

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.424/2017/13. szám

A Debreceni Ítéltábla dr. Iglódi Enikő ügyvéd (címe.), a másodfokú eljárásban dr. Lopota Viktor ügyvéd (címe.) által képviselt felperes neve (címe.) felperesnek - képviselő (címe.) meghatalmazottjaként Rantalné dr. Szalai Erika Zita ügyvéd (címe.) által képviselt I.rendű alperes neve I. rendű, dr. Varga Péter Benedek ügyvéd ügyintézése mellett a Dr. Varga Péter Benedek Ügyvédi Iroda (címe) által képviselt II.rendű alperes neve II. rendű (címe) alperesek ellen adásvételi szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt indított perében a Debreceni Törvényszék 15.P.21.939/2016/25. sorszámú ítélete ellen a felperes 30., az I. rendű alperes 28., a II. rendű alperes 27. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja: a felperes által az alpereseknek személyenként fizetendő perköltséget 270 000 (kettőszázhetvenezer) forint általános forgalmi adót tartalmazó 1 270 000 (egymillió-kettőszázhetvenezer) forintra felemeli; egyebekben helybenhagyja.

A felperes köteles megfizetni 15 nap alatt az I. rendű alperesnek 270 000 (kettőszázhetvenezer) forint általános forgalmi adót tartalmazó 1 270 000 (egymillió-kettőszázhetvenezer) forint, a II. rendű alperesnek 270 000 (kettőszázhetvenezer) forint általános forgalmi adót tartalmazó 1 350 000 forint (egymillió-háromszázötvenezer) forint fellebbezési költséget.

Az ítéltábla felhívja a felperest, hogy a 83 200 (nyolcvanháromezer-kettőszáz) forint megtérítendő fellebbezési illetéket az állam javára a lakóhelye szerinti adó- és vámigazgatóság felhívásában megjelölt módon és számlára fizesse be.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

A **h-i** 0650 helyrajzi számú, 41 hektár 4944 m², szolgálmi és használati joggal terhelt, 2030. április 30-ig haszonbérletbe adott állami tulajdonú szántó ingatlant az I. rendű alperes képviselője 2015. november 26-án nyilvános árverésen értékesítette. A II. rendű alperessel 2016. február 22-én megkötött adásvételi szerződés szerint a 200 100 000 forint vételárból a vevő 18 460 000 forintot árverési biztosítékként már teljesített, a hátralékot a szerződés záradékolásától számított 90 napon belül köteles megfizetni.

A felperes 2016. május 3-án keltezett, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatában a kifüggesztett adásvételi szerződéssel azonos tartalommal élt a vevőt megelőző elővásárlási jogával, a szerződést magára nézve teljes körűen elfogadta. Büntetőjogi felelőssége tudatában kijelentette, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (2) bekezdés *a*), valamint a 18. § (4) bekezdés *a*) pontjában

meghatározott elővásárlási joggal rendelkezik mint olyan családi gazdálkodó, aki a föld fekvése szerinti településen legalább egy éve állattartó telepet üzemeltet és a tulajdonszerzése célja az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítás biztosítása, amelyet okirattal igazol: a ... Kormányhivatal által 2016. április 27-én kiállított hatósági igazolás szerint a Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal Tenyészet Információs Rendszere a **d-i** 70507/4 és a **h-i** 0805 helyrajzi számú tartási helyen tartja nyilván szarvasmarha-tenyészet tartójaként, 2012. január 2. óta folytat állattartást, a tenyészetben 2016. április 27-én nyilvántartott állatlétszám 174 szarvasmarha. Kijelentette, hogy az elővásárlási jog gyakorlását megelőző 1 éves időszakban és az elővásárlási jog gyakorlás időpontjában egyaránt a szerzéssel érintett és az elővásárlási joga gyakorlásának időpontjában birtokában levő földterületre együttesen számított állatsűrűség legalább 0,5. A ... Kormányhivatal Földművelésügyi Igazgatósága 2014. június 3. és 2015. március 10. napján keltezett határozatai szerint családi gazdálkodó.

Az I. rendű alperes arról tájékoztatta, hogy az elfogadó nyilatkozata nem felel meg a jogszabályi követelményeknek, az állatsűrűség nem igazolt.

A felperes a 2016. november 30-án benyújtott keresetében kérte azt megállapítani, hogy a **h-i** 0650 helyrajzi számú ingatlanra az alperesek által 2016. február 22-én kötött adásvételi szerződés vele, mint elővásárlási jog jogosultjával szemben hatálytalan, az közte és az I. rendű alperes között létrejött. Kérte az alperesek tűrésre kötelezése mellett az ingatlanügyi hatóság megkeresését a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartáson átvezetése érdekében. Az indokai szerint az elővásárlási jogát a jogszabályi előírásoknak megfelelően gyakorolta. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénynek (a továbbiakban: Fftv.) az elővásárlási jog feltételeinek az igazolásáról nincs végrehajtási rendelete. Az állatsűrűségről csak nyilatkozhatott, mert a birtokolt földekről nincs nyilvántartás. Állítása szerint más esetekben az elővásárlási jog gyakorlására tett nyilatkozatok elfogadása az I. rendű alperes diszkriminatív gyakorlatára utal.

Az alperesek az ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Az I. rendű alperes szerint a hivatkozott ranghelyen a felperes elővásárlási joga az állatsűrűségre vonatkozó adat hiányában nem igazolt.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével a keresetet elutasította, a felperest kötelezte az alpereseknek személyenként 250 000 forint perköltség megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság az ítéletének az indokolásában a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény (a továbbiakban: Nfatv.) 18. § (1) bekezdés a) pont; a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:226. § (3), a 6:221. § (1), a 6:222. § (4), a 6:223. § (1)-(2) bekezdés; az Fftv. 18. § (1) bekezdés c)-e) pontjai, az 5. § 3. és 21. pont, a 18. § (2) bekezdés a) pont, a 18. § (4) bekezdés a)-c) pontjai, a 19. § (4) bekezdés, a 21. § (1), (3), (5), (8) és (9) bekezdés; az átlagos állatsűrűség megállapításának szabályairól szóló 57/2014. (IV.30.) VM rendelet (a továbbiakban: VMr.) 1. § (1)-(3) és (5) bekezdés, a 2. §, az 1. számú melléklet felhívásával a kereset alaptalanságát állapította meg.

Rögzítette, hogy a felperes elfogadó jognyilatkozatának az Fftv. 21. § (5) bekezdés alapján a következő együttes feltételeknek kellett megfelelnie: a nyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kellett foglalni és tartalmaznia kellett a 13-15. §-okban foglalt nyilatkozatokat; meg kellett jelölni az elővásárlási jogosultság jogalapját, azt, hogy mely törvényen és az ott meghatározott sorrend melyik ranghelyén gyakorolja az elővásárlási jogát, és csatolni kellett a jogosultságot bizonyító okiratokat is.

A felperes az Fftv. 13-15. §-ban foglalt nyilatkozatai a tartalmi és formai követelményeknek megfeleltek. Az elővásárlási jogát több jogalapra, az Fftv. 18. § (2) bekezdés a), a 18. § (1) bekezdés

e), illetve a 18. § (4) bekezdés a) pontra is alapította, az alátámasztó körülményeket csak részben igazolta.

Az Fftv. 18. § (2) bekezdés a) pontja kapcsán igazolnia kellett a 19. § (4) bekezdés alapján az állattartó telep működtetését, a tényleges állattartást és a nyilvántartás szerinti állatlétszámot az élelmiszerlánc-felügyeleti szerv által kiadott hatósági bizonyítvánnyal, a VMr. szerint azt is, hogy a tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítás.

A megszerezni kívánt földterület a VMr. szerint akkor tekinthető állattartáshoz szükséges takarmány-előállítást biztosító területnek, ha az elővásárlási jog gyakorlását megelőző egy éves időszakban és az elővásárlási joggyakorlás időpontjában egyaránt a szerzéssel érintett földterületre és az elővásárlási jogot gyakorló személynek az elővásárlási jog gyakorlásának időpontjában birtokában - tulajdonában, haszon-élvezetében vagy bármely más érvényes jogcímen használatában - levő szántó, rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott földterületre együttesen számított állatsűrűség legalább 0,5. Az állatsűrűség fogalma alatt az állatnyilvántartási rendszerben az állattartó telep üzemeltetője nevében nyilvántartott állatok állategységben kifejezett létszámának és az adott földterület hektárban kifejezett területnagyságának hányadosát kell érteni.

Az elsőfokú bíróság jogirodalmi hivatkozás mellett rögzítette azt, hogy a felperes elővásárlási joga nem alanyi jog, hanem egy, a jogszabály által meghatározott határidőn belül, meghatározott feltételek teljesítésével gyakorolható egyoldalú hatalmasság, amely lehetőséget biztosít arra, hogy más jogalanyok által kötött szerződéses jogviszonyba beavatkozzék. Az egyoldalú hatalmasság gyakorlásának feltétele az, hogy a jogosult elővásárlási jogát a megszabott határidőn belül, az előírt alakiságok maradéktalan betartása mellett, a szükséges feltételek igazolása útján gyakorolja.

Nincs lehetőség arra, hogy az elővásárlási jog jogosultja a nyilatkozatának a hiányait utólag pótolja. Ezért a perben benyújtott okiratok tartalmát nem vehette figyelembe.

Az Fftv. 21. § (5) bekezdés szerint az elfogadó jognyilatkozathoz a törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is. A törvénynek nincs végrehajtási rendelete, „amely meghatározná, mely okiratokat kell az elővásárlási jog alátámasztására csatolni a jogosultnak” (Kúria Kfv.III.37.025/2016/6. számú határozat indokolás). Azonban mindez nem jelenti azt, hogy az elővásárlási jog fennállását megalapozó körülményeket ne kellene igazolni, csupán azt jelenti, hogy a benyújtandó igazolások tartalmára nincs jogszabály.

Az állatsűrűség meghatározásához a felperes egyoldalú nyilatkozata - még ha azt büntetőjogi felelősségének tudatában is tette - nem elégséges.

A Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal az állatsűrűségről nem tud igazolást kiállítani (18. szám). A ... Kormányhivatal hatósági nyilvántartása nem alkalmas annak megállapítására, hogy 2016. május 3-án a felperesnek milyen nagyságú föld volt a birtokában (20. szám). Ezért a felperes hatósági igazolással az állatsűrűséget nem igazolhatta. Ugyanakkor ez nem mentesítette azon kötelezettsége alól, hogy más hatósági - ingatlan-, földhasználati-, - nyilvántartások adatai igazolásával, egyedi szerződések csatolásával bejelentse és igazolja a tulajdonában, haszonélvezetében vagy bármely más érvényes jogcímen használatában levő szántó, rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott földterületet. Ezt a felperes elmulasztotta, így a megkívánt állatsűrűség nem volt kiszámítható.

Az elsőfokú bíróság mellőzte az I. rendű alperes tanúbizonyítási indítványát, mivel kizárólag az elővásárlási jog gyakorlásakor benyújtott okiratoknak volt jelentősége. A II. rendű alperes indítványától eltérően más jogszabály analógia útján történő alkalmazására nem látott lehetőséget. Mellőzte az Alkotmánybírósági eljárás kezdeményezését is. Figyelmen kívül hagyta az I. rendű alperes más szerződéseknél tanúsított magatartását, mivel azon szerződések nem voltak tárgyai a pernek. Amennyiben az I. rendű alperes, mint magánjogi jogalany más szerződéses

jogviszonyokban jogszabálysértő módon elfogadta az elővásárlási jogosultak ajánlatát, nem jelenti azt, hogy a jelen perben is el kell tekinteni a jogszabályi előírásokról.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes az elfogadó jognyilatkozatát nem az Fftv. 14. § (1), 21. § (5) bekezdésben előírtaknak megfelelően terjesztette elő, amelynek a következménye a 21. § (9) bekezdés alapján az, hogy az elővásárlási jognyilatkozatát olyannak kellett tekinteni, mintha az elővásárlási jogát nem gyakorolta volna.

Megfelelő elfogadó nyilatkozat esetén is igazolnia kellett volna teljesítőképességét, tekintettel arra, hogy a bíróság a nyilatkozatnak a „komolyságát, valamint a teljesítőképességnek és képességnek a valóságos voltát ellenőrzi” (PK 9. állásfoglalás). A teljesítőképessége alátámasztására 2016. november 28-án a bankszámláján 45 089 128 forintot igazolt (1/F/17. szám), és csatolta a Magyar Fejlesztési Bank 2016. május 20-án keltezett ajánlatát, amelyben a kölcsönszerződés kötését azzal vállalta, ha a kölcsönkérelem megfelel a belső szabályzatának, és rendelkezésére áll a szükséges összeg (1/F/16. szám). Az OTP Bank Nyrt. 2017. február 8-án keltezett hitel-ígérvényben 2017. május 31-ig 180 090 000 forint erejéig vállalta kölcsönszerződés kötését (23/F/2. szám).

Ezen okiratok nem elégségesek a felperes teljesítőképességének az igazolására. A hitelintézeti nyilatkozatok vagy már hatálytalanok, vagy előre nem ismert feltételekhez kötik a kölcsön folyósítását. A bírói gyakorlat szerint a teljesítőképesség igazolásának legcélszerűbb módja az, ha a bíróság felhívására az elővásárlási jogosult a szerződés szerint már esedékessé vált vételárat vagy vételárrészt bírósági letétbe helyezi.

Az elsőfokú bíróság a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 78. § (1) bekezdés alapján kötelezte a felperest perköltség fizetésére, amelyet a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (a továbbiakban: Ükr.) 2. § (2) bekezdés alapján állapított meg arra tekintettel, hogy két tárgyalást tartott, tanút nem hallgatott meg, szakértőt nem rendelt ki, az alperesek jogi képviselői két-két beadványt nyújtottak be.

A felperes fellebbezési kérelme az elsőfokú ítélet kereseti kérelme szerint, a Ptk.

6:222. § (4), és az Fftv. 22. § (4) bekezdés alapján történő megváltoztatására, illetve a perköltség mérséklésére irányult. Másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését kérte a Pp. 252. § (2) bekezdés alapján.

Az indokai szerint az I. rendű alperes a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény (a továbbiakban: Nfatv.) 18. § (1) bekezdés a) pont, a 262/2010. (XI.17.) Korm. rendelet 29. § (1) bekezdés alapján 2015. november 26-án nyilvános árverésen értékesített ingatlanra a II. rendű alperessel kötött adásvételi szerződést, aki az elővásárlási jogát az Fftv. 18. § (1) bekezdés e) és (4) bekezdés a) pontjára alapította. A felperes a kifüggesztett szerződés kapcsán a II. rendű alaperest megelőző elővásárlási jogát - az elsőfokú ítélettől eltérően kizárólag - az Fftv. 18. § (2) bekezdés a), (4) bekezdés a) pontra alapította és a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet szerint gyakorolta. A nyilatkozatához csatolta az Fftv. 19. § (4) bekezdésben írt igazolást, nyilatkozott az állatsűrűségről a VMr. 2. § szerint.

