

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.20.461/2017/5. szám

A Szegedi Ítéltábla Feketéné dr. Szemző Margit ügyvéd által képviselt felperesnek - a dr. Varga Istvánügyvéd által képviselt I. r. és dr. Szabó Andrásnéügyvéd által képviselt II. r. alperesek ellen szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt indított perében a Szegedi Törvényszék 2017. április 21. napján kelt 15.P.22.608/2016/32. számú ítélete ellen az I. r. alperes 34. és a II. r. alperes 35. sorszám alatt benyújtott fellebbezése alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az elsőfokú bíróság ítéletét **megváltoztatja**, és a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és a II. r. alperesnek külön-külön 1 950 000 - 1 950 000 (egymillió-kilencszázötvenezer - egymillió-kilencszázötvenezer) Ft elsőfokú és 975 000 - 975 000 (kilencszázhetvenötezer - kilencszázhetvenötezer) Ft másodfokú perköltséget, valamint a I.rendű alperes nevenak az állami adóhatóság külön felhívására 1 500 000 (egymillió-ötszázezer) Ft elsőfokú és 2 500 000 (kettőmillió-ötszázezer) Ft másodfokú eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az I. r. alperes kizárólagos tulajdonát képezi a nemzeti földalapba tartozó **(település neve), (ingatlan hrsz.-a)**. hrsz. alatt nyilvántartott szántó művelési ágú, 142 ha 7395 m² területű ingatlan, amely 2017. január 1. napjáig a **(H.)** Zrt. haszonbérletében volt, 2017. október 16-tól pedig 20 évre fele-fele arányban a felperes és a II. r. alperes haszonbérletébe került. Az alperesek 2016. március 2. napján az ingatlanra - nyilvános árverést követően - adásvételi szerződést kötöttek, amely alapján a II. r. alperes 320 000 000 Ft vételár ellenében megvásárolta az ingatlant az I. r. alperestől. A szerződés 3. pontja a vételár megfizetését illetően az alábbi rendelkezést tartalmazza: „A Vevő köteles a vételárat - függetlenül attól, hogy az saját erőből vagy pénzügyi intézmény által nyújtott kölcsönből kerül kiegyenlítésre - az Eladó **(B.)** Banknál vezetett ... számú letéti számlájára legkésőbb a szerződés záradékolásának napját követő 90. napon teljesíteni.”

Az adásvételi szerződés a mező- erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban: Fftv.) hatálya alá tartozott, ezért 2016. március 10. napján kifüggesztésre került a **(település neve)** Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal hirdető táblájára.

A felperes 2016. május 9. napján elővásárlási jog gyakorlásáról szóló elfogadó nyilatkozatot tett, amelyet a **(település neve)** Megyei Jogú Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Jogi Iroda Igazgatási Csoportjánál dolgozó ügyintéző, **(ügyintéző neve)** vett át, akinek munkaköri leírása szerint feladatkörébe tartozott a mező- és erdőgazdasági területek adásvétele és haszonbérlete tekintetében a kifüggesztési és elfogadó jognyilatkozat átvételével kapcsolatos feladatok ellátása.

A felperes nyilatkozatában kijelentette, hogy az alperesek között létrejött adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanra elővásárlási jogát gyakorolni kívánja az Fftv. 18. § (2) bekezdése b) pontja alapján mint olyan földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja ökológiai gazdálkodás folytatása, a (4) bekezdés a) pontja alapján mint családi gazdálkodó, illetve a b) pont alapján mint az 5. § 6. pontjában meghatározott fogalmi feltételeknek megfelelő fiatal földműves. Nyilatkozott arról, hogy az alperesek közötti adásvételi szerződés valamennyi rendelkezését elfogadja, kötelezettséget vállalt, hogy a vételárat a II. r. alperes által vállalt fizetési módon és teljesítési határidő alatt megfizeti.

Nyilatkozatához - egyebek mellett - csatolta a **(B.)** Kft. 2016. március 29. napján kiállított igazolását, amely szerint a felperes az ökológiai gazdálkodás ellenőrzési rendszerében szerepel, és érvényes szerződéssel rendelkezik az ökológiai gazdálkodás folytatására.

Az alperesek között létrejött szerződést szerkesztő **(ügyvéd neve)** ügyvéd 2016. augusztus 4. napján e-mailben tájékoztatta a felperest arról, hogy az NFA döntése értelmében a szerződés a felperessel kerül megkötésre, majd 2016. október 3. napján ugyancsak e-mailben közölte, hogy az NFA jogi igazgatósága döntése értelmében „az eredeti szerződéskötő vevő maradni fog.”

Az NFA Délalföldi Régiója a 2016. október 3. napján kelt levelében tájékoztatta a felperest, miszerint ranghelye nem előzi meg az eredeti vevő szerződésben nevesített jogosultságát, míg a 2016. október 4. napján kelt levélben az NFA ezzel megegyező tájékoztatást adott a felperesnek.

A felperes 2016. november 10. napján személyesen, majd - hiánypótlási felhívásra - meghatalmazott jogi képviselővel eljárva 2016. november 28. napján benyújtott keresetében kérte annak megállapítását, hogy az alperesek között 2016. március 2. napján megkötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, és a szerződés közte, valamint az I. r. alperes között jött létre 2016. május 18. napján. Kérte az ingatlanügyi hatóság megkeresését tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése és a II. r. alperes tulajdonjogának törlése iránt. Keresete indokolásaként előadta, hogy az Fftv. 18. § (2) bekezdés b) pontja és (4) bekezdés a) pontja alapján elővásárlási joga megelőzi a II. r. alperes 18. § (1) bekezdés d) pontján alapuló elővásárlási jogát. Kiemelte, a jogszabályban írt határidő alatt elővásárlási jogát az adásvételi szerződés elfogadására kiterjedően gyakorolta, az ökológiai gazdálkodás tényét igazolta. A perben teljesítőképessége igazolására bankszámla egyenlegéről kiállított igazolást csatolt 64 067 733 Ft-ról, továbbá mellékelte a **(P.)** Takarékszövetkezet 2016. december 12. napján kelt, 300 000 000 Ft hitel nyújtására vonatkozó ajánlatát. Állította, hogy az NFA tájékoztatását 2016. október 11. napján vette kézhez.

Az alperesek elsődlegesen a per megszüntetését kérték a Pp. 130. § (1) bekezdés h) pontjára utalással, mert véleményük szerint az alperes az elővásárlási joga megsértéséből eredő igénye érvényesítésére nyitva álló 30 napos keresetindítási határidőt elmulasztotta. Elővásárlási joga sérelméről ugyanis 2016. október 3. napján tudomást szerzett, ehhez képest azonban csak 2016. november 28. napján fordult a bírósághoz.

Az alperesek a fentieken túl kiemelték, a felperes az elővásárlási jogát nem a jogszabályban foglaltaknak megfelelően gyakorolta, mivel az elfogadó nyilatkozatot a jegyző nem személyesen vette át. Vitatták továbbá a felperes teljesítőképességének igazolását is.

Ezt meghaladóan az I. r. alperes arra hivatkozott, hogy a felperes elfogadó nyilatkozata jogszabályba, jóerkölcsbe ütközik, illetve jogszabály megkerülésére irányul, ezért érvénytelen. Állította, a felperes tulajdonszerzésének célja nem ökológiai gazdálkodás folytatása volt, ezt csupán azért jelölte meg, hogy elővásárlási joga mindenki másét megelőzze. Hangsúlyozta, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv-nyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. tv. (a továbbiakban: Fétv.) 18/A. §-ának rendelkezései az Fftv. 18. § (2) bekezdés b) pontjára alapított elővásárlási jog gyakorlásához további feltételeket szabtak, egyebek között azt, hogy az ökológiai gazdálkodási célú elővásárlási jog gyakorlása során az elővásárlási jog jogosultjának az adásvételi szerződésben vagy az elfogadó nyilatkozatban a jogutódra is kiterjedő hatállyal kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy az elővásárlási joggal érintett föld teljes területét az azon fennálló földhasználati viszonyoknak a nyilatkozat megtételének napján hatályos időtartamát követően, de legfeljebb a tulajdonjog megszerzésétől számított 3 éven belül birtokba veszi, és a birtokba lépéstől számított 10 évig az elővásárlási joggal érintett föld teljes területén ökológiai gazdálkodást fog folytatni. A felperes azonban e feltételeknek nem felelt meg, mert a 2014. március 20. napján általa kötött földhaszonbérleti szerződés alapján használati joggal csak az ingatlan 1/2 részére rendelkezett, a további 1/2 ingatlanilletőségre a II. r. alperes haszonbérleti joga áll fenn 20 éves időtartamra. A II. r. alperes érvelése szerint a felperes elfogadó nyilatkozatában a jogalapot nem jelölte meg pontosan, nem tüntette fel az Fftv. 18. § (1) bekezdés d) pontját, holott e rendelkezés dönti el a ranghelyet, ezért nyilatkozata hatálytalan.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az alperesek között 2016. március 2. napján a perbeli ingatlanra megkötött adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan, és az a felperes és az I. r. alperes között jött létre 2016. május 18-án. Megkereste a földhivatalt a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási átvezetése iránt. Megállapította, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárásban felmerülő szolgáltatási díjat a felperes köteles viselni, az alpereseket mindennek a tűrésére kötelezte. Kötelezte továbbá az I. és a II. r. alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 2 012 000 Ft perköltséget, valamint a I.rendű alperes nevenak 1 500 000 Ft eljárási illetéket.

Határozatának indokolása szerint alaptalannak találta a perindítási határidő elmulasztására vonatkozó alperesi hivatkozást. Rámutatott, az Fftv. 21. § (3) bekezdésében írt 60 napos határidő az elfogadó nyilatkozat megtételére vonatkozik. Megítélése szerint a felperes eltérő rendelkezés hiányában a perben alkalmazandó Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (a továbbiakban: Ptk.) 6:223. § (2) bekezdés második mondata értelmében a szerződéskötéstől számított 3 éves határidőn belül jogosult az igényét bíróság előtt érvényesíteni, ez pedig nem vitásan megtörtént.

Nem találta megállapíthatónak sem a jóerkölcsbe ütközésre, sem pedig a jogszabály megkerülésére vonatkozó alperesi érvelést. Kiemelte, a felperes okirati bizonyítékokkal igazolta, hogy az ökológiai gazdálkodás ellenőrzési rendszerében 2002. óta szerepel, és arra 2017-ben is érvényes szerződéssel rendelkezik. Megítélése szerint ez alátámasztja, hogy a felperes részéről a földtulajdon szerzésének célja ténylegesen az ökológiai gazdálkodás folytatása volt. Hangsúlyozta, az Fétv. 18/A. §-a 2016. június 22. napján, azaz a perbeli szerződés megkötését és a felperes elővásárlási jogának gyakorlását követően lépett hatályba, így a felperesnek nem kellett kötelezettséget vállalnia az ingatlan teljes területén való ökológiai gazdálkodás folytatására, másrészt nem irányulhatott az elfogadó nyilatkozat megtétele még a hatályba nem lépett jogszabály megkerülésére.

Nem találta megalapozottnak azt a hivatkozást sem, hogy a felperesnek az elfogadó nyilatkozatában az Fftv. 18. § (1) bekezdés d) pontját külön nevesítetten fel kellett volna tüntetnie, az általa megjelölt jogszabályi rendelkezések alapján ugyanis levezethető volt, hogy elővásárlási jogát mely ranghelyen gyakorolja.

Az Fftv. 21. § (4) bekezdése szövegének értelmezéséből azt a következtetést vonta le, hogy a jogalkotó az elfogadó nyilatkozat átadásához köti a személyes közreműködést, nem támaszt azonban a jegyző személyes eljárásához kapcsolódó követelményt.

Megítélése szerint a felperes megfelelően igazolta a teljesítőképességét. Utalt arra, a felperes az alperesek közötti szerződéssel azonos tartalomra vonatkozó elfogadó nyilatkozatot tett, amely a vételár kiegyenlítésének módjára is kiterjedt, igazolta a vételár 20 %-át kitevő önerő rendelkezésre állását, a vételár további részének kiegyenlítésére vonatkozóan pedig csatolta a bank hitelnyújtási ajánlatát.

