

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Nyirán Gergely ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek a dr. Varga István ügyvéd által képviselt **Magyar Állam** (akinek törvényes képviselője a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet: 1149 Budapest, Bosnyák tér 5.) I. rendű, valamint a Szederjessy Ügyvédi Iroda által képviselt II.r. alperes neve (alperes címe) II. rendű alperes elleni szerződés hatálytalanságának megállapítása iránti perében a Fővárosi Törvényszék 2017. június 28. napján kelt 17.P.20.695/2017/14. számú ítélete ellen a II. rendű alperes 16. sorszám alatti, valamint a felperes 17. sorszám alatti fellebbezése folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, a II. rendű alperes javára fizetendő perköltséget 1.000.000.- (egymillió) Ft+áfa összegre felemeli, egyebekben helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 500.000.- (ötszázezer) Ft+áfa ügyvédi munkadíjból álló, míg a II. rendű alperesnek 81.230.- Ft fellebbezési eljárási illetékből és 520.000.- (ötszázhuszezer) Ft+ áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság a **Cs. hrsz1** hrsz.-ú, a **Cs. hrsz2** hrsz.-ú és a **Cs. hrsz3** hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában állapítsa meg, hogy az I. és a II. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződések a felperessel szemben hatálytalanok és azok az I. rendű alperes mint eladó és a felperes mint a vevő között jöttek létre. Kérte továbbá az alperesek perköltségben marasztalását is. Keresete jogalapjaként a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 18. § (2) bekezdés a) pontját, 69. §-át, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:223. §-át és 6:226. § (3) bekezdését jelölte meg.

Az I. rendű alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben történő marasztalását kérte. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a felperes keresete elkésett a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése alapján. Másodlagosan - érdemben - pedig arra, hogy a jogszabályon alapuló elővásárlási jog megelőzi a szerződésen alapuló elővásárlási jogot. A jogszabályon alapuló elővásárlási jogról nem lehet lemondani, és nem lehet azt kizárni sem. A II. rendű alperes az elővásárlási jogát a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés b) pontjára és a 19. § (2) bekezdésére, és nem a szerződésre alapította.

A II. rendű alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségben történő marasztalását kérte. Állította, hogy a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés bb) pontja alapján fennálló, törvényen alapuló elővásárlási jogát gyakorolta, ténylegesen a földhaszonbérleti szerződések alapján a földet legalább 3 éve használta. Hivatkozott arra is, hogy a haszonbérleti szerződés az elővásárlási jog kizárását nem tartalmazta. Az elővásárlási jogot megalapozó jogszabály csak később, a haszonbérleti szerződés megkötését követően született.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és a II. rendű alpereseknek egyenként 254.000-254.000 Ft perköltséget.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az I. rendű alperes tulajdonában állt a **Cs. hrsz1** hrsz.-ú, a **hrs2** hrsz.-ú és a **hrs3** hrsz.-ú ingatlan, amelyek eladás útján történő hasznosítása tárgyában árverés tartására került sor.

Az árverésen nyertes árverező a felperes volt, melyre figyelemmel a felperes és az I. r. alperes között a **Cs. hrsz1** hrsz.-ú és a **Cs. hrs2** hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában 2016. május 05. napján külön okiratba foglaltan, míg a **Cs. hrs3** hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában 2016. június 08. napján adásvételi szerződés jött létre az ingatlanok 1/1 arányú tulajdonjogának adásvétele tárgyában. Mindhárom adásvételi szerződésben rögzítésre került, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok haszonbérleti joggal terheltek, a **Cs. hrsz1** hrsz.-ú és a **Cs. hrs2** hrsz.-ú ingatlanok esetében 2032. március 12. napjáig, míg a **Cs. hrs3** hrsz.-ú ingatlan esetében 2032. március 19. napjáig.

A felek az adásvételi szerződések 2. pontjában a **Cs. hrsz1** hrsz.-ú ingatlan vételárát 7.100.000,- forintban, a **Cs. hrs2** hrsz.-ú ingatlan vételárát 45.300.000,- forintban, a **Cs. hrs3** hrsz.-ú ingatlan vételárát 100.600.000,- forintban határozták meg.

