

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.21.205/2017/9. szám

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Nemes Gábor (cím) ügyvéd által képviselt felperes neve (cím) felperesnek - Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (cím) által meghatalmazott Dr. Varga István ügyvéd (cím) által képviselt Magyar Állam I. rendű, Dr. Kardos László ügyvéd (cím) által képviselt II.rendű alperes neve (cím) II. rendű, és **III.rendű alperes neve** (cím) III. rendű alperesek ellen szerződés hatálytalanságának megállapítása iránti perében a Nyíregyházi Törvényszék 6.P.20.683/2017/26. számú ítélete ellen az I. rendű alperes által 29., a II. rendű alperes által 30. sorszám alatt benyújtott fellebbezések és a felperes által Pf. 3. sorszám alatt benyújtott csatlakozó fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, a felperes keresetét elutasítja és mellőzi az I. rendű alperes perköltség, valamint a II. rendű alperes illeték megfizetésére kötelezését.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű alperesnek 202 500 (kétszázkétezer-ötszáz) forint áfát tartalmazó 952 500 (kilencszázötvenkétezer-ötszáz) forint mindkétfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg a Magyar Államnak - külön felhívásra - 1 500 000 (egymillió-ötszázezer) forint feljegyzett kereseti és 2 500 000 (kétmillió-ötszázezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

A Magyar Állam tulajdonát képezte a **b.-i ..52/1** helyrajzi szám alatt felvett „gyümölcsös” művelési ágú, 45 hektár 8117 m² alapterületű, 1115,45 AK tiszta jövedelmű ingatlan 1/1 arányban, annak kezelői joga a Nemzeti Földalapkezelő Szervezetet illette.

2016. október 30-ig az ingatlan haszonbérleti joggal terhelt volt, így 2 hektár 3493 m² alapterületen a felperesnek is haszonbérleti joga állt fenn 2001. március 27. napjától, ami a földhasználati nyilvántartásba bejegyzésre került.

Az I. rendű alperes árverésen kívánta értékesíteni a fenti ingatlant, a 2016. május 26. napján megtartott árverésen részt vett a felperes, a II. rendű alperes és **K. B.**

A felperes az árverésen való részvételhez becsatolta személyi igazolványának, adóigazolványának, lakcímkártyájának másolatát, a hatósági bizonyítványt az életvitelszerű helyben lakásról, valamint a földműves nyilvántartásba vételre vonatkozó hatósági bizonyítványt és adatlapot, megtette az ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez szükséges valamennyi nyilatkozatot.

Az I. rendű alperes az adásvételi szerződést a II. rendű alperessel kötötte meg 2016. szeptember 6. napján 85 200 000 forint vételárért, amelyből a vevő a szerződés megkötésének napján 4 920 000 forintot megfizetett, a fennmaradó vételárrészt pedig kölcsönből kívánta teljesíteni.

A II. rendű alperes olyan földműves, akinek a lakóhelye, illetve mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van

Az adásvételi szerződést a **B.-i** Polgármesteri Hivatalban 60 napra kifüggesztették 2016. szeptember 9. napjától 2016. november 9. napjáig.

A felperes 2016. október 26. napján elővásárlási jognyilatkozatot tett, a személyi adatait az elővásárlási jognyilatkozat megtételekor a jognyilatkozatot átvevő ellenőrizte és rögzítette, hogy azon lévő adatok megegyeznek a felperes személyi okmányaiban lévő adatokkal.

A felperes az ingatlan tulajdonjogát mint földet használó helyben lakó földműves, illetőleg mint helyben lakó családi gazdálkodó földműves kívánta megszerezni.

A felperes elővásárlási jogának gyakorlásával egyidejűleg jognyilatkozatához csatolta a

... Megyei FM Hivatal családi gazdálkodó nyilvántartásba vételéről szóló határozatát, amely 2002. március 7. napján kelt és rögzítette, hogy a felperes **B., B.** út 7/a. szám alatti lakos. Csatolta továbbá a ... Járási Hivatal adatlap másolatát a 2014. május 20-án történt a földműves nyilvántartásba vételről, a felperes akkori lakcímeiként is **B., B.** u. 7/a. szám szerepelt.

Az I. rendű alperes részére **B.** Város Jegyzője a felperes elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatát megküldte, azt az I. rendű alperes nevében eljáró jogi képviselő 2017. november 17. napján átvette, azonban azt figyelmen kívül hagyta, arra hivatkozva, hogy az I. rendű alperes az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó iratok csatolásának hiányában nem igazolta, hogy helyben lakónak minősül, nem igazolta továbbá okirattal földhasználati jogát sem, földhasználati joga nem terjedt ki a teljes ingatlanra.

Az adásvételi szerződésben foglalt teljes vételár kifizetése érdekében a II. rendű alperes hitelt vett fel a III. rendű alperestől, ezért az ingatlanra jelzálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalmat jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba III. rendű alperes javára, majd a vételár kifizetését követően a II. rendű alperes tulajdonjoga is bejegyzést nyert.

A felperes keresetében kérte az I. és II. rendű alperes között a **b.-i ..52/1** helyrajzi számú ingatlanra kötött adásvételi szerződés hatálytalanságának, és annak megállapítását, hogy az adásvételi szerződés a perbeli ingatlanra közte és I. rendű alperes között jött létre. Kérte tulajdonjogának bejegyzését, és I-III. rendű alpereseknek a bejegyzés tényszerű kötelezését, valamint II. rendű alperes tulajdonjogának, III. rendű alperes jelzálogjogának, elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó jogának törlését, vállalta az adásvételi szerződésben foglalt vételár megfizetését. Kérte az I. rendű alperest perköltség viselésére kötelezni.

Állította, hogy az I. rendű alperes a II. rendű alperessel kötött adásvételi szerződés során megsértette az elővásárlási jogát, amikor figyelmen kívül hagyta, hogy a 2013. évi CXXII. törvény (földforgalmi törvény) 18. § (1) bekezdés b) és bb) alpontján, valamint a 18. § (1) bekezdés d)

pontján és (4) bekezdés a) pontján alapuló elővásárlási joga megelőzi a II. rendű alperes 18. § (1) bekezdés e) pontján és 18. § (4) bekezdés b) pontján alapuló elővásárlási jogát, így az adásvételi szerződés pedig vele szemben hatálytalan, az közötté és I. rendű alperes között jött létre az írásba foglalt szerződéses tartalommal.

Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelmében a felperes keresetének elutasítását és perköltségben való marasztalását kérte.

Állította, hogy a felperes elővásárlási jogát megfelelően nem igazolta, mert elmulasztotta csatolni a jogszabály által megkívánt okiratokat, így a helyben lakást igazoló dokumentumot, valamint lakcímkártyájának másolatát, ezért nem volt ellenőrizhető a helyben lakás ténye. Nem igazolta a földhasználatot sem, ezért a 2. pontban megjelölt elővásárlási jogának fennállását sem támasztotta alá. Igazolás hiányában az elővásárlási jogosult nyilatkozata figyelembe nem vehető, a hiányok utólag nem pótolhatóak. Az I. rendű alperes képviselője nem közigazgatási szerv, így a földműves nyilvántartáshoz hozzáférési joga nincs.

A II. rendű alperes érdemi ellenkérelmében a felperes keresetének elutasítását kérte. Hivatkozása szerint az I. rendű alperes nem sértette meg a felperes elővásárlási jogosultságát, mert a felperes elővásárlási jogának gyakorlásakor, jognyilatkozatának megtételekor azzal egyidejűleg nem igazolta megfelelő módon a helyben lakás tényét és a földhasználati jogosultságát. Utalt arra is, hogy az elővásárlási jog gyakorlása csak egy jogcímen jelölhető meg, két jogosultság együttesen nem hívható fel.

A III. rendű alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy az I. és II. rendű alperes között a **b.-i ..52/1.** helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára Ny.-án 2016. szeptember 6. napján megkötött adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan, és az adásvételi szerződés az abban foglalt feltételekkel 85 200 000 forint vételáron a felperes, mint vevő és az I. rendű alperes, mint eladó között jött létre. Rendelkezett a letétbe helyezett 8 520 000 I. rendű alperes részére történő kiutalásáról, valamint kötelezte a felperest, hogy az ítélet jogerőre emelkedésétől számított 90 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek további 76 680 000 forint vételárat.

Az I-II-III. rendű alpereseket kötelezte annak túrására, hogy a **b.-i ..52/1.** helyrajzi számú ingatlanra a felperes 1/1 arányú tulajdonjoga adásvétel címén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen. Intézkedett az ingatlanügyi hatóság megkeresésével a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, a II. rendű alperes tulajdonjogának és a III. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjog és elidegenítési, terhelési tilalom törlése érdekében.

Kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 500 000 forint perköltséget, valamint kötelezte a II. rendű alperest, hogy fizessenek meg az államnak 1 500 000 forint le nem rótt eljárási illetéket.

Megállapította, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: földforgalmi törvény) 21. § (5) bekezdése alapján felperesnek kellett az elővásárlási jog gyakorlásakor a földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdésében megjelölt elővásárlási jogosultság sorrendjét igazoló tényeket bizonyítania és az ehhez szükséges okiratokat csatolnia. Ezt azonban nem kizárólag az alperesek által megjelölt okiratok csatolásával tehette meg.

A felperes helyben lakásának tényét igazolta a jognyilatkozatot átvevő személy, amikor az átvételkor ellenőrizte, hogy az okiratban feltüntetett lakcím megegyezik a felperes személyi igazolására alkalmas dokumentumokban megjelölt lakcímmel, továbbá igazolta ezt a tényt a

becsatolt két dokumentum is. Az I. rendű alperesnek az árverési eljárás során rendelkezésére állt a felperes személyi okmányainak másolata és az életvitelszerű helyben lakást igazoló hatósági bizonyítvány. Ezeket összevetve megbizonyosodhatott arról, hogy a felperes olyan földműves, aki helyben lakónak minősül, így a földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja szerint jogszerűen gyakorolta elővásárlási jogát, ami megelőzi a II. rendű alperes elővásárlási jogosultságát.

A felperes földhasználati jogosultságát földhasználati lappal nem támasztotta alá, azonban az alperesnek, illetve az alperes tulajdonában álló ingatlanokat kezelő Nemzeti Földalapkezelő Szervezetnek a 2010. évi LVII. törvény 17. § (1) bekezdés a) pontja szerint saját naprakész vagyonynyilvántartást kell vezetnie, amely tartalmazza azon jogosultak adatait, akik haszonbérlet, vagyongazdálkodók, illetve ezek megbízottjai. Ebből következően az alperesnek saját nyilvántartásából is tudnia kellett arról, hogy 2001. március 27. napjától a felperes haszonbérletként az ingatlanban földhasználati joggal rendelkezik. Ezen tény külön igazolásának elmaradása az I. rendű alperes tulajdonában álló földkezelő saját vagyonynyilvántartási kötelezettsége miatt külön nem szükséges.

Nem következik a földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés b) pontjának rendelkezéséből, hogy a földhasználati jogosultság csak akkor vehető figyelembe, ha a teljes területre vonatkozik, ellenkező esetben ugyanis nem lenne szükség a b) ponton belül további sorrendet megállapító alpontok megállapítására.

A földforgalmi törvény ilyen rendelkezésének hiányában alaptalannak ítélte a II. rendű alperes azon hivatkozását is, hogy csak egy jogcímen élhet elővásárlási joggal a felperes.

A felperes az eljárás során megfelelően igazolta, hogy az adásvételi szerződésben foglalt vételárat teljesíteni tudja, részben a bíróság gazdasági hivatalánál letétbe helyezett összegből, részben a ... Bank Nyrt.-nél igénybe vehető hitelből.

A fenti indokok alapján a bíróság a Ptk. 6:223. § alapján döntött, figyelemmel a 2/2009. (VI.24.) PK vélemény 8. pontjában foglaltakra is. Megállapította, hogy a felperes elővásárlási jognyilatkozatának megtételekor eleget tett a jogszabályban megjelölt nyilatkozattételi kötelezettségének, csatolt minden olyan dokumentumot, amelyből elővásárlási jogát megalapozó tények igazolhatóak. A felperes elővásárlási joga a II. rendű alperes elővásárlási jogát megelőzi, így az I. rendű alperes a felperest megillető elővásárlási jog megsértésével kötötte meg a II. rendű alperessel az adásvételi szerződést. A felperes az adásvételi szerződést teljes körűen elfogadta, ezért az adásvételi szerződés a felperes és I. rendű alperes között 2017. november 17. napján létrejött.

A perköltség megfizetéséről a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján döntött, a felperesi jogi képviselő részére az ügyvédi munkadíjat a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (1) és (2) bekezdés, valamint (6) bekezdés alapján a felperes jogi képviselője által elvégzett munkával arányban állapította meg.

Az I. rendű alperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával a felperes keresetének elutasítását, továbbá perköltségében való marasztalását kérte.

Továbbra is állította, hogy a felperes az általa hivatkozott ranghelyet nem igazolta a földforgalmi törvény 21. § (5) bekezdésében foglalt kötelezettsége ellenére, hiszen semmilyen okirattal nem támasztotta alá helyben lakó, valamint földet használó minőségét, hiánypótlásnak pedig nincs helye. Utalt arra, hogy az árverési eljárás elkülönül az elővásárlási folyamattól, ezért nem volt feladata vizsgálni, hogy az elővásárlási nyilatkozatot tevő árverezett-e és ott milyen nyilatkozatokat tett. Nincs jelentősége annak, hogy az I. rendű alperes valójában milyen tényekről bír tudomással, ettől függetlenül fennállt a felperes kötelezettsége, hogy hivatkozott ranghelyét okirattal igazolja. Az illetékes jegyző sem az elővásárlásra jogosult helyben lakó voltát igazolta.

Ismételten hangsúlyozta, hogy a föld egy részének használata nem alapozza meg a földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés bb) pontja szerinti ranghelyet, a felperes teljesítőképességét sem igazolta megfelelően.

A II. rendű alperes fellebbezésében szintén az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a felperes keresetének elutasítását kérte.

Utalt arra, hogy a földforgalmi törvény 21. § (5) bekezdése kógens rendelkezéseket tartalmaz, az elsőfokú ítélet jogszabálysértő módon mosta össze az árverezői és elővásárlás minőségben tett nyilatkozatokat. A jegyző nem jogosult az elővásárlási ranghelynek való megfelelés elbírálására, csupán a személyazonosságot igazolja. Álláspontja szerint két elővásárlási ranghely megjelölése jogszabálysértő. Az elővásárlásra jogosult nem nyilatkozott a tekintetben, hogy a szerzés tárgyát képező ingatlan nincs harmadik személy használatában.

A felperes csatlakozó fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének perköltség tekintetében való megváltoztatását kérte akként, hogy a bíróság az I. rendű alperest a jogi képviselővel felmerült, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (1) és (2) bekezdése alapján mérséklés nélkül számított ügyvédi munkadíjból álló perköltsége megfizetésére kötelezze. Állította, hogy az elsőfokú bíróság nem adott olyan indokot, mely alapján az ügyvédi munkadíj összegének mérséklésére okot adott volna.

Az I. rendű alperes csatlakozó fellebbezés tekintetében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az alperesek fellebbezésével érintett rendelkezések tekintetében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását, valamint az I. rendű alperes perköltségben való marasztalását kérte. E körben az elsőfokú bíróság ítéletében felsorolt indokokra hivatkozott.

A fellebbezés alapos.

Az elsőfokú bíróság eljárása során lényeges eljárási szabálysértés nem történt, az elsőfokú bíróság a tényállást a döntéshez szükséges mértékben feltárta, azonban jogi következtetéseivel az ítélet tábla az alábbiakra tekintettel érdemben nagyobb részt nem értett egyet.

Egyetértett az ítélet tábla az elsőfokú bírósággal abban, hogy ezt kifejezetten kizáró jogszabályi rendelkezés hiányában nincs akadálya annak, hogy a jogosult elővásárlási jogát megalapozó több ranghelyet is megjelöljön, érdemi kérdés annak eldöntése, hogy adott esetben melyik alapján tudja elővásárlási jogát gyakorolni.

Helytállóan utalt továbbá az elsőfokú bíróság arra is, hogy a földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés bb) pontja alapján az elővásárlásra nemcsak azon földhasználó jogosult, aki a teljes ingatlant használja, hanem az is, akinek földhasználati jogosultsága csupán annak egy részén áll fenn.

A földforgalmi törvény 21. § (5) bekezdése értelmében az elővásárlási jogosultnak az elfogadó nyilatkozatát legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalnia, az elfogadó nyilatkozatban meg kell jelölni az elővásárlási jogosultság jogalapját, továbbá, ha az elővásárlási jog törvényen alapul, akkor azt is, hogy az elővásárlási jogosult mely törvényen és az ott meghatározott sorrend melyik ranghelyén gyakorolja az elővásárlási jogát. Az elfogadó nyilatkozatnak tartalmaznia kell a 13-15. §-okban foglalt esetekben az ott előírt nyilatkozatokat is, ennek hiányában azokat a 13-15. §-okban előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelően a jognyilatkozathoz csatolni

kell. Az elfogadó jognyilatkozathoz - az e törvényhely végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is.

A földforgalmi törvénynek ugyan végrehajtási rendelete nincs, azonban ez nem jelenti azt, hogy a törvény fenti kógens rendelkezésében meghatározott igazolási kötelezettségnek az elővásárlási jogosult nem köteles eleget tenni, csupán az következik ebből, hogy az ott írt adatok igazolására bármely, erre alkalmas okirat felhasználható.

A Kúria Kfv.III.37.025/2016/6. számú ítéletében ugyan akként foglalt állást, hogy amennyiben az alperesnek minden adat hivatalból rendelkezésre áll ahhoz, hogy az elővásárlásra jogosult kérelmét teljesíthesse, hivatalos tudomása van az igazolni előírt tényekről, úgy az a földforgalmi törvény 21. § (5) bekezdése szerinti igazolásnak elfogadható, további igazolás nem szükséges. Azon döntés azonban jelen esetben nem volt irányadó, mivel azon per tárgya tulajdonjog bejegyzés iránti kérelemnek helyt adó földhivatali határozat felülvizsgálata volt, a jelen esetben eljáró NFA ugyanakkor nem gyakorol hatósági jogkört, így hivatalból sem férhet hozzá valamennyi olyan nyilvántartáshoz, amelynek alapján az elővásárlási jogosultság fennállását, a felperes által hivatkozottakat hivatalból vizsgálhatná. (Hasonlóan foglalt állást a Debreceni Ítéltábla Pf.II.20.424/2017/13. alatti, a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.20.710/2017/6. szám alatti ítéletében).

A földforgalmi törvény a tulajdonos - állami tulajdonú földek esetén az NFA - kötelezettségévé teszi, hogy az elővásárlásra jogosult és az eredeti vevő elővásárlási jogának ranghelyét is megállapítsa, majd a felállított sorrend alapján válasszon, hogy az adásvételi szerződés kivel jött létre. A vizsgálat megalapozott elvégzése érdekében a földforgalmi törvény 21. § (5) bekezdése alapján az elővásárlási jog gyakorlója köteles a jogosultságát megalapozó körülményeket igazolni. Amennyiben ezt nem teszi meg, úgy a földforgalmi törvény 21. § (9) bekezdése alapján úgy kell tekinteni, hogy elővásárlási jogával nem élt. A törvényben engedett elővásárlási jog tehát nem korlátlan jogosultság, azt a jogosult csak a törvényben meghatározott szigorú feltételek mellett, az ott írt határidőn belül érvényesítheti, egyébként elenyézik.

Az ítéltábla egyetértett az elsőfokú bírósággal a tekintetben, hogy mivel a felperes éppen az I. rendű alperes tulajdonában álló, és jelen per tárgyát képező ingatlanon bírt haszonbérleti joggal, melyről a Nemzeti Földalapkezelő Szervezetnek saját naprakész nyilvántartása volt, az igazolást saját nyilvántartásáról ő állítaná ki, így hivatalból tudnia kellett arról, hogy a felperes az ingatlanban 2 hektár 3493 m² 2001. március 27. napjától kezdődően haszonbérelő. Ezért, bár a földhasználati jogosultságot ingatlan-nyilvántartásban rögzített földhasználati lappal nem támasztotta alá, e hivatkozása megfelelően igazolásra került.

Ugyanakkor a földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés bb) pontjára alapított elővásárlási jog esetén annak igazolása is szükséges, hogy a földműves helyben lakó. A földforgalmi törvény 5. § 9. pontja szerint pedig helyben lakónak az a természetes személy minősül, akinek életvitelszerű lakóhelye legalább 3 éve azon a településen van, melynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik. Önmagában az I. rendű alperes, illetőleg Nemzeti Földalapkezelő Szervezet nyilvántartásából ez a tény nem volt megállapítható.

A felperes csatolta a családi gazdaság nyilvántartásba vételéről szóló határozatot, illetőleg a földműves nyilvántartásba vételéről szóló adatlap másolatát is, mindkettőben címeként a **B., B. u. 7/A.** szám került megjelölésre. Ez azonban az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben nem elegendő annak igazolására, hogy a felperes legalább 3 éve életvitelszerűen itt lakik, csupán azt, hogy az igazolások kiállításának időpontjában mi volt a lakcíme. Nem igazolják azonban az ottlakás folyamatosságát, amit a törvény értelmezésre nem szoruló, kógens szabálya előír.

Nem vitathatóan a felperes a korábbi árverésen csatolta az életvitelszerű helyben lakásra vonatkozó hatósági igazolást, azonban elővásárlási nyilatkozatában ennek tényére nem utalt. Az az I. rendű alperestől, illetőleg a Nemzeti Földalapkezelőtől nem elvárható, hogy a hónapokkal korábban lezajlott árverés valamennyi iratát átnézze annak megállapítása érdekében, hogy az elővásárlási jogát gyakorló személy az árverésen részt vett-e, illetőleg ezen eljárás során milyen okiratokat csatolt. Az árverés előtt kiállított igazolás egyébként sem lett volna alkalmas annak igazolására, hogy az elfogadó nyilatkozat benyújtásakor a felperes változatlanul ugyanezen címen lakott életvitelszerűen.

A földforgalmi törvény 21. § (4) bekezdése szerint a jegyző az elfogadó nyilatkozat személyes átvételekor az elővásárlásra jogosult személyazonosságát ellenőrzi akként, hogy az elfogadó nyilatkozatban szereplő természetes azonosító adatokat összeveti a személyazonosító okmányban foglalt adatokkal. Az elfogadó nyilatkozatot tevő lakcíme nem minősül természetes azonosító adatnak. A jegyző az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatra vezetett záradékában is csupán azt rögzítette, hogy az elővásárlásra jogosult személyazonosságát ellenőrizte, az elfogadó jognyilatkozatban szereplő természetes személyazonosító adatok a személyazonosító okmányban foglalt adatokkal egyeznek, aláírását pedig sajátkezü aláírásnak ismerte el, így az elfogadó nyilatkozat az azt átadó elővásárlásra jogosulttól származik. A jegyző csupán az iratokkal együtt megküldött iratjegyzékben rögzítette az elővásárlási nyilatkozatot tevő felperes lakcímét, ez azonban csak az igazolás kiadásának időpontjára vonatkozik, de nem alkalmas annak bizonyítására, hogy a felperes életvitelszerű lakcíme folyamatosan, megszakítás nélkül is ezen ingatlanban volt az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozat megtételét megelőző 3 éven belül.

Az elővásárlási jog nem alanyi jog. A földforgalmi törvény 21. § (5) bekezdése kógens rendelkezéseket tartalmaz, e körben a bíróságnak mérlegelési lehetősége nincsen és arra sem volt lehetőség, hogy az elővásárlási jog jogosultja nyilatkozatának hiányait utólag pótolja.

Mindezekre tekintettel az ítéletábra azt állapította meg, hogy az földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés bb) pontjára, illetőleg a 4. § a) pontjára alapított elővásárlási jog esetén jelentőséggel bíró helyben lakás tényét a felperes az elővásárlási jog gyakorlásával egyidejűleg megfelelően nem igazolta, ezért úgy kell tekinteni, mintha elővásárlási jogát nem is gyakorolta volna.

A II. rendű alperes hivatkozásával ellentétben a felperes a földforgalmi törvény 13-15. §-ában előírt nyilatkozatokat megtette, így egyebek mellett nyilatkozott arról is, hogy a termőföld tulajdonának megszerzése esetén a fennálló földhasználati jogviszonyt annak megszűnését követően nem hosszabbítja meg, kötelezettséget vállalt arra, hogy a megvásárolt föld használatát másnak nem engedi át, maga használja, és eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, mely nyilatkozat tartalmában megfelel a földhasználati törvény 13. § (1) bekezdésében foglaltaknak.

A felperes a per során teljesítőképességét is megfelelően igazolta.

Mindezekre tekintettel az ítéletábra a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, a felperes keresetét elutasította, illetőleg mellőzte a perköltség, le nem rótt kereseti illeték megfizetésére vonatkozó rendelkezéseket.

A felperes teljes egészében pervesztes lett, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az alperesek perrel felmerült költségeit. A felperes és II. rendű alperes egymással szemben költséget nem érvényesítettek, míg III. rendű alperesnek az eljárással kapcsolatban költsége nem merült fel, ezért az ítéletábra csupán az I. rendű alperest megillető perköltségről rendelkezett. Ennek mértékét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja alapján állapította meg azzal, hogy

annak összegét a (6) bekezdésre tekintettel mérsékelte. E körben figyelembe vette, hogy a perben mindösszesen okirati bizonyítás folyt, a bíróságnak lényegében jogkérdésben kellett állást foglalnia, ezért a felperes által I. rendű alperes részére megtérítendő perköltség összegét az elsőfokú eljárásban 500 000 forintban, míg a másodfokú eljárásban - figyelemmel a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdésében foglaltakra - 250 000 forintban állapította meg.

A felperes teljes egészében elvesztette, az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 1 500 000 forint kereseti illeték, valamint az alperesek fellebbezésével felmerült, feljegyzett 2 500 000 forint fellebbezési illeték megfizetésére is köteles a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

Debrecen, 2018. február 22.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Gárdosi Judit s.k. előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -