

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.21.104/2017/6. szám

A Szegedi Ítéltábla dr. Varga István ügyvéd által képviselt I. r. és dr. Varga István ügyvéd által képviselt II. r. felpereseknek - a dr. Zalántai Emőke ügyvéd által képviselt alperes ellen szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt indított perében a Kecskeméti Törvényszék 2017. szeptember 29. napján kelt 6.P.20.212/2017/33. szám alatti ítélete ellen az I. és a II. r. felperes részéről 35. és 40. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

Az elsőfokú bíróság ítéletét **részben megváltoztatja** az alábbiak szerint:

Megállapítja, hogy a **(település neve)**, külterület **(ingatlan 2. hrsz.-a)**. és **(ingatlan 3. hrsz.-a)**. hrsz.-ú ingatlanok adásvétele tárgyában az I. r. felperes és az alperes között 2016. június 20. napján létrejött szerződés a II. r. felperessel szemben hatálytalan, és a szerződés - az I. r. felperes és az alperes között létrejött szerződésben foglalt tartalommal - az I. r. felperes és a II. r. felperes között jött létre.

Mellőzi a felperesek elsőfokú perköltség fizetésére kötelezését.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. és a II. r. felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 5 080 000 Ft (ötmillió-nyolcvanezer) Ft, és ezen felül a II. r. felperesnek 1 500 000 Ft (egymillió-ötszázezer) Ft elsőfokú perköltséget.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. és a II. r. felperesek mint egyetemleges jogosultak részére 2 540 000 (kettőmillió-ötszáznegyvenezer) Ft, és ezen felül a II. r. felperes részére 2 500 000 (kettőmillió-ötszázezer) Ft fellebbezési eljárási költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A **(település neve)**, külterület **(ingatlan 1. hrsz.-a)** hrsz.-ú ingatlan megosztásaként kialakult **(település neve)**, külterület **(ingatlan 2. hrsz.-a)**. és **(ingatlan 3. hrsz.-a)**. hrsz.-ú, szántó művelési

ágú ingatlanok az I. r. felperes kizárólagos tulajdonát képezik. Az ingatlanok 2029. július 6. napjáig haszonbérleti jogviszonnyal terheltek. A haszonbérelő **(település neve)**i Agráripari Zrt. a szomszédos 0584/7. hrsz.-ú ingatlanon sertéstelepeket üzemeltet, az ennek során keletkező hígtrágyát - a **(megye neve)** Megyei Kormányhivatal BKF/01/717-2/2015. számú határozatában adott, 2019. december 11. napjáig szóló engedély alapján - a szomszédos mezőgazdasági területeken, köztük a perbeli ingatlanokon öntözi ki.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban: Fftv.) hatálya alá tartozó perbeli ingatlanokat az I. r. felperes értékesíteni kívánta, ezért azokra az Fftv. vonatkozó rendelkezéseire figyelemmel a **(megye neve)** Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodás Főosztálya 2016. március 3. napjára nyilvános árverést tűzött ki, amelyet az alperes nyert meg. Ennek ismeretében 2016. március 4. napján szerződést kötött a **(B.)** Kft.-vel, amelyben vállalta, hogy a **(település neve)** **(ingatlan 1. hrsz.-a)** hrsz. alatt nyilvántartott külterületi ingatlanon a mindenkorai ökológiai gazdálkodásra vonatkozó jogszabályok és a **(B.)** Kft. alapfeltételrendszere szerint gazdálkodik. Ezt követően - a perbeli ingatlanok értékesítése során az I. r. felperes képviseletében eljáró képviselő (NFA) kérésére - beszerezte és az NFA-nak megküldte a Biokontroll Hungária Kft. 2016. március 7. napján kelt igazolását, miszerint szerepel az ökológiai gazdálkodás ellenőrzési rendszerében, és az igazolás időpontjában erre vonatkozó érvényes szerződéssel rendelkezik. Csatolta továbbá a **(település 2. neve)**-i fűszerpaprika-őrlemény termék leírását.

Ezek után az I. r. felperes az alperessel, mint nyertes árverési vevővel 2016. június 20. napján adásvételi szerződést kötött. A felek a két ingatlan vételárát 433 900 000 Ft-ban határozták meg azzal, hogy azt az alperes legkésőbb a szerződés záradékolásának napját követő 90. napon köteles teljesíteni. A szerződés 21. pontjában rögzítésre került az alperes nyilatkozata, miszerint „ő maga az alábbi jogszabályok és ranghelyek alapján elővásárlásra jogosult: 2013. évi CXXII. tv. 18. § (2) bekezdés b) pontja alapján olyan földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja földrajzi árujelzéssel, továbbá eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítás és feldolgozása, vagy ökológiai gazdálkodás folytatása, valamint a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján családi gazdálkodó család tagja”.

Az adásvételi szerződés a jogszabályi előírásoknak megfelelően kifüggesztésre került a **(település neve)** Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján 2016. július 11. napjától 60 napra. A kifüggesztés időtartama alatt a II. r. felperes bejelentette, hogy a perbeli ingatlanokra őt megillető elővásárlási jogát gyakorolni kívánja, a kifüggesztett adásvételi szerződésbe foglalt vételi ajánlatot teljes körűen elfogadja, és kötelezettséget vállal az abban írtak maradéktalan teljesítésére. Az elővásárlási joga gyakorlásáról szóló ún. elfogadó nyilatkozatában rögzítette: „a vételi ajánlattal érintett fent körülírt ingatlan illetőség vonatkozásában engem a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján, mint olyan földművest, aki helyben lakónak minősül, illet meg az elővásárlási jog. Az elővásárlási jogomat családi gazdálkodóként („gazdálkodó család tagjaként”) gyakorlom (földforgalmi törvény 18. § (4) bekezdés a) pont).”

