

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.20.711/2017/5. szám

A Szegedi Ítéltábla Dr. Csernus Tiborügyvéd által képviselt **felperes neve** felperesnek - a dr. Varga István ügyvéd által képviselt **Magyar Állam** I. r., a dr. Agod Sándorügyvéd által képviselt II. r. és III. r. alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Szegedi Törvényszék 2017. június 27. napján kelt 15.P.20.269/2017/22. számú ítélete ellen a felperes 24. sorszám alatt benyújtott fellebbezése alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja.**

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 500 000 (ötszázezer) Ft, a II. r. alperesnek 400 000 (négy százezer) Ft másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes és az I. r. alperes 2016. március 11. napján - nyilvános árverést követően - adásvételi szerződést kötöttek 34 800 000 Ft vételáron az I. r. alperes kizárólagos tulajdonát képező, a **(település neve)** külterület **(ingatlan hrsz.-a)** hrsz. alatt nyilvántartott, legelő művelési ágú, 68 hektár 8881 m² területű nemzeti földalapba tartozó, a II. r. alperes haszonbérletében álló ingatlanra.

A szerződésben a felperes nyilatkozott arról, hogy elővásárlási jog illeti meg a 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban: Fftv.) 18. § (1) bekezdés e) pontja és a 18. § (4) bekezdés b) pontja alapján. A szerződés az Fftv. hatálya alá tartozott, ezért kifüggesztésre került **(település neve)** Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának hirdetőtábláján. A kifüggesztés időtartama alatt a II. r. alperes elfogadó nyilatkozatot tett, amelyben kijelentette, hogy a felperes és az I. r. alperes között létrejött adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanra elővásárlási jogát gyakorolni kívánja az Fftv. 18. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja alapján, mint földet használó olyan földműves, aki helyben lakónak minősül, valamint a 18. § (4) bekezdés a) és b) pontja szerinti családi gazdálkodó és fiatal földműves.

Az elővásárlási jog gyakorlására tekintettel a 2016. augusztus 9. napján kelt „Elővásárló adásvételi szerződésbe lépését tanúsító okirattal” a II. r. alperes az eredeti szerződésbe vevőként lépett be, ezzel az adásvételi szerződés az alperesek között létrejött. Ennek alapján az ingatlan-nyilvántartásba

az II. r. alperes tulajdonjoga, az I. r. alperes javára visszavásárlási jog, ennek biztosítására pedig elidegenítési és terhelési, a III. r. alperes javára pedig a 30674/4/2017.01.30. számú határozattal 34 800 000 Ft erejéig jelzálogjog valamint ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésre került.

A felperes a 2017. február 13. napján benyújtott keresetében - tartalmát tekintve - kérte, a bíróság rendelje el a perbeli ingatlan tulajdoni lapjáról az alperesek javára bejegyzett jogok törlését és tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, az alpereseket kötelezze ennek tűrésére, és keresse meg az ingatlanügyi hatóságot az előzőekben írt változások ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése végett. Keresetének indokolása szerint a II. r. alperes elővásárlási joga gyakorlásával nem szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát, mivel elfogadó nyilatkozata nem felel meg az Fftv. 21. § (5) bekezdésében írtaknak, az ugyanis többes ranghelyjelölést tartalmaz, tekintve, hogy az Fftv. 18. § (4) bekezdés a) és b) pontját egyaránt megjelölte. Ez megítélése szerint a 21. § (9) bekezdése szerinti jogkövetkezménnyel jár, vagyis az elfogadó nyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az arra jogosult az elővásárlási jogát nem gyakorolta volna. Azt nem tette vitássá, hogy a II. r. alperes által megjelölt elővásárlási jog az övét megelőző ranghelyű.

Az I. és a II. r. alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Elsődleges védekezésük szerint a felperes igényérvényesítése elkésett, mert a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (a továbbiakban: Ptk.) 6:223. § (2) bekezdésében írt 30 napos határidő elteltét követően terjesztette elő a keresetét. Érdemi védekezésük szerint az Fftv. 21. § (5) bekezdése csupán azt mondja ki, hogy az elővásárlási jogosultság jogalapját a törvényben meghatározottak szerint kell megjelölni, nem tartalmaz azonban olyan rendelkezést, miszerint csak egy ranghely jelölhető meg, illetve a többes ranghely megjelölésének következményeként a törvény nem írja elő a hatálytalanságot vagy az érvénytelenséget.

A II. r. alperes emellett utalt arra, hogy az Fftv. 18. § (4) bekezdésének alkalmazása szükségtelen, tekintettel arra, hogy elővásárlási jogát a 18. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontjára alapította.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította, és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 1 000 000 Ft, a II. r. alperesnek pedig 800 000 Ft perköltséget. Határozatának indokolásában rámutatott, a perben nem alkalmazhatók a Ptk. 6:223. §-ának a rendelkezései, tekintettel arra, hogy a felperes nem az elővásárlási joga megsértésével kapcsolatos igényt érvényesít. A jogvita érdemét illetően egyetértett azzal a II. r. alperesi érveléssel, hogy szükségtelen volt az Fftv. 18. § (4) bekezdésének megjelölése, az ugyanis az Fftv. 18. § (1) bekezdés c) - e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésében meghatározott jogosulti csoporton belüli sorrend meghatározás tekintetében differenciál, a II. r. alperes viszont elővásárlási jogát a 18. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontjára alapította, amelyhez a (4) bekezdés nem kapcsolódik, így nincs jelentősége annak, hogy a II. r. alperes a (4) bekezdésre történő hivatkozás kapcsán az a) és b) pontokat egyaránt megjelölte. Álláspontja szerint nem sérti az Fftv. 21. § (5) bekezdését az, hogy a II. r. alperes a 18. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontra alapított elővásárlási jogán túl további, arra nem vonatkozó bekezdést illetve azon belül mindkét pontot együttesen megjelölte.

Az ítélet elleni fellebbezésében a felperes annak megváltoztatásával a keresetének helyt adó döntés meghozatalát kérte. Hangsúlyozta, nem vitás tény, hogy a II. r. alperes kettős ranghely megjelölést alkalmazott. Véleménye szerint az Fftv. rendelkezései mereven értelmezendők, a 21. § (5) bekezdése egyértelműen fogalmaz a tekintetben, hogy a jogosultnak arról kell nyilatkoznia, hogy mely ranghelyen él elővásárlási jogával, a törvény tehát nem használ többesszámot. Ebből következően a többes ranghely megjelölés álláspontja szerint joghatás kiváltására nem alkalmas, ezért az I. r. alperes nem vehette volna figyelembe a II. r. alperes elfogadó nyilatkozatát.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság döntésével és annak kifejtett indokaival is egyetért, ezért ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése és 254. § (3) bekezdése alapján annak helyes indokai szerint helybenhagyta. A fellebbezésben írtak kapcsán az alábbiakat emeli ki:

A másodfokú eljárásban már nem volt vitatott, hogy a jogvita elbírálására nem alkalmazhatók a Ptk. 6:223 §-nak a rendelkezései, ezért csupán megjegyzi az ítélet tábla, hogy a per a Ptk. 5:183. §-a szerinti törlési pernek minősül.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a II. r. alperes elfogadó nyilatkozata megfelel az Fftv. 21. § (5) bekezdésében foglaltaknak, megjelölte ugyanis, hogy mely törvényen és annak melyik ranghelyén gyakorolja elővásárlási jogát. Tény, hogy több ranghelyet is feltüntetett, ez azonban - ahogyan azt az elsőfokú bíróság helyesen megállapította - nem eredményezi az elfogadó nyilatkozat hatálytalanságát. Nincs olyan jogszabályi rendelkezés, amely kizárná, hogy a jogosult az elővásárlási jogát megalapozó több ranghelyet is megjelöljön. Érdemi kérdés annak eldöntése, hogy adott esetben melyik alapján tudja elővásárlási jogát gyakorolni. Az előzőekben írtak alapján nem vitatott, hogy a II. r. alperes rendelkezik a felperest megelőző és az elfogadó nyilatkozatában feltüntetett ranghelyű elővásárlási joggal (Fftv. 18. § (1) bekezdés b) pont bb) alpont), ehhez képest nincs jelentősége annak, hogy nem tüntette fel, miszerint a 18. § (4) bekezdése az Fftv. 18. § (1) bekezdés c) - e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésében felsorolt ranghelyek melyikéhez kapcsolódik, illetve annak sem, hogy a (4) bekezdés a) és b) pontjait egyaránt megjelölte.

Az ítélet tábla az eredménytelenül fellebbező felperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperesek jogi képviselőjével felmerült, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja, (5) bekezdése - az I. r. alperes tekintetében 4/A. §-a - alapján megállapított, és a (6) bekezdés alapján a kifejtett ügyvédi tevékenység idő- és munkaigényességéhez igazodóan mérsékelt összegben meghatározott másodfokú perköltségének a megfizetésére. A felperes jogorvoslati kérelmén a fellebbezési eljárási illetéket leróta, azt a pervesztességére tekintettel viselnie kell.

S z e g e d , 2018. január 3.

Dr. Szeghő Katalin sk.
a tanács elnöke

Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk..
előadó bíró

Lengyel Nóra sk.
táblabíró