Az ítélet ellen az alperesek éltek fellebbezéssel, annak megváltoztatása és a kereset elutasítása iránt. Az I. r. alperes változatlanul fenntartotta az igényérvényesítés elkészttségével kapcsolatos álláspontját, hangsúlyozva, hogy a felperes az elővásárlási jogának a megsértésétől számított 30 napon belül érvényesíthette igényét. Véleménye szerint a határidő kezdő időpontja 2016. október 3. napja volt, a keresetlevél azonban csak 2016. november 28. napján érkezett a bírósághoz. Fenntartotta az elfogadó nyilatkozat érvénytelenségére való hivatkozását is, megismételve az elsőfokú eljárásban kifejtett érveit. Utalt arra, a Fétv. 2016. június 22. napjától hatályos 18/A. §-ában foglaltakat a 110/C. § értelmében az e törvényi rendelkezések hatályba lépését követően indult ingatlan-nyilvántartási eljárásban alkalmazni kell, s miután jelen ügyben az ingatlan-nyilvántartási eljárás 2016. június 23. napját követően indult, az ingatlan-nyilvántartási eljárásban már vizsgálni kell, hogy a felperesi tulajdonszerzés megfelel-e az Fétv. 18/A. §-a rendelkezéseinek. Ez pedig nem állapítható meg, mivel az ingatlanon fennálló II. r. alperesi haszonbérleti jog folytán a felperes az ökológiai gazdálkodást 2037-ig nem folytathatja.

Változatlan álláspontja szerint az Fftv. 21. § (4) bekezdése a jegyző személyes közreműködését követeli meg az elfogadó nyilatkozat átvételekor, az önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. (Ötv.) 81. § (2) bekezdése alapján a jegyzőt az aljegyző helyettesíti, ezért az Fftv. rendelkezéseinek követelménye legfeljebb akkor teljesülhet, ha az elfogadó nyilatkozatot az aljegyző veszi át. Utalt arra, hogy az Fftv. rendelkezései szempontjából a jegyző nem a Ket-et alkalmazza, és nem közigazgatási hatósági jogkörben jár el.

Ugyancsak fenntartotta azt az álláspontját, hogy nem igazolt a felperes teljesítőképessége, továbbá hogy az elfogadó nyilatkozat az Fftv. 21. § (5) bekezdésében foglaltaknak sem felel meg, mivel a felperes nem hivatkozott a 18. § (1) bekezdés d) pontjára.

Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság elmulasztott rendelkezni a vételár tekintetében a teljesítési határidőről, továbbá tévesen kötelezte a II. r. alperessel egyetemlegesen az eljárási illeték megfizetésére, hiszen az Itv. 1. § a) pontja alapján illetékmentesség kedvezményében részesül.

A másodfokú tárgyaláson fellebbezését módosította, elsődlegesen a Pp. 252. § (2) bekezdésére alapítottan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását kérte. E kérelmét arra alapította, hogy az ingatlan tulajdoni lapjára a II. r. alperes részére a vételárhoz kölcsönt nyújtó pénzügyi intézmény jelzálogjog bejegyzési kérelme széljegyzésre került, a jelzálogjog jogosultjának perben állása kötelező, ennek elmulasztása az elsőfokú eljárás megismétlését teszi szükségessé.

A II. r. alperes jogorvoslati kérelme indokaként megismételte az elsőfokú eljárásban előadott védekezésekként kifejtett érveit, kiemelve a jegyző személyes közreműködésének hiányával és az igényérvényesítés elkészttségével kapcsolatos álláspontját.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Hangsúlyozta, eltérő rendelkezés hiányában az elővásárlási jog megsértésével kapcsolatos igény érvényesítésére a Ptk. 6:223. § (2) bekezdés második mondata értelmében a szerződés megkötésétől számított 3 éves objektív határidőn belül van lehetősége. Előadta, ettől eltérő álláspont elfoglalása esetén sem lehetne

az igényérvényesítés elkészttségét megállapítani, hiszen a 2016. október 7. napján kézbesített levelében felhívta az I. r. alperest, hogy 15 napon belül írásban értesítse, hajlandó-e az NFA vele megkötni a szerződést, a határidő 2016. október 22. napján járt le, s az ettől számított 30 napon belül, 2016. november 8. napján postára adta a keresetlevelét. Az egyéb fellebbezési érveket illetően fenntartotta és megismételte az elsőfokú eljárásban tett nyilatkozatait, hivatkozva az ezek alátámasztásául csatolt bizonyítékokra.

Az alperesek fellebbezése **alapos**.

Az ítéletábra mindenekelőtt rámutat, alaptalanul hivatkozik az I. r. alperes az elsőfokú eljárás lényeges szabályainak megsértésére. Meghatározott személyek perben állása akkor kötelező, ha azt jogszabály előírja, továbbá ha a keresettel érvényesített jog alapjául szolgáló jogviszonyból eredő jogok és kötelezettségek figyelembevételével a kereset más személyek meglévő jogainak alakítása nélkül nem bírálható el (BDT2013. 2988), ezért adott esetben az ingatlan tulajdonjogát érintő jogvitában a zálogjogosult perben állása nem mellőzhető. Tény, hogy az ingatlan tulajdoni lapján 31615/2017. számon 2017. február 7-i dátummal széljegyzésre került az (M.) Bank Zrt. jelzálogjog bejegyzés iránti kérelme. Nem hagyható azonban figyelmen kívül, hogy ezt megelőző dátummal, 2016. december 15-én ugyancsak széljegyzésre került a perindítás ténye. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. (a továbbiakban: Inyvtv.) végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Inytv. vhr.) 29. § (1) bekezdése értelmében a perfeljegyzést követően további jogokat csak a per befejezésének eredményétől függő hatállyal lehet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni. Miután pedig a perindítás tényének a feljegyzése megelőzi a rangsorban későbbi ranghellyel rendelkező és függő hatályú jelzálogjog bejegyzés iránti kérelmet, a jelzálogjog jogosultjának perben állása nem kötelező. Nem volt tehát akadálya az elsőfokú ítélet érdemi felülbírálatának.

Osztja az ítéletábra az elsőfokú bíróságnak azt az álláspontját, miszerint a felperesi igényérvényesítés nem elkészt, de az elsőfokú bíróság által kifejtettektől eltérő indokok alapján. Abban egyetért az ítéletábra az elsőfokú bírósággal, hogy az igényérvényesítési határidő számításánál nem az Fftv. hanem a Ptk. rendelkezései alkalmazandók. Az Fftv. ugyanis a hatálya alá tartozó földek eladásához kapcsolódó elővásárlási joggal kapcsolatos speciális szabályokat tartalmaz, az elővásárlási jog megsértése miatti igényérvényesítés határidejéről azonban nem rendelkezik, így arra a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésében írtak az irányadók. E szerint a jogosult a szerződéskötésről való tudomásszerzéstől számított 30 napon belül érvényesítheti a hatálytalanságból eredő igényeket. E határidő elévülési jellegű, ez egyértelműen következik abból is, hogy a hivatkozott rendelkezés második mondata az igényérvényesítésre jogvesztő határidőt is meghatároz, amely 3 év. Ez egyben azt is jelenti, hogy a 30 napos igényérvényesítési, azaz a keresetindítási határidőre alkalmazandók az elévülés nyugvására vonatkozó rendelkezések. A Ptk. 6:24. § (1) bekezdése értelmében, ha a követelést a jogosult menthető okból nem tudja érvényesíteni, az elévülés nyugszik. A (2) bekezdés szerint, ha az elévülés nyugszik, az akadály megszűnésétől számított egy éves - egy éves vagy ennél rövidebb elévülési idő esetén 3 hónapos - határidőn belül a követelés akkor is érvényesíthető, ha az elévülési idő eltelt, vagy abból egy évnél - egy éves vagy ennél rövidebb elévülési idő esetén 3 hónapnál - kevesebb van hátra. A felperes 2016. tavaszán tudomást szerzett az elővásárlási jogát sértő alperesek közötti szerződésről. Az elővásárlási joga megsértéséből eredő igényét azonban mindaddig menthető okból nem érvényesítette, amíg hitelt érdemlő módon nem szerzett tudomást arról, hogy az I. r. alperes nem fogadta el az elővásárlási joga gyakorlására vonatkozó nyilatkozatát. A felperes erről 2016. október 3. napján **(ügyvéd neve)** ügyvéd által küldött e-mailből szerzett tudomást. Ez azt jelenti, hogy az elévülési határidő 2016. október 3. napjáig nyugodott, így ettől számított 3 hónapon belül a felperes még

időben érvényesíthette igényét, amit a 2016. november 8-án előterjesztett keresetlevelével meg is tett. Tény, hogy az nem felelt meg a jogszabályban írt követelményeknek, miután azonban a bíróság felhívására a hiányokat pótolta, azt a Pp. 95. § (5) bekezdése alapján úgy kell tekinteni, hogy igényét 2016. november 8. napján szabályszerűen érvényesítette. Téves ezért az igényérvényesítés 2016. november 28-i időpontjával kapcsolatos alperesi előadás. Ugyanakkor ennek a jogvita elbírálása szempontjából nincs jelentősége, hiszen a 2016. november 28-i igényérvényesítés sem minősülne az előzőekben kifejtettek szerint elkésztetnek.

Azt csupán megjegyezi az ítéletábra, alaptalan az az alperesi hivatkozás, miszerint az igényérvényesítési határidő elkészttségére tekintettel a per megszüntetésének lenne helye. Annyiban helyes az alperesi érvelés, hogy az elővásárlási jog megsértésével kapcsolatos igényérvényesítési határidő anyagi jogi határidő. Az anyagi jogi határidők érvényesülésének a feltétele, hogy a keresetlevél a határidőn belül ténylegesen eljusson a bírósághoz. Az anyagi jogi határidőket illetően azonban különbséget kell tenni az elévülési és a jogvesztő határidő között. Az anyagi jogi határidő akkor jogvesztő, ha ezt jogszabály kifejezetten kimondja, vagy az a jogszabály egyéb rendelkezéseiből egyértelműen következik. A Ptk. 6:223. § (2) bekezdésében írt határidők közül a három éves határidő jogvesztő határidőnek minősül, a kifejtettek szerint azonban a 30 napos határidő elévülési jellegű. A keresetlevél Pp. 130. § (1) bekezdés h) pontja alapján történő elutasítására illetve erre utalással a pernek a Pp. 157. § a) pontja alapján történő megszüntetésére a jogvesztő határidő elmulasztása esetén kerülhet sor. A keresetindításra nyitva álló elévülési határidő elmulasztása esetén azonban az ügy érdemében ítélettel kell határozni, feltéve, hogy az elévülésre az ellenérdekű fél sikeresen hivatkozott *4/2003. Polgári jogegységi határozat*, BDT2004. 915.I.).

Alaptalan az az alperesi hivatkozás is, miszerint a felperes elfogadó nyilatkozata hatálytalan, mert azt a jegyző nem személyesen vette át.

Az Fftv. 21. § (3) bekezdése egyértelmű rendelkezést tartalmaz arra nézve, hogy az elővásárlásra jogosultnak az elfogadó nyilatkozatot személyesen kell átadnia, míg a (4) bekezdés előírja, hogy a jegyzőnek az átadáskor ellenőriznie kell, hogy az elfogadó nyilatkozat valóban a nyilatkozótól származik-e. Ehhez képest a (4) bekezdésnek az a kitétele, hogy „a jegyző köteles az elfogadó jognyilatkozat személyes átvételekor” nem egyértelmű rendelkezés. Értelmezhető az alperesi védekezésben foglaltak szerint úgy, hogy kizárólag a jegyző személyesen láthatja el ezt a feladatot, azt nem ruházhatja át a polgármesteri hivatal más dolgozójára. De értelmezhető akként is, hogy miután a jogosultnak személyesen kell eljárnia, szükségszerű, hogy az átvétel is személyesen történjen oly módon, hogy az átvétel során a jegyző vagy az általa megbízott dolgozó jár el. Az ítéletábra álláspontja szerint a jogalkotói szándék ez utóbbira irányulhatott, nincs ugyanis ésszerű indoka annak, hogy a (4) bekezdésben előírt ellenőrzési feladatot a jegyzőnek személyesen kellene ellátnia. Ez adott esetben a jegyző sokirányú feladataira, akadályoztatására (betegség, szabadság, stb.) figyelemmel kivitelezhetetlen is lenne. Ez az értelmezés áll összhangban az Alaptörvény 28. cikkében a bírói jogértelmezéssel szemben támasztott követelménnyel, amely szerint a jogszabályok értelmezésekor azt kell feltételezni, hogy a józan észnek és a közjónak megfelelő, erkölcsös és gazdaságos célt szolgálnak.

Az elsőfokú bíróság helyesen foglalt állást az elfogadó nyilatkozat érvénytelenségére vonatkozó hivatkozás kapcsán is, az ítéletábra az elsőfokú ítélet e körben kifejtett indokaival mindenben egyetért, azt megismételni nem kívánja, csupán visszautal arra.

Nem fogadható el az a védekezés sem, hogy az elfogadó nyilatkozat nem tartalmazza megfelelően, hogy a felperes a törvény melyik ranghelyén kívánta elővásárlási jogát gyakorolni. Az Fftv. 18. §-a az elővásárlásra jogosultak körét és a jog gyakorlásának sorrendjét határozza meg. A felperes

elővásárlási jogát az Fftv. 18. § (2) bekezdés b) pontjára és a (4) bekezdés a) és b) pontjára alapította. A 18. § (2) bekezdés b) pontja az (1) bekezdés c) - e) pontjai szerinti elővásárlásra jogosultságot megelőző ranghelyet állapít meg. Nem támaszt azonban a jogszabály olyan követelményt, hogy a 18. § (2) bekezdés b) pontjára alapított jog csak akkor gyakorolható, ha a jogosult egyben megfelel a 18. § (1) bekezdés c) - e) pontjában írt jogosultak valamelyikének. Ebben az esetben merülhetne ugyanis fel az alperesek által hivatkozott 18. § (1) bekezdés d) pontja feltüntetésének a szükségessége. Nem kizárt, hogy a felperes egyidejűleg helyben lakó földművesnek is tekintendő a jogszabály fogalom-meghatározása szerint, mindennek azonban nincs jelentősége, mert elővásárlási jogát nem e ranghelyen, hanem a fentiekben már írtak szerint az Fftv. 18. § (2) bekezdés b) pontja alapján kívánta gyakorolni. Az Fftv. 18. § (4) bekezdés a) és b) pontja pedig az egyes jogosulti csoportokon belüli sorrendet határozza meg, ha az adott csoporton belül több jogosult is van, a jelen ügyben azonban ennek nincs jelentősége, mert a II. r. alperes elővásárlási jogát az Fftv. 18. § (1) bekezdés d) pontjára alapította.

Nem ért ugyanakkor egyet az ítéltábla az elsőfokú bíróság azon álláspontjával, hogy a felperes megfelelően igazolta a teljesítőképességét. Eltérő rendelkezés hiányában a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése értelmében az elővásárlási jog jogosultjának az ajánlatot elfogadó nyilatkozatával egyidejűleg kell igazolnia teljesítőképességét. Tény, hogy a felperes sem az elfogadó nyilatkozata megtételekor (2016. május 9.), sem pedig keresetlevele előterjesztésekor nem igazolta a teljesítőképességét. A perben először a 2017. január 11. napján érkezett 12. sorszámú beadványában 32 047 454 Ft meglétét igazolta. Ezt követően január 26-án csatolta a **(P.)** Takarékszövetkezet 2016. december 12. napján kelt tájékoztató ajánlatát, amelynek tartalma szerint a hitel összege legfeljebb 300 000 000 Ft lehet, az elvárt önerő mértéke pedig az árverésen kialakult végső vételár 20 %-a. A fentiekből kitűnően a pénzügyi ajánlat kiállításának az időpontjára nézve a felperes nem igazolta, hogy az önerő a rendelkezésre állt, csak ezt követő időpontban, a 2017. február 22. napján kelt banki igazolás szerint volt a bankszámláján 64 067 733 Ft. A 16. sorszámú beadványában azt adta elő, hogy a **(M.)** Banktól termőföldvásárlásra 2016. december 31. napjáig igénybe vehető kedvezményes kölcsönből kívánta a vételárat kiegyenlíteni, miután azonban az I. r. alperes nem vele kötötte meg a szerződést, hitelkérelmét nem tudta benyújtani. Az előzőekben írtak szerint azonban a felperesnek már az elfogadó nyilatkozat megtételekor igazolnia kellett volna a vételár megfizetésének az alperesek között létrejött adásvételi szerződésben szereplő időpontjára nézve a teljesítőképességét. Előadásából azonban az tűnik ki, hogy erre az időpontra nézve finanszírozási ajánlattal pénzügyzettől nem rendelkezett, csak az adásvételi szerződés vele történő megkötését követően kívánt hitelkérelemmel fordulni a **(M.)** Bank Zrt-hez, ilyen körülmények között pedig a teljesítőképessége nem nyert igazolást.

Megalapozott az az alperesi védekezés is, miszerint a felperes nem rendelkezik a II. r. alperest rangsorban megelőző elővásárlási joggal.

Az alperesek által hivatkozott - az ökológiai gazdálkodási célra alapított elővásárlási jog részletes feltételeit meghatározó - Fftv. 18/A. §-a 2016. június 22. napján lépett hatályba, ezért helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a visszaható hatály tilalmára tekintettel annak rendelkezései a perbeli jogvita elbírálása során nem alkalmazhatók. Ez azonban nem jelenti azt, hogy az Fftv. 18. § (2) bekezdés b) pontján alapuló elővásárlási jog fennállásának igazolásához elég lenne csupán a földműves nyilatkozata, miszerint a földvásárlás célja ökológiai gazdálkodás folytatása. Vita esetén a bíróságnak kell eldöntenie, hogy valóban fennáll-e ez a célzat. Ez pedig akkor állapítható meg, ha az e címen elővásárlási jogát gyakorolni kívánó személynek reális lehetősége van arra, hogy a megszerezni kívánt területen, vagy legalább annak nagyobb részén hosszabb időszakra szívesen folytatni tud ökológiai gazdálkodást. A jelen esetben azonban ez nem állapítható meg, hiszen - a felperes által sem vitatottan - 2017. január 1. napjáig a földterület egésze

a **(H.)** Zrt. haszonbérletében volt, 2017. október 16-tól pedig 20 évre az ingatlan fele a II. r. alperes haszonbérletébe került. Ilyen körülmények között az ökológiai gazdálkodás folytatása mint a tulajdonszerzés célja nem valósulhat meg, ez pedig azt jelenti, hogy a felperesnek nem állt fenn az Fftv. 18. § (2) bekezdés b) pontján alapuló elővásárlási joga.

A kifejtettekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta és a keresetet elutasította.

Ennek következtében a felperes mind az első-, mind pedig a másodfokú eljárásban peresztesnek bizonyult, ezért az ítéletábra a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperesek jogi képviselőjével felmerült, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja, - a másodfokú eljárásban alkalmazandó - (5) bekezdése és a 4/A. §-a alapján - a kifejtett jogi képviselői tevékenység munka- és időigényességére figyelemmel a 3. § (6) bekezdése alapján - mérsékelt összegben megállapított ügyvédi munkadíjból álló első- és másodfokú perkötségének, valamint az Itv. 74. § (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján az első- és másodfokú eljárási illeték megfizetésére, egyidejűleg mellőzve az alperesek perkötségben és eljárási illetékben való marasztalását.

S z e g e d , 2017. november 15.

Dr. Szeghő Katalin sk.
a tanács elnöke

Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.
előadó bíró

Dr. Lengyel Nóra sk.
táblabíró