

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.471/2013/3. szám

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Danka János ügyvéd ügyintézője mellett a Dr. Danka Ügyvédi Iroda (cím) és Dr. Hudák László ügyvéd (cím) által képviselt felperes neve (cím) felperesnek - a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (cím) megbízása alapján Dr. Gyurcsik András ügyvéd (cím) által képviselt I.rendű alperes neve I. rendű, a másodfokú eljárásban Dr. Pankotay István ügyvéd (cím) által képviselt II.rendű alperes neve (cím) II. rendű, Dr. Nemes Gábor ügyvéd (cím) által képviselt III.rendű alperes neve III. rendű (cím), IV.rendű alperes neve IV. rendű (cím), V.rendű alperes neve V. rendű (cím), VI.rendű alperes neve VI. rendű (cím), és a VII.rendű alperes neve VII. rendű (cím) alperesek ellen adásvételi szerződés hatálytalanságának a megállapítása iránt indított perében a Nyíregyházi Törvényszék 12.P.21.036/2012/28. sorszámú ítélete ellen a felperes által 30., az I. rendű alperes által 32., a II. rendű alperes által 31., a III-VI. rendű alperesek által 29. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, a keresetet elutasítja. Mellőzi az I. és a II. rendű alperes kötelezését perköltség, a II. rendű alperes kötelezését illeték fizetésére.

A felperes által fizetendő első fokú perköltséget felemeli a III. rendű alperes javára 1 700 000 (Egymillió-hétszázezer) forintra, a IV. rendű alperes javára 3 100 000 (Hárommillió-egyszázezer) forintra, az V-VI. rendű alperes javára együttesen 1 500 000 (Egymillió-ötszázezer) forintra.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az I. rendű alperesnek 1 350 000 (Egymillió-háromszázötvenezer) forint általános forgalmi adót tartalmazó 6 350 000 (Hatmillió-háromszázötvenezer) forint együttes első- és másodfokú perköltséget, a II. rendű alperesnek 1 000 000 (Egymillió) forint, a III. rendű alperesnek 800 000 (Nyolcszázezer) forint, a IV. rendű alperesnek 1 400 000 (Egymillió-négyszázezer) forint, az V-VI. rendű alpereseknek együttesen 1 000 000 (Egymillió) forint fellebbezési költséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

Az I. rendű alperes tulajdonosi joga gyakorlójaként a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (a továbbiakban: NFA) pályázatot hirdetett a Nemzeti Földalap vagyoni körébe tartozó földterületek azonos pályázati számon értékesítési egységként történő értékesítésére: 2007. február 12-én március 19-i határidővel **X1** számon 10 **n.-i**, **X2** számon 6 **n.-i** és 1 **sz.-i**, 2007. március 1-jén április 2-i határidővel **X3** számon 9 **n.-i**, 1 **g.-i**, 2 **b.-i**, **X4** számon 17 **n.-i** és 1 **b.-i** ingatlanra.

A felperes képviselő-testülete a 2007. március 14-i rendkívüli ülésén elfogadta, március 15-én kihirdette a 9/2007.(III.15.) rendeletét (a továbbiakban: Ör.) **N.-L.** Park helyi védetté nyilvánításáról.

A Ny.-i Körzeti Földhivatal 53676/2007.05.16. számú határozatával a rendelettel védelem alá vont **n.-i** ingatlanokra a helyi jelentőségű természetvédelmi terület jogi jelleget és a felperes elővásárlási jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte.

Az NFA az értékesítési egységekre április 2-án az **X1** számon a II. rendű alperes 61 700 000 forint, az **X2** számon a III. rendű alperes 45 990 000 forint, április 25-én az **X3** számon a IV. rendű alperes 83 000 000 forint, az **X4.** számon az V-VI. rendű alperesek jogelődje, V.rendű alperes neve 61 105 000 forint vételáron tett vételi ajánlatát fogadta el.

Az **X1**, **X3** és a **X4** pályázati egységekre elfogadott vételi ajánlat 2007. május 18. - június 4. között volt kifüggesztve, az **X2** vételi ajánlatot az NFA 2007. június 25-én a felperesnek megküldte.

A felperes 2007. május 29-én valamennyi pályázati egységre a jegyzőhöz, az **X2** értékesítési egységre az NFA-hoz is bejelentette az elővásárlási szándékát az Ör., és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (Tvt.) 68. §-ának (6) bekezdése alapján, hivatkozva a ... Nemzeti Park igazgatósága részéről az elővásárlási jogáról történt lemondásra.

Földvásárlásra a felperes 2007. évi költségvetését módosító 27/2007. (VI.28.) rendelete 20 000 125 forint kiadást tartalmaz. A könyvvizsgálói jelentés szerint a pénzhányad mutató (pénzeszközök x 100/esedékes tartozások) 94,9 %.

Az NFA a felperes elővásárlási igényét nem fogadta el, a **X1**, **X2** és **X4** számú pályázati egységekre 2007. augusztus 17-én adásvételi szerződést kötött a II., a III., és a IV. rendű alperessel. A vételárat II. rendű alperes teljes egészében, a III. és a IV. rendű alperes túlnyomórészt a VII. rendű alperes által folyósított hitelből vállalta megfizetni a szerződés aláírásától számított 30 naptári napon belül. A II-IV. rendű alperes javára a tulajdonjog, a VII. rendű alperes javára a jelzálogjog bejegyzése megtörtént.

V.rendű alperes neve 2007. június 19-én a vételi ajánlatától visszalépett. Az NFA által elfogadott következő vételi ajánlatra a felperes a kifüggesztés alatt bejelentette az elővásárlási szándékát. Az NFA szerződést nem kötött.

A felperes a módosított keresetében kérte annak megállapítását, hogy az adásvételi szerződések vele szemben az elővásárlási jogának megsértése miatt hatálytalanok, a szerződések közte és I. rendű alperes között jöttek létre, a **X4** pályázati egység ingatlanaira V.rendű alperes neve vételi ajánlata szerinti tartalommal. Kérte az alperesek kötelezését tulajdonjoga bejegyzésének a túrására. Az Ör. és a Tvt. 68. §-ának (6) bekezdése alapján elővásárlási jogát, és annak jogszerű gyakorlását állította. A más közigazgatási egységhez tartozó földterületek értékesítési egységként történt pályáztatását a haszonbérlők előnyben részesítését, az elővásárlási joga megghiúsítását célzó rosszhiszemű magatartásnak ítélte.

Az I. rendű alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Az egy pályázati csomagban szereplő ingatlanokat oszthatatlan szolgáltatásként hirdette értékesítésre, így a felperes az elővásárlási jogával csak akkor élhetett volna, ha a joga valamennyi ingatlanra fennáll. Vitatta a felperes elővásárlási jogát a **n.-i** ingatlanok tekintetében a Tvt. 26. §-ának (2) bekezdése alapján bejegyzés hiányában, és a Tvt. 68. §-ának (6)-(7) bekezdése alapján is. Az Ör. alkotását a Ptk. 5. §-ába ütközőnek állította. Védekezett szerződéskötési kötelezettsége és a felperes teljesítőképessége hiányával is. Hangsúlyozta, hogy a pályázati egységek kialakítása és a pályázat kihirdetése az Ör. hatálybalépése előtt történt, így az nem lehetett visszaélészerű.

A II-VI. rendű alperesek osztották az I. rendű alperes ellenkérelmének az indokait. A II. rendű alperes az Ör. alkotmányellenességére, a III-VI. rendű alperesek a jogszabályellenes, visszaélészerű helyi védelembe vonásra is hivatkoztak.

A VII. rendű alperes a keresetre nem nyilatkozott.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében megállapította, hogy az I. és II. rendű alperesek **X1** számú pályázati egység ingatlanaira 2007. augusztus 17-én kötött adásvételi szerződése a felperessel szemben hatálytalan, a szerződés a felperes és I. rendű alperes között azzal egyező tartalommal jött létre. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg 30 napon belül az I. rendű alperesnek 61 700 000 forint vételárat. Az I. és a II. rendű alperest annak túrására kötelezte, hogy a vételár igazolt megfizetését követően a felperes tulajdonjoga az ingatlanokra vétel jogcímén bejegyzésre kerüljön. A jogerős ítélettel megkeresni rendelte az illetékes földhivatalt a vételár megfizetésének igazolását követően a változás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése érdekében. A keresetet ezt meghaladóan elutasította. Kötelezte az I. és a II. rendű alperest, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 800 000 forint perköltséget; a felperest, hogy fizessen meg II-VI. rendű egyetemleges jogosult alpereseknek 1 200 000 forint perköltséget; a II. rendű alperest, hogy fizessen meg 3 702 000 forint eljárási illetéket.

Az elsőfokú bíróság az ítélete indokolásában úgy foglalt állást, hogy a felperes az elővásárlási joga érvényesítésekor teljesítőképese, a vételi szándéka komoly volt. Az ingatlanvásárlást a módosított költségvetési rendeletében szerepeltette. A könyvvizsgálói jelentés alapján 2007-ben a pénzügyi helyzete stabil volt, szükség esetén a vételárat hitelből is ki tudta volna egyenlíteni. A vevők is nagyobb részt hitelből vállalták a vételár kifizetését.

A felperes pályáztatás módját vitató, nem bizonyított érveit nem fogadta el.

A Tvt. 68. §-a (6)-(7) bekezdésének a rendelkezéséből levont következtetése szerint a helyi jelentőségű védett természeti területen lévő állami tulajdonú ingatlan elidegenítésekor a felperest az elővásárlási jog megillette. Az Ör. által helyi jelentőségű védett természeti területté nyilvánított ingatlanok nem azonosak a (7) bekezdésben írt állami tulajdonú természeti területtel.

Rámutatott arra is, hogy a felperes jogszabályon (önkormányzati rendeleten) alapuló elővásárlási joga nem az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzéssel, hanem a jogszabály hatálybalépésével keletkezett. Kifejtette, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi

CXLI. törvény (Inyvtv.) 39/A. § (1) bekezdés i) pontja alapján az ingatlan jogi jellegeként az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezhető a helyi, vagy országos jelentőségű védett természeti terület, a Tvt. 26. §-ának (2) bekezdése szerint pedig a védetté nyilvánítás tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni. Az Inyvtv. 3. §-ának (1) bekezdése szerint az egyes jogok bejegyzéssel keletkeznek, azonban a 4. §-a alapján a jogilag jelentős tény, illetőleg hatósági határozat vagy jogszabály erejénél fogva keletkező jogok bejegyzésének elmaradása csak abban az esetben érinti a hozzájuk fűződő joghatást, ha az Inyvtv. így rendelkezik. Márpedig az Inyvtv.-ben ilyen rendelkezés nincs és ilyet a Tvt. sem ír elő.

Az elsőfokú bíróság úgy foglalt állást, hogy a jogalkotásról szóló 1987. évi XI. törvény 1. § (1) bekezdés f) pontja értelmében az Ör. jogszabály, a rendelkezéseit nem hagyhatta figyelmen kívül. Az alkotmányosságáról 2011. december 31-ig az Alkotmánybíróság, azt követően a 2011. évi CLXI. törvény 24. § (1) bekezdés f) pontja alapján a Kúria dönthetett. A Ptk. 211. §-ának (2) bekezdésére utalással és a felperes által az ajánlati kötöttség alatt gyakorolt elővásárlási jogra tekintettel az I. rendű alperes szerződéskötési köteleessége mellett foglalt állást. Indokai szerint a Ptk. 373. §-ának (6) bekezdésében szabályozott, jogszabályon alapuló elővásárlási jog a tulajdonos rendelkezési jogának korlátja annyiban, hogy ha az elővásárlásra jogosult a vételi ajánlatot a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában magáévá teszi, úgy a szerződés közöttük jön létre (Ptk. 373. § (2) bekezdés). Azonban az I. rendű alperes az ingatlanokat oszthatatlan szolgáltatásként (dolog-összességként) kívánta értékesíteni, ezért a felperes a közölt ajánlatot a 2/2009. (VI.24.) PK vélemény 9.) b) pontjában foglaltakra figyelemmel csak teljes egészében fogadhatta el. A felperest a Tvt. 68. §-ának (6) bekezdése alapján az elővásárlási jog a **n.-i** ingatlanokra illette meg, ezért jogát kizárólag az **X1** számú pályázati egységben meghirdetett, csak **n.-i** ingatlanokat tartalmazó dologösszességre érvényesíthette. A többi egységben meghirdetett ingatlanokra tett elfogadó nyilatkozat ezért közte, és az I. rendű alperes között a szerződés létrejöttét nem eredményezte.

A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (Tft.) 10. §-ának (1), a 16/2002. (II.18.) Korm. rendelet 1. §-ának (1), a Tvt. 68. §-ának (6) bekezdésére utalással úgy foglalt állást, hogy a helyi jelentőségű védett természeti terület esetében az elővásárlási jog jogosultjainak sorrendje: az állam, a helyi települési önkormányzat, majd a Tft. 10. §-ának (1) bekezdésében felsoroltak.

Az elsőfokú bíróság rámutatott arra is, hogy az elővásárlási jog megsértése nem a szerződés semmisségét, hanem a jogosulttal szembeni hatálytalanságát eredményezi. Amíg az elővásárlási jog jogosultja számára a nyilatkozattételre nyitva álló határidő le nem telik, függő jogi helyzet áll fenn, a felek kötve vannak a nyilatkozatukhoz. Ha az elővásárlási jog jogosultja az ajánlat tartalmát magáévá teszi, a szerződés közte és az eladó között jön létre, ha nem, akkor az eredeti felek között.

A felperes az **X1** számon pályáztatott ingatlanok esetében jogszerűen élt elővásárlási jogával, az azzal érintett ingatlanokra a szerződés az ajánlattal egyező tartalommal a Ptk. 373. §-ának (2) bekezdése alapján a felperes és az I. rendű alperes között létrejött, az I. és a II. rendű alperes egyébként érvényes adásvételi szerződése a felperessel szemben hatálytalan. A felperes a Ptk.

365. §-ának (1) bekezdése alapján a vételár megfizetésére a szerződéssel egyezően köteles. Kérhette az Inyvtv. 26. §-ának (1), és a 30. §-ának (1) bekezdése alapján a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését is.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte a pervesztes II. rendű alperest a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése alapján illeték, a felperes részére a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja alapján megállapított perköltség fizetésére. A pervesztes felperest (tévesen a II. rendű és) a III-VI. rendű alperesek részére kötelezte perköltség fizetésére.

Az első fokú ítélet ellen a felperes, az I., a II. és a III-VI. rendű alperesek terjesztettek elő fellebbezést.

A felperes az első fokú ítélet keresetet elutasító rendelkezésének a megváltoztatását, elsődlegesen valamennyi ingatlanra, másodlagosan csak a **n.-i** ingatlanokra kiterjedően az I. rendű alperes által a III. és IV. rendű alperesekkel kötött adásvételi szerződés vele szembeni hatálytalanságának és annak a megállapítását kérte, hogy a szerződés közte és az I. rendű alperes között egyező tartalommal, és az **X4** számú pályázati egységre vonatkozóan is létrejött. Kérte az I. és a II. rendű alperes által fizetendő perköltség felemelését 1 500 000 forintra, perköltség fizetése mellőzését a II. rendű alperes javára, és az alperesek egyetemleges kötelezését a hatályon kívül helyező végzésben megállapított fellebbezési költsége megfizetésére.

A harmadlagos fellebbezési kérelmében a keresetet elutasító ítéleti rendelkezés hatályon kívül helyezését, ebben a keretben az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását kérte.

Az indokai szerint az elsőfokú bíróság a hiányosan megállapított tényállásból részben helytelen jogi következtetéseket levonva utasította el részben a keresetét. A terhére róta, hogy elmulasztotta az alapeljárásban megállapított tényállás és bírósági álláspont mérlegelését, a II-IV. rendű alperesek személyes meghallgatását; nem vizsgálta az adásvételi szerződések teljesülését, a változás ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, a dologösszességkénti értékesítés Pp. 5. §-ának (1) bekezdésébe ütközését, a pályáztatás során az I. rendű alperes rosszhiszemű eljárását, a nem **n.-i** ingatlanok három pályázati egységbe történt szétosztását, a II-V. rendű alperesek tulajdonszerzésének korlátait; nem kötelezte az alpereseket a pályázatok elbírálásáról felvett jegyzőkönyvek csatolására; 2013-ra is vizsgálta teljesítőképességét; nem rendelkezett a VII. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjog törléséről. Megsértette a Pp. 2. §-ának (1) bekezdését, az eljárás elhúzódásával nem biztosította a per ésszerű időn belül történő befejezéséhez való jogát.

Az I. rendű alperes az első fokú ítélet részbeni megváltoztatását, a kereset elutasítását kérte. Indokai szerint a felperes az ajánlattétel időpontjára a teljesítőképességét hitelt érdemlően nem bizonyította. Az elővásárlási jog gyakorlása kapcsán a jóhiszeműség és a tisztesség követelményeinek való megfelelést hangsúlyozta. Álláspontja szerint a Tvt. 68. §-ának (6)-(7) bekezdése alapján az állami tulajdonú ingatlan esetén a felperes elővásárlási joga a pályázat nyerteseinek elővásárlási jogához képest nem élvez elsőbbséget. További érvei szerint a pernyertességének az aránya 75 %, ezért a felperest kellett volna perköltség fizetésére kötelezni.

A II. rendű alperes fellebbezési kérelme az ítélet részbeni megváltoztatására, a kereset vele szembeni elutasítására, másodlagosan az első fokú ítélet hatályon kívül helyezésére irányult. Az első fokú ítélet megalapozatlanságát állította amiatt, hogy a bíróság nem

kötelezte az I. rendű alperest a pályázati kiírás és hirdetmény csatolására, és nem vizsgálta az értékesítés birtokpolitikai céljait. Hangsúlyozta, hogy nem esik tulajdonszerzési korlátozás alá és megfelel a pályázati kiírás céljainak. A felperes hitelképességének vizsgálatát nem tartotta alaposnak. Álláspontja szerint a jogi személy felperes mezőgazdasági termőföld tulajdonjogát nem szerezheti meg. Kérte azt is értékelni, hogy a VII. rendű alperessel birtokfejlesztési hitel-, egyetemleges jelzálogjogot alapító és készfizető kezességi szerződést kötött, az eladónak a teljes vételárat megfizette. A 4/1999. PJE határozatra és a pályázati kiírásra hivatkozással állította, hogy a pályázatot kiíró I. rendű alperest szerződéskötési kötelezettség nem terheli. Kiemelte, hogy a felperes pernyertessége esetén a termőföldek művelése nem biztosított, és az számára nem vagyoni és vagyoni kárt okoz. Hangsúlyozta, hogy az Ör. 2007. március 19-én, a pályázati határidő lejártakor lépett hatályba. A pályázat kiírója csak a pályázat nyertesével köthet szerződést, az I. rendű alperes és felperes között a szerződés létrejötte sérti a Ptk. 277. §-ának (1) bekezdését is. Eljárásjogi jogszabálysértésként hivatkozott V. rendű alperes neve V. rendű alperes ítélethozatalt megelőző halálára. Kérte az Alkotmánybíróság és a Kúria megkeresését annak közlése végett, hogy született-e határozat az I. és II. rendű alperes, valamint az alapeljárásban eljáró bíró kezdeményezésére az Ör. alkotmányossága kérdésében. Sérelmezte, hogy az erre irányuló kérésének az elsőfokú bíróság nem tett eleget, és törvénysértően mellőzte a helyi védetté nyilvánítás törvényességének, megalapozottságának a vizsgálatát.

A III-VI. rendű alperesek az első fokú ítéletet a perköltségfizetésről rendelkező részét érintően kérték megváltoztatni. Sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság az ügyvédi munkadíjat nem a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja alapján állapította meg, az attól eltérésnek indokát nem adta és nem rendelkezett a javukra korábban megállapított fellebbezési költségről sem.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az igazolt teljesítőképességét, a földterületek mezőgazdasági művelésének a fenntartását hangsúlyozta.

A III-VI. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

A felperes fellebbezése alaptalan, az alperesek fellebbezése alapos.

Az ítélet tábla egyetértett az elsőfokú bíróság keresetet részben elutasító ítéleti rendelkezésével, annak jogi indokával. A keresetnek részben helyt adó ítéleti döntést azonban nem osztotta.

Az ítélet tábla a Pp. 252. §-ának (1)-(3) bekezdése alapján az első fokú ítélet hatályon kívül helyezését megalapozó abszolút hatályon kívül helyezési okot, lényeges eljárási szabálysértést nem észlelt, a bizonyítás kiegészítésének a szükségességét sem állapította meg. Ezért a felperes és a II. rendű alperes érdemi felülbírálatot kizáró, az első fokú ítélet hatályon kívül helyezésére irányuló másodlagos fellebbezési kérelmét nem találta alaposnak.

Mint ahogyan az ítéltábla a Pf.II.20.259/2011/7. sorszámú hatályon kívül helyező végzésében is rögzítette, a jogszabályon alapuló, felperest ex lege illető elővásárlási jog az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés deklaratív hatálya miatt anélkül is dologi hatályú. Így vele szemben a vevő jóhiszemű jogszerzésre nem hivatkozhat. Az ítéltábla szükségesnek tartotta emellett arra is rámutatni, hogy ettől eltérő a megítélése annak, ha a jogszabályon alapuló elővásárlási jogot megalapozó tény vagy körülmény sincs az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetve (2/2009. (VI.24.) PK vélemény 5. pontja). Ez esetben ugyanis a jogosult elővásárlási jogának a sérelmére az ingatlan-nyilvántartásban bízó jóhiszemű vevővel szemben nem hivatkozhat. A perbeli esetben jelentősége ennek azért nem volt, mert a II-IV. rendű alperesekkel az adásvételi szerződések megkötése a bejegyzést követően történt.

A privatizációs pályázatokra vonatkozó szabályok megsértése miatti igények bírósági úton történő érvényesíthetőségéről szóló 4/1999. polgári jogegységi határozat III. pontjában kifejtettek szerint a pályázat elfogadása a szerződést nem hozza létre, a pályázat kiírója és a pályázat nyertese polgári jogi szerződést köt. A pályázat kiírójának azonban szerződéskötési kötelezettsége nincs, diszkrecionális joga, hogy megkötí-e az adásvételi szerződést. A szerződéskötési szabadság alapelvéből következően és a kiíró terhelő szerződéskötési kötelezettség hiányában a bíróság a szerződést valóban nem hozhatja létre.

A perbeli esetben azonban erre az alperesek nem hivatkozhattak. A kiíró a nyertes pályázókkal a szerződést ugyanis megkötötte, a felperessel V.rendű alperes neve elfogadott vételi ajánlatát visszalépése előtt közölte. A Ptk. 373. §-ának (2) bekezdése és a termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól szóló 16/2002. (II. 18.) Korm. rendelet

4. §-a alapján a felperes ajánlati kötöttség alatt tett elfogadó nyilatkozatának az NFA-val történt közlésével a szerződés közte és az eladó között az ajánlatnak megfelelő tartalommal létrejöhett (PK. 9. VIII.).

A II. rendű alperes fellebbezési érvei ellenében az ítéltábla felhívja a Tft. 6. §-ának (1) bekezdését, amely szerint belföldi jogi személy és jogi személyiség nélküli más szervezet termőföld tulajdonjogát - a I.rendű alperes neve, az önkormányzat és a közalapítvány kivételével - nem szerezheti meg.

Helyesen foglalt állást az elsőfokú bíróság a kereset részbeni elutasításának a jogi indokairól, a fellebbezés érveinek az értékelésével az ítéltábla sem jutott más jogkövetkeztetésre.

Nyilvánvalóan alaptalanul hivatkozott a felperes az értékesítési mód, a pályázat értékesítési egységre történt kiírása kapcsán az akkor még nem létező elővásárlási jogát sértő célzatra, ennek okán a joggal való visszaélés Ptk. 5. §-ának (1) bekezdésében megfogalmazott tilalmára.

A Nemzeti Földalap vagyoni körébe tartozó földterületek értékesítési gyakorlatának megfelelően történt a birtokpolitikai céloknak megfelelő gazdálkodásra alkalmas birtokszerkezet, működőképes gazdasági egységek kialakítása céljából a több településhez tartozó földrészletek egy értékesítési egységként történő meghirdetése azzal, hogy

pályázni csak teljes értékesítési egységre lehet (forrás: www.mnvzrt.hu). Ezért a perbeli esetben a szolgáltatás dologösszességre vonatkozó, oszthatatlan. A szolgáltatás fizikailag osztható ugyan, de a megosztással keletkező, egyébként külön is használható részek önmagukban nem alkalmasak a szerződési érdekek kielégítésére.

A már hivatkozott PK vélemény 9. b) pontja szerint a dologösszesség egészére vonatkozó, vele közölt vételi ajánlatot az elővásárlásra jogosult csak teljes egészében fogadhatja el, mert csak ebben az esetben van meg a felek között az adásvételi szerződés létrejöttét eredményező konszenzus. Az NFA és az elővásárlásra jogosult felperes megegyezése hiányában a PK vélemény 9. c) pontja értelmében az azonos pályázati egységekben dologösszességgként értékesített földterületek közül a felperes az ex lege fennálló elővásárlási jogát csak az e joggal terhelt **n.-i** ingatlanokra az esetben gyakorolhatta volna, ha az értékesítés módja az elővásárlási jogát meghiúsítását célzó joggal való visszaélés polgárjogi tilalmába ütközik. Ez azonban a perben nem volt megállapítható. Itt jegyzi meg az ítéletábra, hogy a felperes az **X3** pályázati egységhez tartozó **n.-i ...2/14** helyrajzi számú ingatlant nem vonta helyi védelem alá. A vételi ajánlatok elfogadásáról a képviselő-testülete a 154-157/2007. (V.22.) Kt. számú határozataiban kizárólag a **n.-i** ingatlanokra vonatkozóan döntött. A felperes dologösszességre az elővásárlási jogát ezáltal nem gyakorolta, és nem is gyakorolhatta.

Az ítéletábra azonban a per adatai alapján arra a következtetésre jutott, hogy a felperes az elővásárlási joga érvényesítésével elkésztett, és teljesítőképessége hiányában vételi szándéka is komolytalan. Ennek okán a keresete a II. rendű alperessel szemben sem vezethetett eredményre a következők indokok alapján.

A felperes 2007. október 7-én fordult bírósághoz jogszabályon alapuló és a kifüggesztési eljárásban tett nyilatkozatával időben gyakorolt elővásárlási jogára hivatkozással annak megállapítása iránt, hogy a meghirdetett ingatlanokra közte és az I. rendű alperes között az adásvételi szerződés létrejött. Az alpereseket, utalva a tulajdonjoguk bejegyzése iránt már folyamatban lévő földhivatali eljárásokra, tulajdonjoga bejegyzésének tűrésére kérte kötelezni. Ekkor tett kereseti tényállítása szerint a tulajdonosi jogokat gyakorló NFA az elővásárlási joga gyakorlására vonatkozó nyilatkozatát és bejelentését elutasította. A keresetlevele mellékleteként csatolta az NFA hozzá címzett, 2007. július 30-án keltezett, általa augusztus 2-án érkeztetett leveleit, amelyben tájékoztatta valamennyi perrel érintett pályázati értékesítési egységre vonatkozóan arról, hogy az elővásárlási jognyilatkozatát figyelembe venni nem tudja, ezért az adásvételi szerződést nem a felperessel köti meg.

Az I. rendű alperes az adásvételi szerződéseket a II-IV. rendű alperesekkel augusztus 17-én megkötötte, a felperes a tulajdonjogukat bejegyző földhivatali határozatok ellen fellebbezéssel is élt. A szerződések alapján a széljegyzést, majd a tulajdonváltást feltüntető tulajdoni lap másolatokat is csatolta. Csak a 2012. január 24-i tárgyaláson terjesztette elő a keresetét az adásvételi szerződések hatálytalanságának a megállapítása, közte és az I. rendű alperes között az adásvételi szerződések létrehozása, majd 2012. február 8-án pontosítottak szerint a szerződések létrejöttének a megállapítása iránt.

Egységes a bírói gyakorlat abban a kérdésben, hogy az elővásárlásra jogosultnak azt követően, hogy tudomására jut jogának a sérelme, a körülmények által indokolt határidőn belül kell kérnie annak orvoslását. Az alapos indok nélküli késedelem azért nem fogadható

el, mert bizonytalan helyzetet teremt a szerződő felek közt. Az elővásárlási jog a tulajdonost megillető rendelkezési jog korlátozása. Emiatt és a jogbiztonság követelménye miatt is az elővásárlásra jogosultnak e joga gyakorlása során jóhiszeműen és tisztességesen kell eljárnia oly módon, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható (Ptk. 4. § (1) és (4) bekezdés). Az elővásárlásra jogosult ezen elveknek megfelelően akkor jár el, ha sérelme orvoslását akkor kéri, amikor arról tudomást szerez. Az elővásárlási joga érvényesítésére a felperes elsődleges, 2007. október 7-én előterjesztett kereseti igénye már 2007. augusztus 2-án, a módosított, 2012. január 24-i tárgyaláson előterjesztett igénye az adásvételi szerződések megkötését követően megnyílt. Az indokolatlan késedelmére alatt az igénye elenyészett.

Az elővásárlási jog jogszerűen csak az esetben gyakorolható, ha az elővásárlásra jogosult nyilatkozata komoly, teljesítőképes és a teljesítésre kész is. A PK 9. számú állásfoglalás VIII. pontjához fűzött indokolás értelmében ahhoz, hogy a vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozat azt a joghatást eredményezze, hogy a szerződés az ajánlatnak megfelelő tartalommal létrejön, az elfogadó nyilatkozatnak komolynak, a teljesítőképességnek és képességnek pedig valóságosnak kell lennie. Az eladó és a vevő érdekeinek kellő védelme érdekében az említett feltételek meglétét a bíróság ellenőrzi.

A felperesnek ezért a perben igazolnia kellett az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó szándéka komolyságát a vételi ajánlatok elfogadásakor és a teljesítőképességét a pernyertessége esetén esedékes 251 795 000 forint vételár fizetési kötelezettsége kapcsán. Ez mindkét időpontban megkívánta a teljesítőképességének a vizsgálatát.

A vételi jog gyakorlásáról a képviselő-testületének 2007. május 22-én hozott határozatai szerint a vételárra a 2007. évi költségvetési rendeletében nyújt fedezetet. Ez a 4/2007. (II.15.) Ör., amelyet a 27/2007. (VI.28.) Ör. a felhalmozási kiadásokat, azon belül a beruházásokat érintően is módosított, új előirányzatként 20 125 000 forint földvásárlás célú kiadást feltüntetett. Azonban a könyvvizsgálói jelentés szerint a felperes 2007. december 31-én az esedékes tartozásai 94,9 %-ának megfelelő pénzeszközzel rendelkezett. 2012. június 20-án csatolta a **Sz.** Takarékszövetkezet nyilatkozatát, amelyben azt vállalta a pénzintézet, hogy a hitelképesség vizsgálatot követően, amennyiben a felperes megfelel a hitelezési feltételeknek, 250 000 000 forint hitelt folyósít. Ezzel a hitelképességét, ezáltal teljesítő képességét nem igazolta. Az elsőfokú bíróság a 2012. november 14-i tárgyaláson tájékoztatta arról, hogy a fizetési képességét a keresetének helyt adó ítélet szerinti esedékességre vonatkozóan is igazolnia kell. Ez a 2012. november 30-án pontosított kereseti kérelme szerint 30 nap teljesítési határidőt jelent. A felperes ezt követően képviselő-testületének a 2013. évi költségvetési koncepciójáról szóló 353/2012. (XI.29.) Kt. számú határozatát csatolta, amelyben a polgármestert arra utasította, hogy biztosítsa a 260 millió forintot a földvásárlás céljára. A 3/2013. (II.28.) Ör. a felperes 2013. évi költségvetését hiánnyal állapította meg, amelyet túlnyomórészt adósságmegújító, és beruházási hitel felvételével finanszíroz. Ingatlan ügyekre elhatárolt felhalmozási céltartaléka 5 000 000 forint.

A per fenti adataiból okszerűen csak az a következtetés vonható le, hogy a felperesnek reális teljesítőképessége a vételi ajánlatok elfogadásakor nem volt, és jelenleg sincs. A felperes a 2007 tavasza óta rendelkezésre állt idő ellenére a perben a valóságos teljesítőképességét, teljesítő készségét nem bizonyította.

A felperes fellebbezési érvei pedig a keresete eredményessége szempontjából nem voltak jogilag relevánsnak tekinthetőek. Azok kapcsán csupán megjegyzi az ítélőtábla, hogy a csatolt tulajdoni lapokkal maga igazolta azt, hogy egyrészt megtörtént a II-IV. rendű alperesek tulajdonjogának a bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba, másrészt a vételárát megfizették, mert az addig tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye is törölve lett. Az elsőfokú bíróság hatályon kívül helyezett ítéletében megállapított tényállás sem bírt jelentőséggel, a jelen másodfokú eljárásban a felülbírálat tárgya a megismételt eljárásban hozott első fokú ítélet és az abban megállapított tényállás volt. Mindazonáltal az ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletében a jogvita lényegét illetően elfoglalt jogi álláspont miatt rendelte el azt, hogy a pert az elsőfokú bíróság másik tanácsa tárgyalja. A per tárgya a felperes elővásárlási joga és nem az annak gyakorlását lehetővé tevő pályáztatási eljárás törvényessége volt, így az azzal kapcsolatos okiratok beszerzése a perben szükségtelen volt. Az elsőfokú eljárás elhúzódása miatt pedig a Pp. 114/A. §-ának (1) bekezdése alapján az elsőfokú eljárásban élhetett volna kifogással, azt a másodfokú eljárásban fellebbezése tárgyává már nem tehetette, hiszen a kifogás Pp. 114/B. §-ának (4) bekezdésében meghatározottak szerint történő elintézése kizárt. Az eljárás elhúzódásának egyébként is a meghatározó oka, mint ahogyan azt az ítélőtábla a hatályon kívül helyező végzésében is megjelölte, I. rendűként a nem megfelelő alperes perbevonása volt. A nyertes vételi ajánlatot tett alperesek esetében a tulajdonszerzési korlátozás, az arra vonatkozó szerződéses nyilatkozatuk vizsgálata a pályázatot kiíró, illetve a tulajdonjogot ingatlan-nyilvántartásba bejegyző földhivatal kompetenciája. A tulajdoni lapok igazolják azt is, hogy a VII. rendű alperes javára a jelzálogjog bejegyzése a perfeljegyzés előtt megtörtént, így a per kimenetele, a felperes esetleges pernyertessége a VII. rendű alperes bejegyzett jogát nem érinthette. Eredményes kereset esetén a VII. rendű alperes csupán a változás ingatlan-nyilvántartáson való átvezetésére kötelezhető. Ezt egyébként az elsőfokú bíróság is elmulasztotta.

A kereset elutasításának fenti indokai szükségtelenné tették az I. és II. rendű alperesek további fellebbezési érveinek az értékelését. Az ítélőtábla azt azonban szükségesnek tartotta megjegyezni, hogy az egyedi jogvitában eljáró bíróság számára ténykérdés az önkormányzati rendelet, mint a Ptk. 685. §-ának a) pontja szerint jogszabály, azt alkotmányossági vizsgálat alá, mint arra az elsőfokú bíróság az ítéletében helyesen rámutatott, nem vonhatja. A polgári perben a bíróság feladata annak eldöntése, hogy fennáll-e a felperes elővásárlási joga, és azt jogszerűen gyakorolta-e. Az ingatlan jogszabályon (Ör.) alapuló jogi jellegét megalapozó természeti védetté nyilvánítás indokoltságát nem vizsgálhatta. Az 1543/B/2011. AB számú határozatban kifejtettek szerint azt az Alkotmánybíróság sem vizsgálta, úgy foglalt állást, hogy a képviselő-testület a rendeletalkotás során a Tvt. 22. §-ának (1) bekezdése által biztosított mérlegelési jogkörében jár el, a védetté nyilvánítás számára lehetőség. Az Alkotmánybíróság az elsőfokú bíróság kezdeményezését pedig visszautasította. A II. rendű alperes pedig maga jogosult hasonló beadványa sorsáról érdeklődni. Az alperesként perben állt V. rendű alperes neve halála miatt szükséges intézkedéseket az elsőfokú bíróság a tudomásszerzését követően megtette, az eljárás félbeszakadását a 12.P.22.422/2011/12. sorszámú végzésével megállapította és az eljárását csak a jogutódok, az V-VI. rendű alperes perbelépésének 18. sorszámú végzéssel történt jogerős megengedését követően folytatta.

A fenti indokai alapján az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, a keresetet elutasította. Ennek következményeként a pervesztes felperes viseli a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján az alperesek perköltségét, amely egyfelől szükségszerűen vonta maga után az első fokú ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezésének a megváltoztatását is, emellett részben alaposnak találta a III-VI. rendű alpereseknek a perköltség felemelésére irányuló fellebbezését is. A III-VI. rendű alperesek javára megállapított perköltséget érdekeltységük arányában megosztotta a Pp. 82. §-ának (2) bekezdésére tekintettel. Elsőfokú perköltségként az ítéletábra jogi képviselőt folytán felmerült költséget állapított meg az I., és a III-VI. rendű alperesek javára, figyelemmel az eljárás megismétlésére, a hatályon kívül helyező végzésben megállapított költségre, az V-VI. rendű alperesek megismételt eljárásban történt perbevonására. Az ügyvédi munkadíj alperesenként a pertárgyérték alapján a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (R.) 3. § (2) bekezdés a)-c) pontjai, a (4) bekezdése, és a 4/A. §-a szerint számított összegét a (6) bekezdés alapján mérsékelte. Ennek során figyelemmel volt arra, hogy az I. rendű alperessel szemben a kereset többszörözése nem igényelt több ügyvédi tevékenységet, védekezése azonos volt. A kirívónak tekinthető pertárgyértéken alapuló munkadíjjal a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenység nem állt arányban.

A II. rendű alperes kizárólag a jelen fellebbezési eljárásban járt el jogi képviselővel, így részére perköltség ezzel összefüggésben volt megállapítható. Az ítéletábra az eredményesen fellebbező I. és II. rendű alperes, és a felperes eredménytelen fellebbezése folytán a másodfokú eljárásban is pernyertes III-VI. rendű alperesek jogi képviselővel felmerült fellebbezési költséget a R. 3. §-ának (5)-(6) bekezdése alapján mérsékelt összegben állapította meg, figyelemmel volt a fellebbezési kérelmek és a fellebbezési ellenkérelmek által indokolt ügyvédi tevékenységre, annak a pernyertességhez csak részben vezető érveire.

A személyes illetékmentes felperes a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése alapján illeték fizetésére nem volt kötelezhető, az emiatt meg nem fizetett kereseti és fellebbezési, valamint az alperesek illeték-feljegyzési joga miatt le nem rótt fellebbezési illetéket a 14. § alapján az állam viseli.

D e b r e c e n, 2013. november 28.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Kocsis Ottília s.k. előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. bíró

A kiadmány hitelűl:

- kiadó -