A kifüggesztés időtartamának leteltét követően az NFA záradékkal látta el az I. r. felperes és az alperes között létrejött adásvételi szerződést, amelyben igazolta, hogy az alperest elővásárlási ranghelyén a kifüggesztési eljárás során szabályos elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult nem előzte meg. A záradékolt adásvételi szerződés alapján a **(megye neve)** Megyei Kormányhivatal **(település neve)**i Járási Hivatala, mint ingatlanügyi hatóság - a 2016. december 22. napján kelt 37135/9/2016. számú határozatával - az ingatlanok tulajdoni lapjára bejegyezte az alperes 1/1 arányú tulajdonjogát, egyidejűleg az I. r. felperes javára - 2036. június 20. napjáig

terjedő időtartamra - visszavásárlási jogot és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyzett be. A bejegyző határozat ellen a felperesek fellebbezést terjesztettek elő, a másodfokú ingatlanügyi hatóság a fellebbezési eljárást jelen per jogerős befejezéséig felfüggesztette.

Időközben az NFA a 2016. december 19. napján kelt levelében arról tájékoztatta az alperest, hogy az adásvételi szerződésben rögzített elővásárlási ranghely- nyilatkozatát érvénytelennek tekinti, miután az megfelelő okirattal, igazolással nem került alátámasztásra. Közölte továbbá az alperessel, hogy a szerződésre - az arra nyitva álló határidőn belül - érvényes teljes körű elfogadó jognyilatkozat érkezett, ezért az elővásárlóval köti meg a végleges adásvételi szerződést, az alperessel kötött szerződés adminisztratív hiba miatt került záradékolásra. Egyidejűleg - az I. r. felperes képviselőjében - „elővásárló adásvételi szerződésbe belépését tanúsító okirat” megnevezéssel megállapodást kötött a II. r. felperessel, amelyben rögzítették, hogy az I. r. felperes és az alperes által kötött adásvételi szerződés a II. r. felperessel mint elővásárló vevővel jött létre. Megállapodtak továbbá abban, hogy az adásvételi szerződésben kikötött 90 napos fizetési határidő 2016. december 19. napján kezdődik. A II. r. felperes ez ideig a vételárat nem teljesítette, az **(O.) Bank Nyrt.**-nél vezetett bankszámlája ugyanakkor 2016. március 6. napján 45 118 807 Ft egyenleget mutatott, rendelkezett továbbá az **(O.) Bank Nyrt.** 2017. február 8. napján kelt indikatív ajánlatával, amely szerint a bank vállalta 390 600 000 Ft kölcsönösszeg folyósítását a részére a **(település neve), (ingatlan 2. hrsz.-a)**. hrsz.-ú termőföld vételárának finanszírozása céljából.

Az alperes az NFA 2019. december 19-én kelt, fent ismertetett értesítésére küldött, 2016. december 23. napján kelt válaszlevelében közölte, hogy az NFA adásvételi szerződés részleges érvénytelenségére vonatkozó nyilatkozatát nem fogadja el, ragaszkodik az adásvételi szerződés teljesítéséhez, tulajdonjoga bejegyzéséhez.

A felperesek keresetükben kérték megállapítani, hogy

- az I. r. felperes és az alperes között 2016. június 20. napján megkötött adásvételi szerződés 21. pontjában foglalt vevői nyilatkozat, és így az alperes elővásárlási ranghely-megjelölése érvénytelen;
- a fenti adásvételi szerződés a II. r. felperessel szemben hatálytalan;
- a felperesek között 2016. december 19. napján létrejött „elővásárló adásvételi szerződésbe belépést tanúsító okirat” elnevezésű megállapodás érvényes, és az adásvételi szerződés a felperesek között jött létre.

Kérték továbbá az ingatlanügyi hatóság megkeresését a II. r. felperes tulajdonjogának, valamint az I. r. felperes javára szóló visszavásárlási jognak és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalomnak a bejegyzése végett.

Kérték az alperest mindezek tűrésére kötelezni.

Keresetük indokolása szerint az alperes adásvételi szerződés 21. pontjában rögzített, az elővásárlási jogára vonatkozó jognyilatkozata valótlan tartalmú, tulajdonszerzésének célja ugyanis nem volt és nem is lehetett az általa megjelölt Fftv. 18. § (2) bekezdés b) pontja szerinti vállalás, erre a jogszabályhelyre kizárólag azért hivatkozott, hogy az elővásárlási jogának ranghelye másokét megelőzze, ezért az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozata jóerkölcsbe ütközik és jogszabály megkerülésére irányul. Álláspontjuk szerint az alperes a perbeli területen nem jogosult kalocsai fűszerpaprikát, mint földrajzi árujelzéssel, illetve eredetmegjelöléssel ellátott növényt termelni, a kalocsai fűszerpaprika-örlemény ugyanis hungarikum, és **(település neve)** település nem szerepel azon földrajzi területek között, amelyeket a Hungarikumok Gyűjteménye tartalmaz. Kiemelték továbbá, a **(település 2. neve)-i** fűszerpaprika-örlemény termékleírásában sincs feltüntetve **(település neve)** a **(megye neve)** megye területén felsorolt azon települések körében, amely települések közigazgatási határain belül termesztett nyers fűszerpaprika felhasználható az oltalom alatt álló, eredetmegjelöléssel védett „**(település 2. neve)-i** fűszerpaprika-örlemény”

alapanyagaként. Érvelésük szerint az alperes által - a per folyamán tett nyilatkozata szerint - ökológiai gazdálkodás keretében termelni kívánt energianád nem élelmiszer, így annak termesztése nem minősülhet ökológiai gazdálkodásnak.

Hangsúlyozták, az alperes elővásárlási jogára vonatkozó nyilatkozata nem felel meg a törvényi előírásnak, mivel abból nem derül ki, hogy az Fftv. 18. § (2) bekezdés b) pontjában felsorolt tulajdonszerzési célok közül pontosan melyik cél az, amelyre elővásárlási jogát alapítja.

Hivatkoztak a fentiekén túl arra, az alperes az általa megjelölt tulajdonszerzési célt ésszerű időn belül nem tudja megvalósítani, mivel az ingatlanok 2029-ig a **(település neve)**i Agráripari Zrt. haszonbérletében vannak, emellett azokra iparszerű sertésenyésztésből származó hígtrágya kerül kihelyezésre, így ott az ökológiai gazdálkodás folytatása tiltott.

Érvelésük szerint a jelen ügyben is alkalmazandó a 2013. évi CCXII. tv. (a továbbiakban: Fétv.) 2016. június 22. napjától hatályos 18/A. §-a, amely szerint az Fftv. 18. § (2) bekezdés b) pontjára alapított elővásárlási jog fennállása csak akkor állapítható meg, ha a jogosult az e törvényhelyben megjelölt tulajdonszerzési cél szerinti gazdálkodást 3 éven belül meg tudja kezdeni, ezt viszont jelen esetben a haszonbérleti jogviszony fennállása kizárja. Hangsúlyozták továbbá, a Fétv. 18/A. § (1) bekezdése értelmében az alperesnek elővásárlási joga fennállásának igazolására ökológiai gazdálkodó tanúsítványt kellett volna csatolnia, az alperes által beszerzett, a **(B.)** Kft. által kiállított igazolás azonban ilyennek nem tekinthető. Utaltak arra, hogy az Fétv. 18/A. §-ában előírt fenti feltételek megvalósulását a tulajdonjog bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak vizsgálnia kell, és miután az alperes esetében ezek a feltételek nem állnak fenn, tulajdonjoga nem jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba. Kiemelték, a jogalkotó a földforgalmi törvény 18. § (2) bekezdés b) pontja kapcsán azt tűzte ki célul, hogy a közérdek számára védendő értéknek minősülő ökológiai gazdálkodás, illetve földrajzi árujelzővel ellátott termék, vagy eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítás és feldolgozása ténylegesen meg is valósuljon. Az alperes viszont nem tudja megvalósítani ezeket a célokat, ezért azok tulajdonszerzési célként való megjelölése joggal való visszaélésnek minősül a részéről.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Védekezése szerint a II. r. felperes elfogadó nyilatkozata nem felel meg az Fftv. 21. § (5) bekezdésében foglalt előírásoknak, a II. r. felperes ugyanis elfogadó nyilatkozatában csupán azt jelölte meg, hogy családi gazdálkodóként gyakorolja elővásárlási jogát az Fftv. 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján. A hivatkozott rendelkezés azonban nem önálló elővásárlási jogcím, hanem a meghatározott jogosulti csoportokon belüli további sorrendet adja meg, a II. r. felperes pedig - bár hivatkozott arra, hogy az Fftv. 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján illeti meg őt elővásárlási jog, olyan nyilatkozatot nem tett, hogy ezt az elővásárlási jogát gyakorolni kívánja. Véleménye szerint a II. r. felperes családi gazdálkodóként nem is gyakorolhat érvényesen elővásárlási jogot, mert az adásvételi szerződés kifüggesztésének napján még nem volt bejegyzett családi gazdálkodó. Mindezekre figyelemmel a II. r. felperes - érvényes elfogadó nyilatkozat hiányában - nem jogosult a szerződés hatálytalanságának megállapítására irányuló keresetet előterjeszteni és az I. r. felperes sem jogosult kérni az adásvételi szerződés II. r. felperessel szembeni hatálytalanságának megállapítását.

Előadta, feltett szándéka ökológiai gazdálkodás körében energianádat termesztetni, továbbá kalocsai fűszerpaprikát termelni, ezért az e célokra alapított elővásárlási joga valós szándékon alapul, az megfelel a jogszabályi előírásoknak, így nem ütközik jóerkölcsbe és jogszabály megkerülésére sem irányul. Álláspontja szerint ellenkező esetben, azaz ha az adásvételi szerződés 21. pontja érvénytelen lenne, úgy az Fftv. 60. § (3) bekezdés első mondata alapján ez az egész szerződés érvénytelenségét jelentené, ami viszont már ez okból eleve megalapozatlanná tenné a felperesek hatálytalanság megállapítására irányuló keresetét.

Véleménye szerint nem volt akadálya annak, hogy tulajdonszerzési célja az Fftv. 18. § (2) bekezdés b) pontjában megjelölt mindkét célnak megfeleljen.

Kifejtette, a hungarikumnak számító **(település 2. neve)-i** fűszerpaprika-örlemény alapanyagtermő területébe **(település neve)** valóban nem tartozik bele, de az oltalom alatt álló, eredetmegjelöléssel ellátott kalocsai fűszerpaprika-örlemény alapanyagának termőterületei között **(település neve)** egyértelműen szerepel, így alaptalanul állítják a felperesek, hogy **(település neve)**on nem lehet termelni kalocsai fűszerpaprikát, mint földrajzi árujelzéssel, illetve eredetmegjelöléssel ellátott terméket.

Álláspontja szerint a Fétv. 18/A. §-a jelen ügyben nem alkalmazható, egyrészt miután az a közte és az I. r. felperes között létrejött adásvételi szerződés megkötését követően lépett hatályba, másrészt az kizárólag az elővásárlási jogosult részére határoz meg igazolási és nyilatkozattételi kötelezettséget, amely jogszabályi rendelkezés ezért reá, mint vevőre nem alkalmazható. Ettől függetlenül megjegyezte, a Fétv. 18/A. § (4) bekezdése szerinti termelői ökológiai gazdálkodó tanúsítvánnyal az ökológiai gazdálkodási célú elővásárlási jog gyakorlásával szerző személynek a föld birtokbavételét követően az átállási idő lejártá után kell rendelkeznie.

Vitatta, hogy az általa tulajdonszerzési célként megjelölt ökológiai jellegű gazdálkodást ésszerű időn belül nem tudja megvalósítani. Utalt ezzel összefüggésben arra, a Fétv. 50/A. §-a alapján kezdeményezheti a jelenlegi haszonbérleti díj szokásos piaci díjra történő módosítását, s miután elképzelhető, hogy a jelenlegi bérlő nem lesz képes a piaci bérleti díjat megfizetni, a bérleti szerződés nem feltétlenül fog 2029-ig fennállni.

Előadta, a **(B.)** Kft.-vel kötött szerződése 5 éves időtartamra szól ugyan, de bízik abban, hogy ez alatt az idő alatt meg tudja kezdeni az ökológiai gazdálkodást, és erre figyelemmel módjában lesz meghosszabbítani a szerződést.

Hangsúlyozta, az ökológiai gazdálkodás folytatása során nem kíván iparszerű sertéstenyésztésből származó hígtrágyát használni, és a jövőben, mint fölhasználó a hígtrágya perbeli ingatlanon történő elhelyezéséhez nem fogja megadni a 2007. évi CXXIX. tv. 49. § (4) bekezdésében megkövetelt hozzájárulást.

Véleménye szerint a II. r. felperesnek a keresetlevél benyújtásával egyidejűleg igazolnia kellett volna teljesítőképességét, ezt azonban mind a mai napig nem tette meg.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította, és kötelezte a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 5 080 000 Ft perköltséget. Határozatának indokolása szerint elfogadta az alperesnek azt az álláspontját, miszerint az Fétv. 2016. június 22. napjától hatályos 18/A. § rendelkezései visszaható hatállyal nem bírnak, így az ott előírt követelmények az alperes elővásárlási jogára nem vonatkoznak. Egyetértett ezen túl az alperessel abban is, hogy az érintett rendelkezések kizárólag az elővásárlási jogosult részére határoznak meg igazolási és nyilatkozattételi kötelezettségeket, az árverési vevőre, így az alperesre nem irányadóak.

Bizonyítottak találta az alperesnek azt az állítását, miszerint a perbeli ingatlanokon termelhető az OEM oltalom alatt álló **(település 2. neve)-i** fűszerpaprika-örlemény alapanyaga, ezért valósnak ítélte az eredetmegjelöléssel ellátott termék termesztését, mint tulajdonszerzési célt.

Osztotta az alperesnek azt az álláspontját is, hogy nem kellett sem ökológiai tanúsítványt, sem arra vonatkozó igazolást csatolnia, miszerint a megvásárolni kívánt területen földrajzi árujelzővel, illetve eredetmegjelöléssel ellátott terméket kíván előállítani.

Nem fogadta el a felpereseknek azt az érvelését, miszerint ökológiai gazdálkodás keretében ne lehetne termelni energianádat.

Rámutatott, az Fftv. 18. § (2) bekezdés b) pontjának megfogalmazása nem zárja ki, hogy a vevő az ott megjelölt mindkét tulajdonszerzési célt feltüntesse elővásárlási joga alapjaként. Azt sem tartotta jogszabályba ütközőnek, hogy az alperes az adásvételi szerződés 21. pontjában a két cél megjelölésének kapcsolatában nem az „és”, hanem a „vagy” kötőszót alkalmazta.

Mindezek alapján nem találta megállapíthatónak, hogy az alperes adásvételi szerződés 21. pontjába foglalt elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozata jóerkölcsbe ütközne, vagy jogszabály megkerülésére irányult volna, ugyanakkor egyetértett az alperessel abban, hogy ellenkező álláspont esetén az adásvételi szerződés 21. pontjának érvénytelensége a szerződés egésze érvénytelenségét eredményezné az Fftv. 60. § (3) bekezdése alapján.

Osztotta az alperesi álláspontot abban a kérdésben is, hogy önmagában az Fftv. 18. § (4) bekezdés a) pontjára hivatkozva nem tehető érvényesen elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat.

Megállapította, hogy az alperest az általa megjelölt ranghelyet megelőző elővásárlási jogosult részéről nem érkezett érvényes elfogadó nyilatkozat, ennek megfelelően a szerződés hatálytalansága iránti keresetet is alaptalannak minősítette, és ebből következően, mind szükségtelent mellőzte a II. r. felperes teljesítőképességének vizsgálatát.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperesek fellebbezést terjesztettek elő. Fellebbezésükben elsődlegesen az elsőfokú ítélet keresetük szerinti megváltoztatását, másodlagosan a terhükre megállapított elsőfokú perköltség 500 000 Ft-ra történő leszállítását kérték.

Az elsőfokú eljárásban kifejtett álláspontjukat változatlanul fenntartották, azt kiegészítették azzal, hogy az Fftv. 18. § (2) bekezdésében rögzített elővásárlási ranghelyek nem önálló elővásárlási jogot jelentenek, hanem csak azokat a földműveseket illetik meg, akik a 18. § (1) bekezdés c)-e) pontjában meghatározott elővásárlási joggal rendelkeznek. Kiemelték, az alperes ilyen elővásárlási jogcímet nem jelölt meg, így elővásárlási jogát a perbeli jogvita kapcsán semmilyen jogcímen nem gyakorolhatja.

Véleményük szerint az adásvételi szerződés 21. pontja nem a felek megállapodása, hanem az alperes egyoldalú nyilatkozata az elővásárlási ranghelyéről, így annak érvénytelensége nem eredményezi a szerződés egészének érvénytelenségét.

A másodlagos fellebbezési kérelmüket érintően előadták, az egyébként magas pertárgyértékű ügy nem minősült különösen bonyolultnak, így a perben tartott tárgyalások számát is figyelembe véve nem indokolt 500 000 Ft-nál magasabb összegű perköltség megállapítása.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Az elsőfokú eljárásban kifejtett védekezését megismételte, emellett kifejtette, az Fftv. 18. § (2) bekezdés b) pontja szerinti elővásárlási jog önálló ranghely, amelynek megjelölése esetén nem kell egyéb más ranghelyet megjelölni. Véleménye szerint az ügy sokrétűségét, beadványai összetettségét figyelembe véve a javára megállapított ügyvédi munkadíj, illetve perköltség nem tekinthető eltúlzottnak.

A fellebbezés túlnyomórészt **alapos**.

I.

Az alperes védekezésében - annak tartalmát tekintve - elsődlegesen a felperesek keresetösségének jogának hiányára hivatkozott, ezért az ítélet tábla elsőként az e körben előadott alperesi érvek megalapozottságát vizsgálta.

I.1. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (a továbbiakban: Ptk.) 6:223 § (2) bekezdése értelmében az elővásárlási jog megszegésével kötött szerződés hatálytalanságából eredő igényeket

az elővásárlási jog jogosultja érvényesítheti, az eladó a jogosult ilyen irányú igényének hiányában a hatálytalanság megállapítása iránt nem indíthat pert. A jogosult által a hatálytalanság megállapítása iránti perben ugyanakkor az elővásárlási jogot sértő szerződést kötő felek részvétele kötelező, az azonban nem szükségszerű, hogy kötelező részvételükre mind az eladó, mind a vevő tekintetében alperesi pozícióban kerüljön sor. Nincs tehát akadálya annak, hogy az adásvételi szerződés elővásárlási jog jogosultjával szembeni hatálytalanságát elismerő eladó az elővásárlási jog jogosultjával együtt annak felperesi pertársaként indítson pert a hatálytalanságot, illetve az abból eredő igényeket vitató vevővel szemben.

I.2. Nem ért egyet az ítéltábla az alperesnek és az elsőfokú bíróságnak azzal az álláspontjával sem, amely szerint az alperes elővásárlási jogra vonatkozó - az adásvételi szerződés 21. pontjába foglalt - nyilatkozata szerződéses rendelkezés, amelynek érvénytelensége az Fftv. 60. § (3) bekezdése alapján a szerződés egészének érvénytelenségét vonná maga után, és ilyen formán kizárná a hatálytalanságból eredő igények érvényesítését. A szerződés ugyanis meghatározott személyek között - azok kölcsönös és egybehangzó akaratnyilatkozatával - keletkező jogviszony, amelyből kötelezettség származik meghatározott szolgáltatás teljesítésére és jogosultság annak követelésére (Ptk. 6:88 §). E fogalom-meghatározásból következően szerződéses feltételnek a szerződés tartalmát jelentő jogok gyakorlására és kötelezettségek teljesítésére vonatkozó szerződési kitétel minősül. Az alperesnek az elővásárlási joga fennállásával, illetve annak ranghelyével kapcsolatos előadása az alperes egyoldalú nyilatkozata, ami a szerződő felek számára nem határoz meg sem jogokat, sem kötelezettségeket, következésképpen nem tekinthető szerződési feltételnek. Ebből a szempontból közömbös, hogy ez az egyoldalú jognyilatkozat az adásvételi szerződést tartalmazó okiratban került rögzítésre.

Utal ezzel összefüggésben az ítéltábla arra, az alperes elővásárlási jogára vonatkozó nyilatkozatának szerződéses rendelkezésként történő értelmezése és annak esetleges érvénytelensége sem vonhatná maga után az adásvételi szerződés Fftv. 60. § (3) bekezdése alapján a szerződés egésze érvénytelenségét. Az Fftv. 60. § (1) bekezdése ugyanis a szerződési korlátozásba ütköző szerződés semmisségét mondja ki, a további bekezdései pedig ehhez a rendelkezéshez kapcsolódnak. Emellett az Fftv. 60. §-át tartalmazó V. Fejezetének címe - „A szerzési korlátozások hatósági ellenőrzése és a kényszerhasznosítás” - is egyértelművé teszi, hogy a 60. § kizárólag a szerzési korlátozásra vonatkozó szabályt tartalmaz, így az nem vonatkozik arra az esetre, ha a vevő elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozata minősül érvénytelennek.

I.3. Nem osztja az ítéltábla az elsőfokú bíróságnak és az alperesnek azt az álláspontját sem, miszerint a II. r. felperes nem tett az elővásárlási jogának gyakorlására vonatkozó joghatályos jognyilatkozatot. Az Fftv. 21. § (5) bekezdése értelmében 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 II. r. felperes elfogadó jognyilatkozata ennek a törvényi feltételnek megfelel. Pontosan megjelölte, mire alapítja elővásárlási jogát, feltüntette annak ranghelyét, és egyértelműen megjelölte az ennek alapjául szolgáló konkrét jogszabályhelyeket is. Nyilatkozatából világosan, félre nem érthető módon kiderül, hogy mint helyben lakó, családi gazdálkodó földműves kívánja gyakorolni az Fftv. 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján fennálló elővásárlási jogát, az e jogosulti csoporton belüli sorrendet meghatározó 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján.

I.4. Nem fogadta el az ítéltábla az alperesnek azt a védekezését sem, miszerint a felperes nem igazolta teljesítőképességét, ami önmagában megalapozatlanná teszi keresetét. Kétségtelen, hogy a

Ptk. 6:223 § (2) bekezdése értelmében a jogosultnak az elővásárlási joga megsértését eredményező szerződés hatálytalanságából eredő igényének érvényesítésével egyidejűleg teljesítőképességét is igazolnia kell. A Ptk-nak ez a szabálya azonban diszpozitív rendelkezés, amellyől a felek egyező akaratnyilvánítással eltérhetnek. Miután a teljesítőképesség igazolását előíró törvényi rendelkezés az eladó érdekeit hivatott védeni, az eladó és az elővásárlási jog jogosultja az, akik megállapodhatnak a fenti diszpozitív szabálytól való eltérésben. Az eltérő megállapodás létrejöttéhez a vevő hozzájárulására nincs szükség, a vételárnak ugyanis nem ő a jogosultja. Jelen esetben a felperesek ilyen eltérő megállapodást kötöttek, amikor a 2016. december 19. napján kelt megállapodásukban úgy egyeztek meg, hogy a II. r. felperes e megállapodás megkötésétől számított 90 napon belül köteles teljesíteni vételár fizetési kötelezettségét. A II. r. felperes ezen a határidőn belül teljesítőképességét megfelelően igazolta a periratokhoz 10. sorszám alatt csatolt folyószámla-kivonattal, valamint az **(O.)** Bank Nyrt. hiteligényével. Lényeges emellett, hogy az I. r. felperes akként nyilatkozott, elfogadja igazoltnak a II. r. felperes teljesítőképességét. Az pedig közömbös a perbeli jogvita elbírálása szempontjából, hogy a II. r. felperes eleget tett-e a vételár fizetési kötelezettségének, ennek elmulasztására alapítva ugyanis legfeljebb az I. r. felperes érvényesíthetne a II. r. felperessel szemben igényt szerződésszegés jogcímén.

II.

A továbbiakban az ítéletábra azt vizsgálta, megillette-e az alperest a nyilatkozatában feltüntetett - a II. r. felperes elfogadó nyilatkozatában megjelölthöz képest a sorrendben előrébb álló - ranghelyű elővásárlási jog.

II.1. Azt helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az alperes elővásárlási jogának ranghelyét megjelölő nyilatkozata nem ütközik jóerkölcsbe, és nem bizonyított az sem, hogy e nyilatkozat az elővásárlásra jogosultak sorrendjét meghatározó törvényi rendelkezések megkerülésére irányult. Ehhez ugyanis a felpereseknek azt kellett volna bizonyítaniuk, hogy az alperes a vonatkozó törvényi rendelkezéseket kijátszva, szándékosan tett valótlan tartalmú nyilatkozatot tulajdonszerzési célját illetően, és a valós szándéka ténylegesen nem irányult sem ökológiai gazdálkodás folytatására, sem földrajzi árujelzővel, illetve eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítására. Lényeges ebből a szempontból, hogy az alperes elővásárlási jogára vonatkozó nyilatkozatának megtételekor még nem volt hatályban olyan törvényi előírás, amely az Fftv. 18. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott tulajdonszerzési célokkal összefüggésben további feltételeket írt volna elő a földet megvásárolni kívánó földműves számára. Így nem zárható ki annak a lehetősége, hogy az alperesnek nyilatkozata megtételekor valóban arra irányult a szándéka, hogy a perbeli ingatlanokon azok megszerzése esetén a jövőben - a haszonbérleti jogviszony megszűnését követően - ökológiai gazdálkodást folytasson, illetve a **(település 2. neve)-i** fűszerpaprika-örlemény alapanyagaként felhasználható paprikát termeljen.

II.2. Az alperesi jognyilatkozat érvényességétől eltérő kérdés ugyanakkor, hogy az alperest valóban megillette-e az adásvételi szerződésben általa megjelölt ranghelyű, azaz az Fftv. 18. § (2) bekezdés b) pontján alapuló elővásárlási jog.

Ebből a szempontból nincs ügödöntő jelentősége annak, hogy az Fftv. 18. § (2) bekezdés b) pontja önálló elővásárlási ranghelyet jelent, vagy csupán a 18. § (1) bekezdés c)-e) pontja alapján elővásárlási joggal rendelkezők között biztosít ranghelyelsőbbiséget annak a földművesnek, aki tulajdonszerzése céljaként a (2) bekezdés b) pontjában megjelölt célok valamelyikét jelöli meg. A felperesek ezzel kapcsolatos álláspontjának elfogadása is csupán annyit jelentene ugyanis, hogy az

alperes elővásárlási jogára vonatkozó jognyilatkozata hiányos, mivel nem tünteti fel, hogy a 13. § (1) bekezdésében megjelölt elővásárlási jogcímek közül öt melyik illeti meg. A hiányosság következménye, hogy az elfogadó nyilatkozat elbírálása során kell vizsgálni, a vevőnek van-e elővásárlási joga, s ha igen, az hol áll a sorrendben. Jelen esetben a felperesek azt hiányolták, hogy az alperes nem jelölte meg nyilatkozatában, miszerint öt az Fétv. 13. § (1) bekezdés e) pontja alapján megilleti elővásárlási jog. Miután azonban ennek tényét maguk a felperesek sem vitatták, a perbeli jogvita elbírálása szempontjából ennek a körülménynek nincs relevanciája.

II.3. Az Fftv. 18. § (2) bekezdés b) pontja nem tartalmaz olyan korlátozó rendelkezést, miszerint az ott megjelölt tulajdonszerzési célok közül a földet megszerezni kívánó földműves csupán egyet jelölhetne meg. Ebből adódóan nem állapítható meg az alperes által megjelölt elővásárlási jog hiánya pusztán azon az alapon, hogy az alperes nem tüntette fel nyilatkozatában, a törvényben meghatározott tulajdonszerzési célok közül pontosan melyik az, vagy melyek azok, amelyeket meg kíván valósítani, mint ahogy - ilyen tartalmú törvényi előírás hiányában - az sem teszi mellőzhetővé az általa megjelölt elővásárlási ranghelyet, hogy nyilatkozatában nem rögzítette, az elővásárlási jog alapjául szolgáló tulajdonszerzési célok keretében milyen növényt kíván termelni, illetve milyen terméket kíván előállítani.

II.4. Az Fétv. 18/A. §-a 2016. június 22. napján, azaz az I. r. felperes és az alperes között létrejött adásvételi szerződés megkötése után lépett hatályba, ezért helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a visszaható hatály tilalmára tekintettel annak rendelkezései a perbeli jogvita elbírálása során nem alkalmazhatók, így közömbös az is, hogy az alperes rendelkezik-e az Fétv. 18/A. § (1) bekezdésében előírt termelői ökológiai gazdálkodói tanúsítvánnyal, illetve hogy megfelel-e (2)-(3) bekezdésben előírt feltételeknek. Nem tulajdonított jelentőséget az ítéletábla annak sem, hogy az Fétv. 2016. június 22. napjától hatályos 110/C. §-a értelmében a 18/A. § előírásait az annak hatálybalépését követően indult ingatlan-nyilvántartási eljárásban, így a perbeli esetben is alkalmazni kell. Ez a rendelkezés ugyanis az ingatlanügyi hatóságra ró kötelezettséget, a bíróság eljárására nem vonatkozik.

II.5. Jelen perben a bíróságnak azt kellett vizsgálnia, az alperes az adásvételi szerződés megkötésekor a szerződés 21. pontjában rögzített nyilatkozatában megalapozottan hivatkozott-e arra, hogy öt az Fftv. 18. § (2) bekezdés b) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg. Ebben a kérdésben viszont az ítéletábla álláspontja eltért az elsőfokú bíróság véleményétől. Függetlenül ugyanis attól, hogy az Fétv. 18/A. §-ában írt követelmények jelen ügyben a fentebb indokoltak szerint nem irányadók, a bíróságnak vizsgálnia kellett, valóban fennáll-e az a célzat, amelyre az alperes a II. r. felperest rangsorban megelőző elővásárlási jogát alapítani kívánta. Ez akkor állapítható meg, ha a megjelölt tulajdonszerzési cél reálisan megvalósítható, azaz jelen esetben egyfelől akkor, ha az alperes igazolni tudja, miszerint a perbeli ingatlanok alkalmasak ökológiai gazdálkodás folytatására, továbbá, ha az általa termelni kívánt energianád tárgya lehet ökológiai termelésnek, illetve ha az érintett ingatlanokon termelhető a **(település 2. neve)-i** fűszerpaprika-őrlemény alapanyagául szolgáló, földrajzi árujelzővel, vagy eredetmegjelöléssel védett fűszerpaprika. Ezeknek a feltételeknek a fennállása a rendelkezésre álló adatok alapján nem ítéltető meg megnyugtatóan, további bizonyítás lefolytatását azonban e körben az ítéletábla szükségtelennek ítélte, ahhoz ugyanis, hogy az alperes által megjelölt elővásárlási jogot megalapozó tulajdonszerzési cél fennállása megállapítható legyen mint tényleges, reálisan megvalósítható célzat, az alperesnek azt is igazolnia kellett volna, hogy az ökológiai gazdálkodást, illetőleg a fűszerpaprika termelést az ingatlan megszerzését követően belátható időn belül meg tudja kezdeni, és hosszabb időn keresztül folytatni tudja. Ezzel összefüggésben utal az ítéletábla az Fétv. 18/A. §-ában foglaltakra, amelyek ugyan nem alkalmazandók a perbeli jogvitára, annyiban azonban mégis

jelentőségük van, hogy jelzik, a jogalkotó szándéka már eredetileg, az Fftv. 18. § (2) bekezdés b) pontjának meghozatalakor is az lehetett, az olyan földműves számára biztosítson privilegizált elővásárlási jogot, aki az állam által támogatni kívánt ökológiai gazdálkodást, illetve oltalmazott termékek előállítására irányuló tevékenységet, mint tulajdonszerzési célt, a tulajdonszerzést követően rövid időn belül és hosszabb időre szólóan meg tudja valósítani. A perbeli esetben azonban ez nem állapítható meg. Tény ugyanis, hogy a perbeli ingatlanokat 2029. július 6. napjáig harmadik személy haszonbérleti joga terheli. Nem fogadható el az alperes ezzel kapcsolatos azon védekezése, miszerint a haszonbérleti jogviszony - a haszonbér jövőbeli esetleges felemelésére figyelemmel - a jelenleg ismert időponthoz képest hamarabb is megszűnhet. Az elővásárlási jogot megalapozó tulajdonszerzési célzatnak ugyanis az elfogadó nyilatkozat megtételekor kell reálsan megvalósíthatónak lennie, egy több mint egy évtizedig még fennálló haszonbérlettel terhelt ingatlan tekintetében pedig ez nem állapítható meg, hiszen a haszonbérlet szerződésben megjelölt időpontnál korábbi megszűnése csak egy bizonytalan jövőbeli esemény.

Téves az alperesnek az a védekezése, hogy a haszonbérleti jogviszony fennállása miatt a felperes sem tudja teljesíteni azt az Fftv. 13. § (1) bekezdése alapján vállalt kötelezettségét, miszerint a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja. Ez a kötelezettség ugyanis a szerző felet a földön harmadik személy javára fennálló földhasználati jogviszony megszűnését követően terheli (Fftv. 18. § (4) bekezdés), az Fftv. 18. § (2) bekezdés b) pontja szerinti tulajdonszerzési cél megvalósítására viszont ez a teljesítési idő kezdetét kitoló szabály nem vonatkozik.

Nem hagyható figyelmen kívül emellett az a nem vitás tény sem, hogy a perbeli ingatlan haszonbérelője a szomszédos területen sertésenyésztést folytat, és az ott keletkező hígtrágyát - a talajvédelmi hatóság 2019. december 11. napjáig szóló engedélye alapján - a perbeli területekre teríti ki. Ez pedig jelenlegi formájukban - az alperes által sem vitatottan - ugyancsak alkalmatlanná teszi a perbeli ingatlanokat mind az ökológiai gazdálkodásra, mind a fűszerpaprika termelésre. Így az alperes még akkor sem tudná megkezdeni az általa megjelölt tulajdonszerzési célzatnak megfelelő termelést, ha a jelenleg fennálló haszonbérleti jogviszony a most ismert időpontnál hamarabb megszűnne, hiszen a hígtrágya kiszórásának megszűnése után egy hosszabb átállási időszakra lenne szükség ahhoz, hogy az ökológiai gazdálkodás, illetve a fűszerpaprika termelés a területen megkezdhető legyen. Mindezt nem teszi súlytalanná az alperesnek az az előadása, miszerint a hígtrágya perbeli területeken történő elhelyezését meg tudná akadályozni azzal, hogy az ingatlanok tulajdonjogának megszerzését követően nem adná meg a hígtrágya kiszórásához szükséges talajvédelmi hatósági engedély feltételeként a 2007. évi CXXIX. tv. 49. § (1) bekezdés d) pontjában előírt tulajdonosi, illetve földhasználói engedélyt. A hivatkozott törvényhelyet ugyanis a 2015. évi CLXXXVI. tv. 2016. január 1-i hatállyal hatályon kívül helyezte, így a 2016. január 1. napjától hatályos szabályozás szerint a hígtrágya elhelyezéséhez nincs szükség a talajvédelmi hatóság engedélyére, elegendő az erre irányuló szándék hatóságnak való bejelentése.

III.

Mindezt összegezve az ítéletábra megállapította, a felperesek megalapozottan hivatkoztak arra, hogy az alperes által az elővásárlási joga alapjául hivatkozott, az Fftv. 18. § (2) bekezdés b) pontjában megjelölt tulajdonszerzési célok belátható időn belül reálsan nem megvalósíthatók, ezért az alperest e ranghelyen elővásárlási jog nem illett meg. Miután ettől eltekintve az alperes csak a II. r. felperes Fftv. 18. § (1) bekezdés d) pontján alapuló elővásárlási jogát követő - a 18. § (1) bekezdés e) pontja szerinti - ranghelyen rendelkeztet elővásárlási joggal, az I. r. felperes jogszerűen járt el, amikor a II.

r. felperes elfogadó nyilatkozatát joghatályosnak tekintette, és megállapodott a II. r. felperessel abban, hogy mint az alperest megelőző elővásárlási joggal rendelkező földműves, az alperes helyébe lép a perbeli adásvételi szerződében.

Minderre figyelemmel az ítéletábra az elsőfokú bíróság határozatát a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a rendelkező részben foglaltak szerint részben megváltoztatta, és megállapította, hogy az I. r. felperes és az alperes közötti szerződés a Ptk. 6:222. § (4) bekezdése alapján a II. r. felperessel szemben hatálytalan, és a szerződés a felperesek között jött létre.

Ugyanakkor az ítéletábra a felpereseknek az ingatlanügyi hatóság megkeresésére, valamint a II. r. felperes tulajdonjoga, illetve az I. r. felperes visszavásárlási joga és a javára szóló elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének elrendelésére irányuló kérelmét megalapozatlannak találta, így az elsőfokú ítélet e kérelmeket elutasító rendelkezését helyben hagyta. A bíróság ugyanis nem állapította meg a II. r. felperes perbeli ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát, és a felek közötti szerződést sem a bíróság ítélete hozta létre. A bíróság csupán megállapította, hogy a II. r. felperes elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó joghatályos jognyilatkozata folytán a szerződés a felperesek között jött létre. Ez azonban nem változtat azon a tényen, hogy a II. r. felperes tulajdonjoga a közte és az I. r. felperes között létrejött szerződés alapján jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba, a bejegyzés pedig nem a bíróság megkeresésére, hanem a II. r. felperes, mint a szerződéssel jogot szerző fél kérelmére történhet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CIVI. tv. 26. § (4) bekezdése alapján.

Végül utal arra az ítéletábra, a felpereseknek az annak megállapítására irányuló kérelmei, miszerint az adásvételi szerződés 21. pontjában foglalt vevői nyilatkozat, és így az alperes elővásárlási ranghelymegjelölése érvénytelen, míg a felperesek között 2016. december 19. napján létrejött „elővásárló adásvételi szerződésbe belépést tanúsító okirat” elnevezésű megállapodás érvényes, nem önálló kereseti kérelmek, azokat az ítéletábra - tartalmuk alapján - az I. r. felperes és az alperes között létrejött adásvételi szerződés II. r. felperessel szembeni hatálytalanságának megállapítására irányuló kereset indokának tekintette, és akként bírálta el.

A felperesek túlnyomórészt - a földhivatal megkeresésére irányuló kérelemtől eltekintve - pernyertesek lettek, ezért az elsőfokú perköltség fizetésére kötelezésüket az ítéletábra mellőzte, egyidejűleg a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az alperest kötelezte a felperesek részére első- és másodfokú perköltség fizetésére. A perköltség összegének meghatározásakor figyelemmel volt arra, hogy a II. r. felperes lerótt 1 500 000 Ft elsőfokú és 2 500 000 Ft másodfokú eljárási illetéket, amelynek megtérítésére igényt tarthat, emellett a felpereseket megilleti az őket képviselő ügyvéd munkadíja, amelynek összegét az ítéletábra a 32/2003. (VIII. 23.) IM rendelet 3. § (3), (5) és (6) bekezdése, valamint 4/A. §-a alapján állapította meg, a magas összegű perérték alapul vételével számítható 8 304 530 illetve 4 152 265 Ft-hoz képest mérsékelt összegben. A mérséklés mértékénél figyelembe vette az ügy bonyolultságát, és a felperesi képviselő által mind az első-, mind a másodfokú eljárásban kifejtett, jelentős időráfordítást igénylő munkavégzést is.

Szeged, 2018. február 7.

Dr. Szeghő Katalin sk.

Dr. Lengyel Nóra sk.

Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.

a tanács elnöke

előadó bíró

táblabíró