Az adásvételi szerződések 3. pontjában úgy rendelkeztek, hogy az I. r. alperes, mint eladó a szerződést a kifüggesztési eljárást követően záradékkal látja el, melyben rögzíti, hogy az adásvételi szerződés a felperes, mint vevő és közöttük jött létre, a vevőt a kifüggesztési eljárás során elővásárló nem előzte meg. Az adásvételi szerződések záradékkal történő ellátására nem került sor.

A II. r. alperes a perbeli ingatlanok vonatkozásában 2016. július 14. napján kelt nyilatkozataiban élt az elővásárlási jogával, és az adásvételi szerződések elfogadásáról nyilatkozatokat tett. A nyilatkozatban kijelentette, a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés bb) pontja alapján elővásárlásra jogosult, azaz a földet használó olyan földműves, aki helyben lakónak minősül és legalább 3 éve használja a földet.

A II. rendű alperes elővásárlási jogának gyakorlására figyelemmel az alperesek között 2016. október 11. napján mindhárom perbeli ingatlan vonatkozásában az elővásárló adásvételi szerződésbe belépését tanúsító okirat jött létre.

Az I. r. alperes, mint haszonbérbeadó, valamint a II. r. alperes, mint haszonbérelő között a perbeli **Cs. hrsz1** hrsz.-ú és a **Cs. hrs2** hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában 2012. március 13. napján, a **Cs. hrs3** hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában 2012. március 20. napján mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződés jött létre, mely alapján az I. r. alperes a tulajdonában álló perbeli ingatlanokat a II. r. alperesnek haszonbérbe adta. A haszonbérleti szerződések 6. pontjában a felek kifejezetten rögzítették, hogy jelen szerződés nem keletkeztet a haszonbérlet tárgyát képező földrészletek tekintetében sem elővásárlási, sem előhaszonbérleti jogot a haszonbérelő vonatkozásában.

A felperes a szerződések I. és II. r. alperesek közötti létrejöttéről a F. Járási Hivatala 2017. január 18. napján kelt, a **Cs. hrsz1** hrsz.-ú ingatlanra 30494/2017/2016.11.18. számú, a **Cs. hrs2** hrsz.-ú ingatlanra a 30503/3/2017/2016.11.18. számú, a **Cs. hrs3** hrsz.-ú ingatlanra a 30496/2017/2016.11.18. számú, a II. r. alperes tulajdonjogát bejegyző határozatok részére történő kézbesítéséből szerzett tudomást. A perbeli ingatlanok vonatkozásában a felperes által megfizetett árverési biztosítékok összege 2017. január 31. napján került visszafizetésre a felperes bankszámlájára történő átutalással. Ezt követően a felperes jogi képviselője útján 2016. augusztus 8. napján kelt levelében tájékoztatta az I.

rendű alperes képviselőjében eljáró Nemzeti Földalapkezelő Szervezetet, hogy a perbeli ingatlanokra kötött haszonbérleti szerződések 6. pontja kifejezetten kizárja a haszonbérelő törvényes elővásárlási jogát. Ezt követően több alkalommal érdeklődött kérelme felől a Nemzeti Földalapkezelő Szervezetenél, ahol információt nem kapott. A felperes jogi képviselője útján 2017. január 31. és 2017. február 02. napján szerezte be a perbeli ingatlanok tulajdoni lapjainak teljes másolatát.

A felperes keresetlevelét 2017. február 13. napján terjesztette elő a bíróságon.

A fenti tényállás alapján az elsőfokú bíróság a keresetet nem találta alaposnak. A lefolytatott bizonyítási eljárás alapján megállapította, hogy az I. rendű alperes mint eladó és a felperes mint vevő között 2016. május 5. és 2016. június 8. napján adásvételi szerződés jött létre a perbeli ingatlanok tárgyában. Az I. rendű alperes által csatolt elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatok alapján azt is megállapította, hogy a fenti ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződések kifüggesztési eljárásában a II. rendű alperes 2016. július 14. napján kelt nyilatkozataival élt az elővásárlási jogával, amit a Földtörvény 18. § (1) bekezdés bb) pontjára alapított, azaz arra, hogy olyan földet használó földműves, aki helyben lakónak minősül és legalább 3 éve használja a földet.

Az elsőfokú bíróság elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a felperes az alperesek között létrejött adásvételi szerződés hatálytalanságából eredő igényét a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésében foglalt határidőn belül érvényesítette-e. A felperes személyes meghallgatása során tett nyilatkozata alapján megállapította, hogy a felperes ugyan 2016 augusztusában tudomást szerzett arról, hogy a II. rendű alperes élt az elővásárlási jogával, ez az időpont azonban nem jelenti a szerződéskötésről való tudomásszerzés időpontját is. Az I. rendű alperesnek ugyanis a Földforgalmi tv. 18. §-ában meghatározott rangsorra figyelemmel meg kell állapítania az eredeti vevő elővásárlási jogának a ranghelyét és a felállított sorrend alapján kell választania, hogy melyikükkel jött létre a szerződés. Az NFA az érvényes elfogadó jognyilatkozatot benyújtó elővásárlásra jogosultak közül a jogszabály szerint első helyen álló jogosulttal köti meg a szerződést a Nemzeti Földalapba tartozó földrészetek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010.(XI.17.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Földhasznosítási rendelet) 28. § (1) bekezdése alapján.

Mindezeket mérlegelve, a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (régi Pp.) 206. § (1) bekezdése alapján azt állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperes legkorábban 2017. január 18. napján kelt a II. rendű alperes tulajdonjogát bejegyző határozatok részére történő kézbesítésével szerzett tudomást az alperesek között létrejött szerződésről. A felperes a keresetet 2017. február 13. napján terjesztette elő, így a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szerinti határidő elmulasztása nem volt megállapítható.

A fent kifejtettekre tekintettel az elsőfokú bíróság a felperes keresetét érdemben bírálta el. Megállapította, hogy mindhárom perbeli ingatlanra vonatkozóan az I. rendű alperes mint haszonbérbe adó és a II. rendű alperes mint haszonbérelő között 2012. március 13. napján és 2012. március 20. napján mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződés jött létre a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 452. § (1) bekezdése szerint. A haszonbérleti szerződések 6. pontjában a felek akként állapodtak meg, hogy a haszonbérleti szerződés nem keletkeztet a haszonbérlet tárgyát képező földrészetek tekintetében sem elővásárlási, sem előhaszonbérleti jogot a haszonbérelő javára. A haszonbérleti jogviszony esetén a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatályba lépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény 1. §-a folytán alkalmazandó régi Ptk. 373. § (1) bekezdése szabályozta a szerződéses elővásárlási jogot. A régi Ptk. 373. § (6) bekezdése szerint az elővásárlási jogra

vonatkozó rendelkezéseket a jogszabályon alapuló elővásárlási jogra is alkalmazni kell, a jogszabályon alapuló elővásárlási jog pedig a szerződéses elővásárlási jogot megelőzi. Hasonló rendelkezéseket tartalmaz a Ptk. 6:221. § (1) és 6:226. § (3) bekezdése is.

A csatolt haszonbérleti szerződések 6. pontjában foglalt szerződési nyilatkozatokat a régi Ptk. 207. § (1) bekezdése alapján értelmezve azt állapította meg, hogy a felek mindössze azt rögzítették, hogy nem kívánnak élni a szerződéskötéskor hatályos, a régi Ptk. 373. § (1) bekezdése szerinti jogukkal és szerződéssel nem kívánnak elővásárlási jogot alapítani a perbeli ingatlanokra a II. rendű alperes javára. Ebből azonban nem vonható le az a következtetés, hogy a felek a szerződéssel kizárták a II. rendű alperes jogszabályon alapuló elővásárlási jogát. Ugyanakkor arra is rámutatott az elsőfokú bíróság, hogy a II. rendű alperes nem szerződéses, hanem jogszabályon alapuló elővásárlási jogát gyakorolta a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés bb) pontjára alapítva. Ezen elővásárlási jog kizárásáról csak jogszabály rendelkezhet, a felek szerződéses rendelkezéssel erről nem határozhatnak. A II. rendű alperest megilleti az a jog, hogy ezen jogszabályban biztosított elővásárlási jogáról egyoldalú nyilatkozattal lemondjon. A fenti haszonbérleti szerződések 6. pontjában foglalt rendelkezés azonban joglemondó nyilatkozatot nem tartalmaz. Utalt továbbá arra, hogy a haszonbérleti szerződések 6. pontjában foglalt nyilatkozatokat a régi Ptk. 207. § (4) bekezdése alapján nem lehet kiterjesztően értelmezni, másrésről a jogról való lemondás csak annak megnyílta után lehetséges. A Földforgalmi tv. elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezései pedig csak 2014. március 1. napján léptek hatályba.

Az elsőfokú bíróság rámutatott arra, hogy a Kúria Pfv.V.20.054/2016/10. számú ítéletében kifejtett álláspontja jelen perben - annak eltérő tényállása okán - nem volt alkalmazható. Mindezek alapján úgy értékelte, hogy a II. rendű alperes gyakorolhatta a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés bb) pontján alapuló elővásárlási jogát a perbeli ingatlanok vonatkozásában.

Kiemelte, hogy a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés b) pontja és a 19. § (2) bekezdése nem a már megkötött haszonbérleti szerződésekre vonatkozóan tartalmaz rendelkezéseket, hanem a földhasználatra, mint tényre, így a törvény visszaható hatálya fel sem merülhet. A Földforgalmi tv. 19. § (2) bekezdésében szabályozott 3 éves földhasználati időnek az elővásárlási jog gyakorlásakor kell fennállnia, így a földhasználat a törvény hatályba lépését megelőző időszak vonatkozásában is figyelembe vehető. Kiemelte, amennyiben a törvény hatályba lépése előtti földhasználatot - a felperes álláspontja szerint - nem lehetne figyelembe venni, úgy ez esetben a 2017. március 1. napját megelőzően megkötött szerződések vonatkozásában egyetlen jogosult sem tudna erre alapítottnan elővásárlási jogával élni, mivel a Földforgalmi tv. ezen rendelkezései 2014. március 1. napján léptek hatályba. Ez az értelmezés sem a jogszabály szövegéből, sem pedig annak céljából nem következik.

A felperes pervesztessége folytán a régi Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte őt az alperesek javára a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (6) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíjból álló perköltség megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben 16. sorszám alatt a II. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben kérte, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet a perköltség összegét megállapító részében részben változtassa meg, a II. rendű alperesnek fizetendő perköltség összegét 1.000.000 Ft + áfa összegre emelje fel és kötelezze a felperest a másodfokú eljárással felmerült perköltsége viselésére.

Előadta, hogy a pertárgy értéke a jelen perben a perrel érintett ingatlanok vételára, összesen 153.000.000 Ft. A 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése szerint a pertárgy értékét alapul

véve az elsőfokú bírósági eljárásban az ügyvéd munkadíjának összege 3.730.000 Ft + áfa lett volna. Az IM rendelet 3. § (6) bekezdése ugyan lehetőséget ad az ügyvédi munkadíj összegének mérséklésére, de az elsőfokú bíróság az ügyvédi munkadíjat közel 95 %-os mértékben mérsékelte. Ez a pertárgyérték alapján számított ügyvédi munkadíjhoz képest kirívóan alacsony összegű perköltség indokolatlan és méltánytalan is az alperesekkel szemben. A jogi képviselő minden tárgyaláson jelen volt, a per során a releváns tényekre részletesen és határidőben nyilatkozott. Az érdemi ellenkérelem megírásához számos iratot és jogszabályt át kellett tanulmányoznia. Különösen méltánytalannak tartotta, hogy az elsőfokú bíróság még az IM rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja alapján járó minimum 1.000.000 Ft + áfa összeget sem ítélte meg perköltségként. Utalt arra, hogy a felperes a pertárgyérték 5 %-a alapján 7.650.000 Ft összegű ügyvédi munkadíjból álló perköltséget kért megállapítani. Fellebbezéséhez az elsőfokú bíróság felhívására 81.280 Ft illetéket rótt le a Fővárosi Törvényszék eljárási illetékszámájára.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a felperes 17. sorszám alatt terjesztett elő fellebbezést, amelyben annak megváltoztatását és a keresetnek történő helyt adást kért. Kifejtette, hogy a II. rendű alperes az elővásárlási jogát a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés b) bb) pontjára alapította, mint helyben lakó és a földet használó földműves. A felperes elővásárlási jogát a Földforgalmi tv. 18. § (2) bekezdés a) pontjára alapította, mint helyben lakó és állattartó telepet üzemeltető földműves.

Álláspontja szerint a II. rendű alperes az általa állított ranghelyre három ok miatt nem hivatkozhat. A II. rendű alperes olyan haszonbérleti szerződést kötött az I. rendű alperessel, amely kifejezetten kizárja, hogy ez alapján a szerződés alapján az I. rendű alperes elővásárlási jogot gyakoroljon. Az elővásárlási ranghelyként hivatkozott haszonbérleti szerződéseket a felek 2012. március 13-án kötötték, míg a Földforgalmi tv. 2013. december 15-én lépett hatályba, tehát ezekre a szerződésekre még nem terjed ki. Amennyiben ki is terjedne a Földforgalmi tv. hatálya az alperesek között létrejött haszonbérleti szerződésre és a szerződés kizárási köteleme nem előzné meg a törvényes elővásárlási jogot, akkor sem alapozhatnak meg elővásárlási jogot a szerződések, mert a Földforgalmi tv. hatályba lépésétől számított 3 éves futamidő még nem telt el.

Hangsúlyozta, hogy a haszonbérleti szerződések 6. pontjában a felek kifejezetten rögzítették, hogy a szerződés nem keletkeztet a haszonbérlet tárgyát képező földrészletek tekintetében sem elővásárlási, sem előhaszonbérleti jogot a haszonbérelő vonatkozásában. Álláspontja szerint a törvényszék helytelenül értelmezte a felek szerződési akaratát. A „nem keletkeztet” kifejezés azt jelenti a magyar nyelv szabályai szerint, hogy kizárja az elővásárlási lehetőséget. A II. rendű alperes kétségtelenül a törvényre alapítja elővásárlási ranghelyét, ez azonban nem lehetséges egy olyan haszonbérleti szerződés esetén, amely kifejezetten rögzíti, hogy a szerződés nem keletkeztet elővásárlási jogot.

Ismételten hivatkozott a Kúria Pfv.V.20.054/2016/10. számú ítéletének 31. pontjára, melyben a bíróság a szerződési akaratot helyezte a törvényi szabály elé ott, ahol ezt a törvény nem zárja ki. A haszonbérleti szerződés 6. pontja kizárta mind a szerződés, mind a jogszabály által gyakorolható elővásárlási jog alkalmazását. A Kúria jelen kérdéshez hasonló tényállás körében fogalmazta meg iránymutatását, így ezt mindenképpen figyelembe kellett volna vennie az elsőfokú bíróságnak. Az analógia egyértelmű, ha a szerződésben alapított előhaszonbérleti jog esetében az NFA törvény kizárási szabálya nem érvényesülhet, akkor a szerződésben kizárt elővásárlási jog esetén a Földforgalmi tv. által biztosított elővásárlási jog sem érvényesülhet. Nézete szerint a felek közös akaratával kizárták a jogszabályon alapuló elővásárlási jog alkalmazását, így az elsőfokú bíróság érvelése nem helytálló.

A jogszabály visszamenőleges hatálya kérdésében a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 15. §-ának rendelkezései nem kerülhetők meg, e körben az elsőfokú bíróság nem adott elfogadható értékelést a visszamenőleges hatály figyelembevételére. A felperes fellebbezéséhez 2.500.000 Ft illetéket rótt le.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte a felperes fellebbezése kapcsán. Kérte továbbá a felperes kötelezését a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet alapján megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltsége viselésére.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a jogszabályon alapuló elővásárlási jog megelőzi a szerződéses elővásárlási jogot. A haszonbérleti szerződések 6. pontja nem jelentheti a félnek a jogszabály által biztosított elővásárlási jogáról történő lemondását. A jogszabály által biztosított elővásárlási jog gyakorlását kizáró rendelkezést vagy egyoldalú joglemondó nyilatkozatot a haszonbérleti szerződések nem tartalmaznak. Egyetértett azzal is, hogy a II. rendű alperes a jogszabály által biztosított elővásárlási jogosultságáról a haszonbérleti szerződések megkötésének időpontjában érvényesen nem mondhatott le, ezen jogát csak a kifüggesztési eljárás során gyakorolhatta a Földforgalmi tv. 21. § (3) bekezdése okán. A 3 éves földhasználat kapcsán is helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy nem a haszonbérleti szerződés fennállásához köti a jogosultságot a törvény, hanem magához a föld használatához.

A II. rendű alperes a felperes fellebbezésével szembeni ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a felperesi keresetet elutasító részét kérte helybenhagyni és a felperest az első- és másodfokú perköltségben marasztalni. Kifejtette, hogy a felperes iratellenesen állítja, hogy a haszonbérleti szerződés kifejezetten kizárja a törvényen alapuló elővásárlási jogot. A perben nem volt vitatott tény, hogy a II. rendű alperes jogszabályon alapuló elővásárlási jogát gyakorolta a 2016. július 14. napján kelt nyilatkozataival. A felperes iratellenesen hivatkozott arra, hogy a mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződések 6. pontja kizárja a II. rendű alperes jogszabályon alapuló elővásárlási jogának gyakorlását. A szerződés ilyen kitélt egyáltalán nem tartalmaz. A 6. pontban a felek arra utaltak, hogy „a jelen szerződés nem keletkeztet” elővásárlási jogot, ez azonban nem jelenti azt, hogy jogszabály sem keletkeztethet elővásárlási jogot.

A felperes megalapozatlanul hivatkozott a régi Ptk. 207. § (1) bekezdésére is. A régi Ptk. ugyanis a joglemondással kapcsolatos kiterjesztő értelmezés tilalmát a szerződési nyilatkozatokkal összefüggésben szabályozza.

A kúriai döntés tárgyában felállított felperesi analógia önkényes és teljes mértékben ellentétes az analógiai következtetéssel. Az analógia csak abban a tekintetben állapítható meg, hogy tilos az előhaszonbérleti (elővásárlási) jog kizárását kiterjesztő módon értelmezni. A haszonbérleti szerződés nem is zárhatta ki egy későbbi jogszabály által teremtett elővásárlási jogot. A Földforgalmi tv. 21. § (3) bekezdése alapján helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy csak a törvényen alapuló elővásárlási jog megnyíltát követően van lehetőség az elővásárlási jogról lemondani.

A visszamenőleges hatály tilalmába ütközés fel sem merülhet, mivel a Földforgalmi tv. nem a haszonbérleti szerződésekre tartalmaz rendelkezést, hanem a jövőben megkötendő termőföld adásvételi szerződésekre, és azokra határozza meg az elővásárlási jog gyakorlásának feltételeit. Így fel sem merülhet a Jat. 15. §-ába ütköző értelmezés. Jogszabályellenesen állítja a felperes azt, hogy a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés b) pontján alapuló elővásárlási jog gyakorlásának feltétele a törvény hatályba lépésétől számítandó 3 éves futamidő eltelte. Ilyen rendelkezést a Földforgalmi tv. nem tartalmaz.

A perköltség körében hivatkozott a Fővárosi Ítéltábla Polgári Kollégiumának a bíróságok által megállapítható ügyvédi költségek tárgyában közzétett ajánlására is. Az ajánlás IV. pontjának utolsó mondata szerint a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésében foglalt minimum érték kötelezően alkalmazandó alsó határ, amely a (6) bekezdés szerinti mérséklés keretében sem csökkenthető.

A felperes fellebbezése alaptalan, a II. rendű alperes fellebbezése alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és - a per fő tárgya tekintetében - az abból levont jogi következtetéssel is mindenben egyetértett a másodfokú bíróság.

A felperes fellebbezésére tekintettel a másodfokú bíróság az alábbiakat emeli ki. Az elsőfokú bíróság helyesen mutatott rá arra, hogy az elővásárlási jog a régi Ptk. 373. § (6) bekezdése szerint - egyezően a Ptk. 6:221. § (1) és 6:226. § (3) bekezdésével - alapulhat szerződésen, valamint jogszabályon is. A jogszabályon alapuló elővásárlási jog azonban megelőzi a szerződésen alapuló elővásárlási jogot. A csatolt okiratok alapján okszerű volt az elsőfokú bíróság azon következtetése is, hogy a haszonbérleti szerződések 6. pontjában foglalt szerződéses jognyilatkozatot nem lehet olyan kiterjesztő módon értelmezni, hogy egy jövőbeni jogszabályon alapuló elővásárlási jog kizárására irányulna a felek jognyilatkozata.

Helyesen foglalt állást az elsőfokú bíróság a körben is, hogy a Földforgalmi tv. 19. § (2) bekezdése alapján a 18. § (1) bekezdés b) pontja szerinti földet használó földműves alatt azt a földművest kell érteni, aki legalább 3 éve használja a földet. A Földforgalmi tv. az elővásárlási jogosultságot nem a haszonbérleti szerződés 3 éves fennállásához, hanem a földhasználat idejéhez köti, függetlenül attól, hogy a földhasználat milyen jogviszony alapján áll fenn.

A felperes fellebbezésében alaptalanul hivatkozott arra, hogy a földhasználat körében a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 15. § (1) bekezdése szerint a földet használó földműves alatt azt a személyt kell érteni, aki a Földforgalmi tv. hatályba lépését követő legalább 3 éve használja a földet. Az elsőfokú bíróság helytállóan mutatott rá arra, hogy a földhasználat a Földforgalmi tv. hatályba lépését megelőző időszakban is figyelembe vehető, az ettől eltérő értelmezés sem a jogszabály szövegéből, sem pedig annak céljából nem következik.

Alapos volt azonban a II. rendű alperesnek a perköltség megállapítására vonatkozó fellebbezése az alábbiak szerint.

Az elsőfokú eljárásban a pertárgy értéke 153.000.000 Ft volt. Az ennek megfelelő ügyvédi munkadíjat a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. §-a szerint kellett megállapítani. Az IM rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja alapján az ügyvédi munkadíj a 100.000.000 Ft-ot meghaladó pertárgy esetén a b) pontban meghatározott munkadíj és a 100.000.000 Ft feletti összeg 1 %-a, de legalább 1.000.000 Ft. Az elsőfokú bíróság az IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján a munkadíj összegét mérsékelte, a mérsékelt munkadíj azonban a jogszabály szerint megállapítható munkadíj 5 %-ának felel csak meg. Az így mérsékelt ügyvédi munkadíj azonban még a 3. § (2) bekezdés c) pontja alapján járó minimum összeget sem érte el, az ilyen arányú mérséklés azonban nem volt indokolt a jogi képviselő által kifejtett ügyvédi tevékenységre tekintettel. A kiemelkedően magas pertárgyérték alapulvételével ezért a másodfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy az ügyvédi munkadíj mérséklése legfeljebb a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontjában írt minimum 1.000.000 Ft összeg erejéig indokolt.

A fent kifejtettekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a II. rendű alperes javára megítélt perköltség tekintetében részben megváltoztatta, a régi Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a II. rendű alperes javára megítélt perköltség összegét 1.000.000 Ft + áfára emelte fel, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A felperes mind a saját fellebbezése, mind a II. rendű alperes fellebbezése tárgyában pervesztes lett a régi Pp. 78. § (1) bekezdése alapján, ezért köteles a pernyertes alperesek másodfokú perköltségének megfizetésére. Az I. rendű alperes másodfokú perköltsége az őt képviselő ügyvéd munkadíja, amelyet a másodfokú bíróság a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja, 3. § (5) és (6) bekezdése alapján állapított meg. A II. rendű alperes másodfokú perköltsége az őt képviselő ügyvéd fentiek szerint meghatározott munkadíjából (500.000 Ft + áfa), valamint a II. rendű alperes által lerótt (kerekítve 81.300 Ft) illetékből állt. A II. rendű alperes pernyertes lett a saját fellebbezése tekintetében, így e körben további 20.000 Ft ügyvédi munkadíjat állapított meg részére a másodfokú bíróság az IM rendelet 3. § (1) bekezdés a) pontja, valamint az (5) és (6) bekezdése alapján alapján.

Mindkét alperes javára megítélt ügyvédi munkadíj mérséklése során a másodfokú bíróság figyelembe vette, hogy a megítélt munkadíj áll arányban a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel. Értékelte, hogy mindkét jogi képviselő jelen volt a másodfokú tárgyaláson és mindketten írásban is előterjesztettek fellebbezési ellenkérelmet.

Budapest, 2018. február 28.

. Pestovics Ilona s.k.

a tanács elnöke

Dr. Darákné dr. Nagy Szilvia s.k.
előadó bíró

Takácsné dr. Kükáló Judit s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő