdonjogát jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba a ügyszám.09.21. számú határozatával, amelyet a felperes részére 2016. november 8. napján kézbesítettek. A felperes a határozat ellen fellebbezéssel élt. A név5 ügyszám1 számú határozatával a fellebbezést elutasította és az elsőfokú földhivatali határozatot helybenhagyta.
- [4] A felperes keresetet nyújtott be a név6, kérve a határozat elsőfokú határozatra kiterjedő hatályon kívül helyezését, az eredeti ingatlannyilvántartási állapot helyreállítását, a név5 új eljárásra, új határozat meghozatalára kötelezését azzal, hogy új döntésével a vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét utasítsa el. A név7 ügyszám2. számú ítéletével a keresetet elutasította.
- [5] A Kúria, mint felülvizsgálati bíróság Kfv.IV.38.044/2017/9. számú ítéletével a név7 ügyszám2. számú ítéletét hatályon kívül helyezte és az elsőfokú közigazgatási szervet új eljárásra kötelezte.
- [6] A név4 Hivatal Földhivatali Osztálya ügyszám9 számú határozatával az eredeti állapotot visszaállította, az I. rendű alperes tulajdonjogát visszajegyezte, törölte a visszavásárlási, elidegenítési- és terhelési jogot, és a II. rendű alperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét elutasította. A döntést a név5 Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya, mint másodfokú közigazgatási szerv a ügyszám3. számú határozatával helybenhagyta. A határozat ellen az I. rendű alperes kereseti kérelmet nyújtott be. A név8 ügyszám4 számú végzésével a keresetlevelet visszautasította. Az elsőfokú bíróság végzését a név9 mint másodfokú bíróság ügyszám5. számú végzésével helybenhagyta.
- [7] A név4 Hivatal Földhivatali Osztálya ügyszám612.21. számú határozatával a II. rendű alperes tulajdonjogát adásvétel jogcímén ismételten bejegyezte, jelen per befejezésének eredményétől függő hatállyal.
- [8] A felperes 2017. március 22. napján előterjesztett keresetében annak megállapítását kérte, hogy az adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, a szerződés közte és az I. rendű alperes között jött létre. Kérte, hogy töröltesse a bíróság a II. rendű alperes tulajdonjogát és hívja fel a hatóságot a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére.
- [9] Az alperesek a kereset elutasítását kérték.
- [10] Az I. rendű alperes elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a kereset elkészt, a felperes az igény érvényesítésre nyitva álló 30 napos szubjektív határidőt elmulasztotta, másodlagosan arra, hogy a felperes elfogadó nyilatkozata nem tartalmazza a jegyző igazolását arról, hogy az az átadó elővásárlásra jogosulttól származik, azt a jegyző nem személyesen vette át, harmadlagosan arra, hogy a felperes nem csatolt az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratot, nem igazolta, hogy családi gazdálkodó. Indítványozta, hogy a felperes a teljes vételárat helyezze bírósági letétbe.
- [11] A II. rendű alperes osztotta az I. rendű alperes ellenkérelmében foglaltakat.
- [12] A Kúria döntését követő eredeti állapot visszaállítása, az I. rendű alperes tulajdonjogának visszajegyzése után a felperes kérte, hogy a bíróság a II. rendű alperest bocsássa el a perből,

mert perben állása az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítására tekintettel szükségtelen, illetve a felek egyezségkötését akadályozza.

- [13] Módosított kereseti kérelmében kérte, hogy állapítsa meg a bíróság, hogy az adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, az a felperes és az I. rendű alperes között jött létre 2016. május 10-én, rendelkezzen a vételár kifizetéséről, hívja fel az ingatlanügyi hatóságot a felperes tulajdonjoga, egyúttal a Alperes1 javára elidegenítési és terhelési tilalom, valamint visszavásárlási jog bejegyzésére.
- [14] A felperes a név és a Nemzeti Földügyi Központ vonatkozásában bekövetkezett jogutódlást követően vitatta, hogy az I. rendű alperes jogi képviselőjének jognyilatkozatai hatályosak a Nemzeti Földügyi Központ képviselőjében.
- [15] Az I. rendű alperes az elálláshoz nem járult hozzá, a módosított kereset elutasítását, valamint annak megállapítását kérte, hogy meghatalmazása a jogutódlásra tekintettel nem vesztette hatályát, jognyilatkozatai joghatályosak.
- [16] A II. rendű alperes tulajdonjogának ismételt ingatlan-nyilvántartási bejegyzése után a felperes arra hivatkozott, hogy a kereseti kérelme nem késett el, mert az I. rendű alperes 2021. január 4. napján kelt beadványból szerzett tudomást arról, hogy az I. rendű alperes továbbra sem fogadja el és figyelmen kívül hagyja a felperes elfogadó nyilatkozatát, az alperesek pedig az általuk kötött adásvételi szerződést teljesítik, és a részére 2021. január 5. napján kézbesített előkészítő iratból szerzett tudomást a tulajdonjog újbóli bejegyzéséről.
- [17] Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I. és II. rendű alpereseknek személyenként 2.540.000 forint elsőfokú perköltséget, valamint az államnak 1.500.000 forint feljegyzett illetéket.
- [18] Az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában megállapította, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V.tv. 6:226. § (2) bekezdése alapján a felperes hatálytalanságból eredő igénye elkészt, ugyanis a név10 tájékoztatása alapján a felperes meghatalmazottja (név11) a II. rendű alperes tulajdonjogát bejegyző ügyszám12.09.21. számú határozatot 2016. november 8. napján vette át, legkésőbb ekkor nyílt meg a felperes számára az igény érvényesítésre nyitva álló 30 napos határidő, mert ekkor már egyértelműen tudomást kellett szereznie az elővásárlási joga megsértéséről, elfogadó nyilatkozatának figyelmen kívül hagyásáról, ezért 2017. március 22-én, keresetének előterjesztésekor az arra nyitva álló határidő már eltelt.
- [19] Kifejtette, hogy az elővásárlásra jogosult jogsérelme kizárólag a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése alapján indított perben a bíróság által orvosolható, ezért nincs jogi jelentősége a szerződéses vevő javára a tulajdonjog változást bejegyző határozat elleni fellebbezésnek, a közigazgatási eljárás nem tekinthető a Ptk. 6:24. § (1) bekezdésében írt, az elévülés nyugvását kiváltó oknak, amely miatt az elővásárlásra jogosult a követelését menthető okból nem tudja érvényesíteni.
- [20] Megállapította, hogy nem nyitotta meg ismételten az igényérvényesítés lehetőségét a felperes számára az a tény, hogy a 2016. március 8. napján kelt adásvételi szerződés alapján a II. rendű alperes tulajdonjogát a ügyszám712.21. számú földhivatali bejegyző határozattal ismételten bejegyezték. Az új eljárásban a felperes nem tett a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 21.§ (3) bekezdésében írtak szerinti 60 napos jogvesztő határidőn belül az adásvételi szerződés vonatkozásában elfogadó nyilatkozatot, a korábbi elfogadó nyilatkozat alapján pedig az igény érvényesítése elkészt.
- [21] Az igény érvényesítés elkésztettsége miatt az alperesek ellenkérelmében írt egyéb hivatkozásokat az elsőfokú bíróság érdemben nem vizsgálta.
- [22] Alaptalannak tartotta az I. rendű alperes jogi képviselője nyilatkozatainak hatálytalanságára vonatkozó felperesi hivatkozást is az 1150/2009. (III.25.) Korm.határozat 3. pontjának a)

pontja, és az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 35.§ (1) és (2) bekezdései alapján.

- [23] Rámutatott, hogy nincs relevanciája annak sem, hogy a felperes állítása szerint az I. rendű alperes jogi képviselője joghatályosan nem tehetett nyilatkozatot a felperes egyezségi ajánlatára, mert egyik alperesnek sem volt egyezségkötési szándéka.
- [24] Az ítélet ellen, elsődlegesen megváltoztatása és annak megállapítása iránt, hogy a perbeli adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan, másodlagosan annak hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróságnak új eljárásra és új határozat hozatalára utasítása, valamint az alperesek első- és másodfokú perköltségben való marasztalása iránt a felperes terjesztett elő fellebbezést.
- [25] Fellebbezésének indokolásában előadta, hogy az elsőfokú ítélet tényállása iratellenesen rögzíti, hogy a II. rendű alperes tulajdonjogát bejegyző ügyszám8 számú határozat 2016. november 8. napján történt átvételére tekintettel legkésőbb ekkor megnyílt a felperes számára az igény érvényesítésére nyitva álló 30 napos határidő.
- [26] Utalt arra, hogy az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapotot visszaállító 2019. április 17-én kelt ügyszám9 számú határozat közlésével arról szerzett tudomást, hogy elővásárlási jogát nem sértették meg, miután a Kúria Kfv.I.38.044/2017/9. számú ítélete indokolásának 36. pontjában rögzített eljárás lefolytatását követően elfogadó nyilatkozatát figyelembe kell venni, ezért a perbeli adásvételi szerződés hatálytalanságának megállapítására irányuló 30 napos igényérvényesítési határidő nem 2016. november 8. napján nyílt meg.
- [27] Hivatkozott az 1/2020. Polgári Jogegységi határozatra, állította, hogy az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot ex tunc hatállyal történt helyreállítását követően arról, hogy az adásvételi szerződést az alperesek teljesítik, 2021. január 5-én szerzett tudomást a részére ezen napon kézbesített I. rendű alperesi beadványából, ezért igényérvényesítésének 30 napos határideje ekkor nyílt meg.
- [28] Tévesnek tartotta az elsőfokú bíróságnak azt a jogi álláspontját, hogy az a tény, hogy a 2016. március 8. napján kelt adásvételi szerződés alapján a II. rendű alperes tulajdonjogát ismételten bejegyezték, a felperes számára nem nyitotta meg ismételten az igényérvényesítés lehetőségét.
- [29] Kifejtette, hogy az eredeti állapot helyreállítása ex tunc hatállyal történt, ezért nem ismételten, hanem az eredeti állapot helyreállítását követően kizárólag a szerződés teljesítéséről történt tudomásszerzéssel nyílt meg az igény érvényesítési lehetősége.
- [30] Utalt arra, hogy az „új eljárásban” a Földforgalmi törvény 21. § (3) bekezdésében írtak szerinti 60 napos jogvesztő határidőn belül az adásvételi szerződés vonatkozásában nem tehetett elfogadó nyilatkozatot, mivel a perbeli adásvételi szerződésnek a földforgalmi törvény szerinti hirdetményi közzététele nem történt meg.
- [31] Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság ítélete meghozatala során figyelmen kívül hagyta a Kúria Kfv.IV.38.044/2017/9. számú ítélete indokolásának 36. pontját, amely rögzítette, hogy „az állami földek értékesítése során az eladótól a Nemzeti Földalapról szóló 262/2010.(XI.17.) Kormányrendelet 28. §-a szerinti eljárás követelendő meg az alperes előtt folyó bejegyzési ügy előfeltételeként”. Kifejtette, hogy az eredeti állapot helyreállítását követően az I. rendű alperes eladó a Kormányrendelet 28. §-a szerinti eljárás lefolytatása és a felperes korábbi elfogadó nyilatkozatának értékelése nélkül döntött arról, hogy a II. rendű alperessel teljesíti az adásvételi szerződést, ezért a felperes igény érvényesítésének lehetősége a perbeli szerződés teljesítéséről történt tudomásszerzéssel nyílhatott meg, így az nem késett el.

- [32] Előadta, hogy az eredeti állapot ex tunc hatályú helyreállítása után felhívta az I. rendű alperest arra, hogy vele teljesítse a perbeli adásvételi szerződést. Az I. rendű alperes jogi képviselője nem volt jogosult e felhívásra nyilatkozni, mert az I. rendű alperes jogi képviselőjének perben csatolt ügyvédi meghatalmazásai azzal a korlátozással voltak érvényesek, hogy a meghatalmazott perbeli és peren kívüli egyezség megkötésére nem jogosult. Megalapozatlannak tartotta az elsőfokú ítéletnek azt a megállapítását, hogy mindkét alperes úgy nyilatkozott, hogy nincs egyezségkötési szándéka, utalva arra, hogy az I. rendű alperes nem nyilatkozott, mivel az I. rendű alperes jogi képviselője nem volt jogosult e kérdésben nyilatkozatot tenni.
- [33] Előadta, hogy az I. rendű alperes nyilatkozni jogosult képviselője még csak nem is értesülhetett az egyezségi ajánlatáról mielőtt 2020. december 16-án döntött arról, hogy a II. rendű alperessel teljesíti az adásvételi szerződést. Álláspontja szerint az eljárás lényeges szabályainak megsértése, hogy az elsőfokú bíróság mellőzte a felperes indítványának megfelelően az I. rendű alperes arra jogosult képviselőjének felhívását az említett nyilatkozattételre.
- [34] Az elsőfokú eljárás lényeges szabályainak megsértéseként értékelte azt is, hogy az elsőfokú bíróság mellőzte a felperes bizonyítási indítványainak teljesítését és ennek indokát nem adta.
- [35] Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a tényállás körében nem rögzítette, hogy a perbeli adásvételi szerződésre elfogadó nyilatkozatot tett elővásárlási jogosultak keresettel támadták meg a II. rendű alperes tulajdonjogát bejegyző ügyszám10.12.21. számú határozatot. Álláspontja szerint e per folyamatban léte jelen per eldöntésének olyan előzetes kérdése, amely miatt a per tárgyalása felfüggesztésének lehet helye.
- [36] Az I. rendű alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes perköltségben marasztalását kérte annak helyes indokai alapján. Hivatkozott arra, hogy a földhivatal tulajdonjogot bejegyző határozatával szembeni fellebbezés, illetve az ennek eredménytelensége esetén megindított közigazgatási per nem alkalmas az elővásárlási jog megsértéséből eredő igények érvényesítésére, mert az eljárás nem vezethet az elővásárlásra jogosult tulajdonszerzésére. Az elővásárlási jog megsértésének orvoslása bírói útra tartozik, mert kizárólag a sajátos megállapítási per sikeres megindítása és a keresetnek helyt adó jogerős bírósági ítélet alapozhatja meg az elővásárlásra jogosult tulajdonszerzését.
- [37] Kifejtette, hogy a felperes fellebbezésében tévesen értelmezte az 1/2020. Polgári Jogegységi határozatot, és alaptalanul hivatkozott a Kúria Kfv.IV.38.044/201769. számú ítélete alapján arra, hogy azáltal a felperesnek ismételten megnyílt az igényérvényesítési joga, a közigazgatási pernek ugyanis nem ez volt a tárgya, a szerződés teljesítéséről nem is dönthetett a közigazgatási bíróság.
- [38] Megalapozatlannak találta a felperesnek azt a hivatkozását is, hogy az I. rendű alperes jogi képviselőjének nincs eljárási jogosultsága hivatkozva arra, hogy a Nemzeti Földalap Kezelő Szervezet jogutóddal szűnt meg, az általános jogutódja a Nemzeti Földügyi Központ, a jogutóddal történő megszűnés nem eredményezte a meghatalmazás érvénytelenségét, annak visszavonása nem történt meg, az I. rendű alperes jogi képviselőjének képviseleti joga ezért nem szűnt meg.
- [39] A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében ugyancsak az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben való marasztalását kérte az elsőfokú ítélet helyes indokaira tekintettel.
- [40] A felperes a Pf.5. sorszámú beadványában előadta, hogy a perbeli adásvételi szerződés alapján a II. rendű alperes tulajdonjogát bejegyző ügyszám10.12.21. számú határozatot az elfogadó nyilatkozatot tett elővásárlásra jogosultak keresettel támadták meg, ezért jelen per eldöntése olyan előzetes kérdés elbírálásától függ, amelynek tárgyában más bíróság

hatáskörébe tartozó eljárás van folyamatban, erre tekintettel a per tárgyalásának felfüggesztését indítványozta.

- [41] A felfüggesztés iránti kérelem és a fellebbezés nem megalapozott.
- [42] A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 123.§ (2) bekezdése szerint a bíróság az írásbeli ellenkérelem – vagy annak hiányában beszámítás – előterjesztését követően a peres eljárást akkor is felfüggesztheti, ha a per eldöntése olyan kérdés előzetes elbírálásától függ, amelynek tárgyában közigazgatási per, más polgári per vagy a bíróság hatáskörébe tartozó más közigazgatási vagy polgári eljárás már folyamatban van.
- [43] A másodfokú bíróság álláspontja szerint a per eldöntése nem függ a II. rendű alperes tulajdonjogát bejegyző határozat hatályon kívül helyezése iránt indított közigazgatási perben hozott döntéstől, a két per tárgya nem függ össze. A közigazgatási eljárás és a közigazgatási per tárgya a tulajdonjog bejegyzés feltételei fennállásának vizsgálata. Az ingatlanügyi hatóság tulajdonjogot bejegyző határozatával szembeni fellebbezés, illetve ennek eredménytelensége esetén megindított közigazgatási per nem alkalmas az elővásárlási jog megsértéséből eredő igények érvényesítésére, mert az eljárás az elővásárlásra jogosult tulajdonszerzésére nem vezethet. Az elővásárlási jog sérelme esetén a szerződés hatálytalanságából eredő polgár jogi igény érvényesítésére van lehetőség (BDT.2018.3884.).
- [44] Az ingatlanügyi hatósági határozat hatályon kívül helyezése iránti per eredményétől függetlenül, polgári perben kell abban a kérdésben döntést hozni, hogy a felperes elővásárlási jogát az alperesek a perbeli adásvételi szerződés megkötésével és teljesítésével megsértették-e és ennek alapján megállapítható-e a felperessel szemben az alperes által kötött szerződés felperessel szembeni hatálytalansága, illetve az, hogy a szerződés az I. rendű alperes és a felperes között jött létre.
- [45] A másodfokú bíróság a felperes által hivatkozott, a ügyszám11. számú végzésében foglalt indokolással a fentiekre tekintettel nem értett egyet, ezért a felperesnek a tárgyalás felfüggesztésére irányuló indítványát nem teljesítettte.
- [46] A fellebbezés érdemét tekintve az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló iratok alapján a tényállást helyesen állapította meg, azt a másodfokú bíróság is elfogadta ítélezése alapján.
- [47] Az elsőfokú bíróság az irányadó tényállás alapján helyes jogi következtetések levonásával érdemben is helyes ítéletet hozott, ezért azt a másodfokú bíróság a Pp.383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.
- [48] A másodfokú bíróság nem osztotta a felperesnek azt az álláspontját, hogy az ex tunc hatályú eredeti állapot helyreállítása folytán a felperes elővásárlási jogának megsértéséből eredő igényérvényesítési határidő az 1/2020. Polgári Jogegységi határozatban foglaltakra tekintettel a felperes tekintetében 2021. január 5-én nyílt meg. Az irányadó tényállás alapján megállapítható, hogy a felperes a II. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről 2016. november 8. napján a határozat kézbesítésével tudomást szerzett. Ez a tudomásszerzés olyan tény, amit további körülmények nem változtattak meg, hiszen az eredeti állapot helyreállítását követően az alperesek nem kötöttek új adásvételi szerződést, és annak hiányában megismételt kifüggesztésre, illetőleg elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozattételre sem került sor. Az I. rendű alperes az elsőfokú eljárás során végig hivatkozott a kereset elkészítésén túl arra is, hogy a felperes nem igazolta elővásárlási joga fennállását, így elővásárlási nyilatkozatát érdemben sem lehet figyelembe venni. A felperesnek a per során is tudomása volt arról, hogy az I. rendű alperes változatlan álláspontja szerint nem áll fenn az elővásárlási jog, az eredeti állapot helyreállítása nem teremtett új helyzetet.
- [49] Az elővásárlási jog megsértéséből fakadó igény érvényesítésére a Ptk. 6:223.§ (2) bekezdése szerinti határidő megkezdését megalapozó „tudomásszerzés” ténye, annak bekövetkezése

ügyenként eltérő lehet, annak megítélése a konkrét eset tényállásától függően egyediesítve, a perben rendelkezésre álló bizonyítékok egyenkénti és összességükben történő értékelése, mérlegelése útján állapítható meg. Az elővásárlásra jogosult „tudomásszerzése” bármely olyan tényen alapulhat, amelyből egyértelműen és okszerűen következik, hogy az eladó figyelmen kívül hagyta az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos elfogadó nyilatkozatát és a szerződést kötő felek elfogadó nyilatkozatát, és a szerződést kötő felek a szerződés teljesítése érdekében további, jogilag releváns lépéseket tesznek (BH.2001.199.).

- [50] A perbeli esetben ez a tudomásszerzés a II. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére vonatkozó határozat felperes részére kézbesítésével 2016. november 8. napján megtörtént.
- [51] A másodfokú bíróság fenti kifejtett álláspontját támasztja alá a felperes fellebbezésében hivatkozott, a Kúria Kfv.IV.38.044/201769. számú ítéletének 33. pontja is, amely szerint a „közigazgatási hatóság köteles az Inyvtv.Vhr.75.§-a szerint a lemondó nyilatkozat meglétét vizsgálni, és ha az egyértelműen nem áll rendelkezésre (mert mint jelen ügyben elfogadó nyilatkozat állt rendelkezésre) akkor a bejegyzési kérelmet elutasítani. Ezzel a hatóság nem dönt polgári jogi kérdésben, ellenkezőleg, lehetővé teszi a többi igénylő között adott esetben felmerült jogvitában az arra jogosult polgári bírósági eljárást. Valójában ezen a módon nem veszi át a hatóság a polgári jogvitában való döntés hatáskörét és felelősségét.” A Kúria tehát a közigazgatási perben nem foglalt állást a felperes elővásárlási jogáról.
- [52] Mindezek alapján polgári peres eljárásra tartozó kérdés az, hogy az alperesek a szerződéskötésükkel és annak teljesítésével megsértették-e a felperes elővásárlási jogát, ez pedig a polgári peres eljárás keretében akkor vizsgálható, ha a pert a Ptk.6:226. § (2) bekezdése szerinti határidőben terjeszti elő a felperes. Amennyiben az igényérvényesítés elkésett, ez a kérdés érdemben nem vizsgálható.
- [53] A felperes elkésett igény érvényesítése indokolja a felperes által az elsőfokú eljárásban előterjesztett bizonyítási indítványok elutasítását, hiszen a bizonyítás elrendelése a per érdemére tartozott volna, érdemi kérdésben azonban a kereset elkésettsége miatt nem lehetett vizsgálódni.
- [54] Annyiban helytálló a felperes fellebbezése, hogy téves az elsőfokú ítélet 27. pontjában az a megállapítás, hogy az új eljárásban a felperes nem tett a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 21. § (3) bekezdésében írtak szerinti 60 napos jogvesztő határidőn belül az adásvételi szerződés vonatkozásában elfogadó nyilatkozatot. Az eredeti állapot helyreállítását követően nem volt új eljárás, az alperesek a korábban megkötött adásvételi szerződést teljesítették. Az eredeti adásvételi szerződést az név12 Jegyzője 2016. március 21-május 20-áig közzétette, új elfogadó nyilatkozat megtételére így nem is volt lehetőség. Mindezekre tekintettel az elsőfokú ítéletnek ezt a megállapítását a másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet indokolásából mellőzi.
- [55] A felperes I. rendű alperes felé előterjesztett egyezségi ajánlatával és az egyezségkötés kérdésével kapcsolatban a másodfokú bíróság álláspontja az, hogy határidőben történt perindítás hiányában perbeli egyezség megkötésére sem kerülhetett sor. Az I. rendű alperes jogi képviselőjének meghatalmazása a perbeli egyezség megkötését zárta ki, a meghatalmazás alapján arra azonban jogosult volna az I. rendű alperes képviselője, hogy úgy nyilatkozzon, hogy az I. rendű alperes nem kíván egyezséget kötni.
- [56] A sikertelenül fellebbező felperes perköltséget nem igényelhet, és a Pp.78. § (1) bekezdése alapján viselni tartozik az alperesek másodfokú eljárásban felmerült perköltségét, amelyet a másodfokú bíróság a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése, valamint 4/A. §-a alapján az elsőfokú perköltség 50 %-ában állapított meg, a magas pertárgyértékre és a perben kifejtett ügyvédi tevékenység mértékére figyelemmel.

- [57] Az Itv.74.§ (3) bekezdése folytán irányadó 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése és a Pp.78. § (1) bekezdése alapján a felperes illeték-feljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illeték megfizetésére a pervesztes felperes köteles.

Pécs, 2022. január 13.

Dr. Zóka Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Hrubai Adrienn s.k. előadó bíró, Dr. Berki Csilla s.k. bíró