Az I. rendű alperes az elfogadó nyilatkozatát alaptalanul hagyta figyelmen kívül az Fftv. 21. § (6) bekezdésre és a VMr. 2. §-ára hivatkozással. Az Fftv. 19. § (4) bekezdés alapján a tényleges állattartás tényére és a nyilvántartás szerinti állatlétszáma hatósági igazolást csatolt. A használatában álló valamennyi föld nem volt igazolható, mert a 176/2009. (XII.28.) FVM rendelet alapján a haszonélvezetre adat nem szolgáltatható.

Az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat az Fftv. 21. § (5) bekezdés szerint az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni a törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint kell. Ilyen rendelet hiányában az állatsűrűségre csak nyilatkozhatott. Utalt a Kúria Kfv.III.37.025/2016/6. számú ítéletére.

A felperes álláspontja szerint a tulajdonjog bejegyzési eljárásban a járási hivatal köteles ellenőrizni az elővásárlási nyilatkozata valóságtartalmát és az állatsűrűséget számítani az általa nyilvántartott adatok alapján. A földhasználati összesítő lap nem tartalmazza az Fftv. 5. § 3. pont szerinti birtok adatait, a tulajdonában és haszonélvezetében lévő területeket nem tünteti fel, az utóbbit a földkönyv sem tartalmazza. Az állatsűrűség számításához a birtok csak az ingatlannyilvántartási adatbázis alapján igazolható. Az pedig teljesíthetetlen elvárás, hogy az elővásárlási jogát gyakorló 19 megyei kormányhivatalnál járjon el igazolás érdekében. Kifogásolta, hogy az elsőfokú ítélet nem tartalmazza azt, hogy az állatsűrűsége tett nyilatkozata a perben igazolást nyert, az elővásárlási joga mind a megsértésekor, mind a per alatt fennállt. Az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg azt, hogy a tulajdonszerzés célját nem igazolta, arról az Fftv. 21. § (5) bekezdés alapján csak nyilatkoznia kellett. Nem értékelte azt a perbeli nyilatkozatát sem, hogy az I. rendű alperes nem hatóság, mint az eladó képviselője az elővásárlási jognyilatkozatát nem jogosult felülvizsgálni, ahhoz megfelelő adatbázissal sem rendelkezik. Az elfogadó nyilatkozatát csak a bíróság nyilváníthatja érvénytelennek. Sérelmezte a teljesítőképessége igazolásának a hiányára levont következtetést is azzal, hogy annak a bírói letétbe helyezés nem kizárólagos módja és erre az elsőfokú bíróság nem is hívta fel.

A felperes a másodfokú eljárásban kiegészített fellebbezési indokaiban is azt hangsúlyozta, hogy az elővásárlási ranghelyét az Fftv. 18. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott jogosulti csoporton belül a 18. § (4) bekezdés a) pontjában meghatározott ranghelyre, az állattartói minőségére alapította annak ellenére, hogy megfelel a 18. § (1) bekezdés e) pontjában foglalt feltételeknek is. Álláspontja szerint téves a II. rendű alperes azon jogértelmezése, hogy az erre hivatkozás nélkül az elfogadó nyilatkozata nem értelmezhető. 23/F/2. alatt érvényes hiteligérvényt is csatolt. A másodfokú eljárásban csatolta az OTP 2017. június 28-án keltezett kötelező érvényű finanszírozási ajánlatát és az igazolását arról, hogy a számláin 2016. november 30-tól folyamatosan rendelkezésre állt 200 100 000 forint.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet érdemben és az indokaiban helyes keresetet elutasító rendelkezésének a helybenhagyására irányult.

Az I. rendű alperes szerint a kereset elutasításának az indoka a felperes által megjelölt elővásárlási ranghely igazolásának a hiánya. Az azt megalapozó állatsűrűség számításához szükséges adatok okirattal igazolhatók. A végrehajtási rendelet hiánya csak azt jelenti, hogy az igazolás tartalmára nincs jogszabály. Az elővásárlási jog gyakorlásakor a birtok bármilyen, arra alkalmas okirattal igazolható lett volna. Ez a perben nem volt pótolható. A Ptk. 6:223. § (2) bekezdés alapján az igényérvényesítéssel egyidejűleg kellett igazolnia a teljesítőképességét is. A felperes további fellebbezési indokai kapcsán hangsúlyozta a hitelfolyósítás feltételekhez kötöttségét.

A II. rendű alperes szerint az elővásárlási joga megalapozására a felperes az elsőfokú eljárásban hivatkozott az Fftv. 18. § (1) bekezdés e) pontra is. Osztotta az I. rendű alperes érveit az elővásárlási jogot megalapozó körülmények igazolása kérdésében. Az elsőfokú bíróság a 2/2009. (VI.24.) PK vélemény VIII. pontjára figyelemmel helyesen vont le következtetést a teljesítőképesség igazolásának a hiányára a felperes által F/9-10. alatt csatolt iratok alapján. Az érveit kiegészítette azzal, hogy az Fftv. 18. § (2) bekezdés a) pontra hivatkozás önmagában nem elég az elővásárlási jog gyakorlásához, hivatkozni kell az Fftv. 18. § (1) bekezdésben foglalt valamelyik okra is.

Az alperesek fellebbezési kérelmei az elsőfokú ítélet perköltséget megállapító rendelkezésének a megváltoztatására, az Ükr. 3. § (2) bekezdés c) pont alapján az ügyvédi munkadíj általános forgalmi adó felszámításával legalább 1 270 000 forintba történő felemelésére irányultak. Az indokaik szerint a 2. § nem volt alkalmazható.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében ebben a keretben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A felperes fellebbezése alaptalan, az alperesek fellebbezése alapos.

A felperes másodlagos fellebbezési kérelme alaptalan. A Pp. 252. § (2) bekezdés alapján az elsőfokú bíróság ítélete nem volt hatályon kívül helyezhető annak törvényi feltételei, az elsőfokú eljárás lényeges szabályainak megsértése miatt a tárgyalás megismétlése, illetőleg kiegészítése szükségessége hiányában.

Ezért az ítéletábra a Pp. 253. § (1) bekezdés alapján az ügy érdemében döntött. Az elsőfokú bíróság keresetet elutasító ítéleti rendelkezésével és annak jogi indokaival egyetértett, csupán a perköltséget megállapító rendelkezését nem osztotta. Mellőzte az elsőfokú ítélet helytálló jogi indokolásának a megismétlését, azt csupán kiegészítette a fellebbezés és az fellebbezési ellenkérelmek érveinek az értékelésével.

Az Fftv. 36. § (1) bekezdés b) pont alapján az állam tulajdonában álló föld elidegenítéséhez nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása. Ebben az esetben a jegyző a 22. § (1) bekezdés a) pont szerint az elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozatát az eladó részére küldi meg. Azt, hogy az elfogadó jognyilatkozat elővásárlásra jogosulttól származik és megfelel a jogszabályi előírásoknak, az eladó - az állam képviselőjében eljárva, a NFA törvény 3. § (1) bekezdés alapján a tulajdonosi jogokat gyakorló képviselő - vizsgálja. Amennyiben úgy ítéli meg, hogy a kifüggesztett adásvételi szerződés hatályát a jognyilatkozat nem érinti, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 27. § (1) bekezdés alapján kéri a változás átvezetését az ingatlan-nyilvántartásban vagy annak érdekében a vevőnek adja ki a 29. § szerint a bejegyzést megengedő nyilatkozatot.

A 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Inytv.Vhr.) 75. § (5) bekezdés szerint földnek minősülő ingatlanok esetében a szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton történő közlést igazoló, az eladó részére a jegyző által megküldött jognyilatkozatokat és iratjegyzéket kell csatolni. Azonban az ingatlanügyi hatóság az Fftv. 61. § és az Inytv. 51. § (1) bekezdés alapján a bejegyzési kérelmet csak akkor utasíthatja el, ha a szerződés az Fftv. szerinti szerzési korlátozásokba, tilalomba ütközik, illetve annak olyan tartalmi vagy alaki hiányossága van, amely miatt az nyilvánvalóan érvénytelen. A 3/2007. Közigazgatási-polgári jogegységi határozat indokolásában (IV-V.) a Legfelsőbb Bíróság is rámutatott arra, hogy a földhivatalnak kizárólag arra van lehetősége, hogy a tulajdonos eladó bejegyzési engedélyében szereplő vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét elutasítsa akkor, ha a vevő nem tud eleget tenni az Inytv.Vhr. 75. §-ában foglaltaknak.

A felperesnek keresetben kellett kérnie annak megállapítását, hogy az alperesek által kötött adásvételi szerződés a alapján az elővásárlási joga megszegésével kötött szerződés, ezért vele, mint az elővásárlási jog jogosultjával szemben hatálytalan. A bíróságnak kellett állást foglalnia arról, hogy az elfogadó nyilatkozata megfelel-e a jogszabály által megkívánt alaki és tartalmi feltételeknek.

Az Fftv. 22. § (2) bekezdés alapján az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az eladóval történt közlése napján csak akkor lép be, ha az elővásárlásra jogosult a megfelelő formában, tartalommal és határidőben tett elfogadó nyilatkozatot. Az Fftv. 21. § (8) bekezdés alapján az eladót csak az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában az adásvételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja; a (9) bekezdés alapján a (3)-(7) bekezdésben foglaltak

megsértése esetén az elővásárlási jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna.

Az elfogadó nyilatkozat időbeli és tartalmi kötöttsége miatt az elővásárlásra jogosultság csak az elfogadó nyilatkozat tartalma alapján és megtételének az időpontjában vizsgálható. Ezért más jogcímet a felperes a perben nem jelölhet meg, a bíróság nem vizsgálhat. Annak pedig, hogy a perindításkor és a per alatt a jogosultság fennáll-e [EBH2012. P.5.], csak akkor van relevanciája, ha a kétséget kizáróan igazolt az elfogadó nyilatkozata megtételekor a jog fennállása és jogszerű gyakorlása.

Vizsgálni ezért csak azt kellett, hogy a felperes elfogadó jognyilatkozata megfelelt-e az Fftv. 21. § (3)-(6) bekezdésben foglaltak.

A perben nem áll rendelkezésre a jegyző által az I. rendű alperesnek megküldött felperesi elfogadó jognyilatkozat. Azonban a felek nem tették vitássá azt, hogy annak megfelel a felperes által a keresetlevele mellékleteként csatolt, 2016. május 3-án keltezett, az "elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozata" okirat. A perben nem volt vitatott az sem, hogy a jognyilatkozatát a felperes az Fftv. 21. § (3) bekezdés szerint a jogvesztő határidőn belül tette meg, és a (4) bekezdés szerint a jegyző megállapította, hogy az elfogadó jognyilatkozat az azt átadó elővásárlásra jogosulttól származik, ezt a tényt az elfogadó jognyilatkozaton az aláírásával igazolta, és azt átvette, illetve az (5) bekezdés szerint az elfogadó jognyilatkozat teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt.

A felperes az elfogadó nyilatkozatában - a keresetlevele és a fellebbezése szerint is - jogalapként az Fftv. 18. § (2) bekezdés *a)*, valamint (4) bekezdés *a)* pontra hivatkozott. Ahogyan arra az elsőfokú bíróság az ítéletében és a II. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében helyesen utalt, a felperes jogi képviselője a perben a bíróság kérdésére jelölte meg a 18. § (1) bekezdés *e)* pontot is (11. számú jegyzőkönyv).

Az Fftv. 21. § (5) bekezdés második mondata alapján az elfogadó jognyilatkozatban meg kell jelölni az elővásárlási jogosultság jogalapját, továbbá ha az elővásárlási jog törvényen alapul, akkor azt is, hogy az elővásárlásra jogosult mely törvényen és az ott meghatározott sorrend melyik ranghelyén gyakorolja az elővásárlási jogát; a (6) bekezdés alapján az (5) bekezdésben meghatározottakon túl a 18. § (2) bekezdés *a)* illetve *b)* pontjában meghatározott elővásárlásra jogosultak esetében az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmazni kell azt is, hogy a 18. § (2) bekezdés *a)* illetve *b)* pontjában meghatározott célból gyakorolják az elővásárlási jogukat.

Azt, hogy föld eladása esetén kit és milyen sorrendben, ranghelyen illet törvényes elővásárlási jog, az Fftv. 18. § (1) bekezdés *a)*-*e)* pontban meghatározott: az államot követő 2.-5. ranghelyen egyaránt földműves [5. § 7.] áll, közöttük a sorrend aszerint alakul, hogy földet használó-e [2. ranghely] vagy sem [3-5. ranghely], a 2. ranghelyen belül a sorrend és 3-5. ranghely pedig a következő: helyben lakó szomszéd, helyben lakó, majd az, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja távolabb van.

A Fftv. elfogadó nyilatkozatban megjelölt 18. § (2) bekezdés *a)* pont a földet nem használó 3-5. ranghelyen álló földművesek csoportján belül biztosít megelőző sorrendet, míg a 18. § (4) bekezdés *a)* pont 3-5. ranghelyen álló, földet nem használó földművesek és a 18. § (2) bekezdés *a)* pont szerinti földművesek csoportján belül egyaránt megelőző sorrendet biztosít a családi gazdálkodónak, illetve a gazdálkodó család tagjának.

Az ítéletábra megállapította, hogy a felperes az elfogadó jognyilatkozatban nem jelölte meg azt, hogy a Fftv.-ben, a 18. § (1) bekezdés *a)*-*e)* pontban meghatározott sorrend melyik ranghelyén

gyakorolja az elővásárlási jogát. A jognyilatkozata nem felel meg az Fftv. 21. § (5) bekezdés második mondatában foglaltak, azt a (9) bekezdés alapján olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát nem gyakorolta volna.

Ha a felperes az elővásárlási jogát a ranghely megjelölésével gyakorolta volna, a jognyilatkozata - az elsőfokú bíróság helyes jogi indokai szerint - abban az esetben sem felelne meg az Fftv. 21. § (5) bekezdésben foglaltak, azt a (9) bekezdés alapján akkor is olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát nem gyakorolta volna.

Az adásvételi szerződés 21. pontja [262/2010. (XI.17.) Korm. rendelet a Nemzeti Földalapba tartozó földrészek hasznosításának részletes szabályairól 29. § (3) bekezdés] szerint a vevő II. rendű alperes és a perbeli nyilatkozata szerint a felperes is az Fftv. 18. § (1) bekezdés e) pont szerinti azonos ranghelyen jogosult elővásárlási jogra, és a (4) bekezdés a) pont szerinti családi gazdálkodók. A 18. § (1) bekezdés e) pont szerinti, 5. ranghelyen elővásárlási jogra jogosultakat sorrendben megelőzi, azaz a II. rendű alperessel szemben elsőbbségre jogosult a felperes a (2) bekezdés a) pont alapján.

Ezért garanciális jelentősége van annak, hogy a felperes a vevővel szemben elsőbbségre jogosító törvényi feltétel fennállását, azaz az állított elővásárlási jogát igazolja akkor, amikor arra alapítva anyagi jogi jognyilatkozatot tesz.

Az elővásárlási jogra azonos jogcímen, 5. ranghelyen jogosultak csoportján belül elsőbbséget biztosító az Fftv. 18. § (2) bekezdés a) pontjára hivatkozó felperesnek az elfogadó jognyilatkozatához 21. § (5) és (6) bekezdés szerint csatolni kellett az azt bizonyító okiratokat is, hogy a tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítás biztosítása. Ez a föld fekvése szerinti településen állattartó telep üzemeltetése mellett konjunktív feltétel.

Az ítéletábra egyetértett az elsőfokú bírósággal abban a kérdésben, hogy az a körülmény, hogy az Fftv. 21. § (5) bekezdésében hivatkozott végrehajtási rendelet nem határozza meg az elfogadó jognyilatkozathoz csatolandó, az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat, nem jelenti azt, hogy az elővásárlási jogosultságot nem kell igazolni az elfogadó jognyilatkozat megtételekor. Csupán azt jelenti, hogy az igazolás módjának jogszabályi meghatározása hiányában a jogosult a törvényen alapuló elsőbbségi elővásárlási jogát megalapozó körülményeket kötöttség nélkül, bármilyen, arra alkalmas módon igazolhatja.

Azon túl, hogy a magyar bírói jogalkalmazás nem precedensen alapul, a felperes jogi álláspontját a Kúria közigazgatási ügyben, más tényállás alapján hozott határozata nem is támasztja alá.

Az ítéletábra azonban megállapította azt is, hogy a felperes az elfogadó nyilatkozatában nem is nyilatkozott a tényleges - a szerzéssel érintett és a birtokában levő földterületre együttesen számított - állatsűrűségről, csupán jogszabály szöveggel azonos tartalommal arról, hogy az legalább 0,5.

Alappal hivatkozott az I. rendű alperes a másodfokú tárgyaláson arra is, hogy az elfogadó nyilatkozatakor csatolt hatósági igazolás nem tartalmaz adatot arra vonatkozóan, hogy a föld fekvése szerinti településen, a **h-i** 0805 helyrajzi számú tartási helyen a felperes mióta üzemeltet állattartó telepet (Fftv. 5. § 1.). A törvényi feltétel teljesülését, azt, hogy legalább egy éve, a felperes nem igazolta, az általa az elsőfokú eljárásban csatolt, 2016. november 8-án keltezett hatósági igazolás pedig kifejezetten cáfolja (11/F/11.). Aszerint a **h-i** 0805 helyrajzi számú tartási helyen 2014. szeptember 1. óta folytat állattartási tevékenységet.

A felperes ezért az Fftv. 18. § (2) bekezdés a) pontja alapján a vevő II. rendű alperest, mint az (1) bekezdés e) pontjában meghatározott földművest, az elővásárlásra jogosultak sorrendjében nem előzi meg, mert annak konjunktív törvényi feltételei nem igazoltak.

A gyakorolt jogra való jogosultságot megalapozó releváns tények állítása és igazolása nélkül nem állapítható meg az, hogy az elfogadó nyilatkozat arra jogosulttól érkezett-e, alappal állította-e azt a felperes, hogy az adásvételi szerződés az egyoldalú nyilatkozatával - a szerződés tárgyának és tartalmának módosulása nélkül, csupán a szerződés alanyaiban eredményezve változást - a tulajdonos és közte, mint az elővásárlásra jogosult között létrejött.

A gyakorolt elővásárlási jogra való jogosultságot megalapozó, törvényben meghatározott releváns tények állítása és igazolása hiányában az adott ranghelyen a jogosultak csoportján belül elsőhelyi elővásárlásra jogosultságát állító felperes az alperesek által kötött szerződés anyagi jogi hatálytalanságára, mint az elővásárlási jog megsértésének súlyos anyagi jogi jogkövetkezményére alappal nem hivatkozhat.

A felperes hivatkozása a magánjogi jogalanyként polgári jogi, földtulajdonosként kötelmi jogviszonyban eljáró I. rendű alperes diszkriminatív gyakorlatára a perben nem volt értékelhető. Ugyanakkor a felperes által kötött más szerződés tartalmazza azt, hogy az Fftv. 18. § (1) bekezdés a)-e) pontban meghatározott sorrend melyik ranghelyén bír elővásárlási joggal (11/F/2. 21. pont). Más felek által kötött szerződésről a jelen per bírósága nem foglalhat állást, míg a jóváhagyáshoz kötött szerződések esetén az egyedi hatósági határozat jogszerűsége kérdésében a közigazgatási bíróság bír hatáskörrel.

Az ítéletábra az elsőfokú bírósággal egyezően jutott arra a jogkövetkeztetésre, hogy a felperest az Fftv. 21. § (9) bekezdés alapján olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát nem gyakorolta volna.

Ami pedig a felperes teljesítőképességét illeti, az ítéletábra visszautal az Fftv. 21. § (8) bekezdésére. Ahhoz, hogy az eladó I. rendű alperest a (3)-(7) bekezdésben foglaltakat nem sértő, annak megfelelő elfogadó jognyilatkozat kösse, a jognyilatkozatában a felperesnek az adás-vételi szerződést magára nézve teljes körűen el kellett fogadnia. Ez jelentette a szerződés 3. pontjában kikötöttek szerint a vételár egyösszegben, a kifüggesztési eljárás befejezését (2016. március 4. és május 4. közötti kifüggesztést követően a 22. § (1) bekezdés a) pont szerint az iratok 8 napon belül történő megküldését) követő 90 napon belül történő teljesítésének a kötelezettségét is. A felperesnek, mint sérelmet szenvedett elővásárlásra jogosultnak a teljesítőképességét erre az időpontra vetítve kellett igazolnia. A szerződés szerinti teljesítésre való képességét, a fizetési határidőben a vételár rendelkezésére állását nem igazolta, de a fent kifejtettek - az Fftv. 21. § (9) bekezdés - szerint az szükségtelen is volt.

Az ítéletábra is csak azt állapíthatta meg, hogy az I. rendű alperes az adásvételi szerződést a II. rendű alperessel nem az elővásárlási jogból eredő kötelezettségeinek megszegésével kötötte meg, a szerződés a Ptk. 6:223. § (1) bekezdése alapján a felperessel szemben nem hatálytalan.

Az ítéletábra az alperesek fellebbezését alaposnak, ebben a keretben a felperes fellebbezési kérelmét alaptalannak találta.

Az alperesek az elsőfokú eljárásban pernyertesek lettek, jogi képviselővel jártak el, az Ükr. 2. § (1) bekezdés a) pont alapján pernyertességük esetére nem igényelték, hogy részükre a bíróság a

pervesztes felperest az ügyvédek munkadíjának címén ügyvédi megbízási szerződésben kötött megbízási díj megfizetésére kötelezze. Ezért a képviselőjük ellátásával az elsőfokú bírósági eljárásban felmerült munkadíj összege az Ükr. 3. § (1) bekezdés alapján a (2)-(6) bekezdésben foglaltak figyelembevételével volt megállapítható, annak összege a (2) bekezdés c) pont alapján legalább 1 millió forint, a 4/A. § (1) bekezdés szerint az általános forgalmi adó felszámításával 1 270 000 forint. Ez a jogszabályi minimum nem volt mérsékelhető.

A fent kifejtett indokai alapján az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) és (3) bekezdés alapján részben megváltoztatta, az alperesek perkötségét a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között felemelte, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A Pp. 78. § (1) bekezdés alapján a másodfokú eljárásban pernyertes alperesek költségeinek megfizetésére a pervesztes felperest kellett kötelezni.

Az alperesek által fellebbezett érték 1 020 000 forint, a fellebbezési illeték az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 46. § (1) bekezdés alapján 81 600 forint. Az 5. § (1) bekezdés a) pont alapján az I. rendű alperes teljes személyes illeték-mentességben részesül, a II. rendű alperes 80 000 forint fellebbezési illeték megfizetését igazolta.

A költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban tárgyú 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2), 15. § (1) és (3) bekezdés alapján a meg nem fizetett 83 200 forint fellebbezési illeték megtérítésére a felperest kellett kötelezni.

Az alperesek pernyertesek lettek mind a fellebbezésük, mint a felperes fellebbezése tekintetében. Az I. rendű alperes ügyvédi munkadíjra az Ükr. alapján a fellebbezett érték alapulvételével tarthatott igényt. A II. rendű alperes az Ükr. 2. § (1) bekezdés a) pont alapján a jogi képviselővel a másodfokú eljárásban felmerült költségét az ügyvédi megbízási szerződés szerint - 1 000 000 forintban és az általános forgalmi adó felszámításával - kérte megállapítani. Ezt az összeget találta megállapíthatónak az ítéletábra az I. rendű alperes fellebbezési költségeként is az Ükr. 3. § (5) és (6) bekezdés alapján, figyelemmel a 4/A. § (1) bekezdésre, az elsőfokú perkötségre és a fellebbezési eljárásban a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységre.

Debrecen, 2017. június 29.

Dr. Kocsis Ottilia s.k. a tanács elnöke, előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. bíró, Cogoiné dr. Boros Ágnes s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -