

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.20.566/2017/4. szám

A Szegedi Ítéltábla dr. Tomor Attilaügyvéd által képviselt felperesnek -a dr. Varga Istvánügyvéd által képviselt I. r., a dr. Varga Istvánügyvéd és a dr. Mezős Ottó ügyvéd által képviselt II. r. alperesek ellen szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt indított perében a Kecskeméti Törvényszék 2017. május 11. napján kelt 7.P.20.047/2017/23. számú ítélete ellen az I. r. alperes 25. sorszám alatt benyújtott fellebbezése alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az elsőfokú bíróság ítéletét **megváltoztatja** és a keresetet elutasítja.

Mellőzi az alperesek perköltség fizetésére kötelezését.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és a II. r. alpereseknek külön-külön 1 409 700 - 1 409 700 (egymillió-négyszázkilencezer-hétszáz - egymillió-négyszázkilencezer-hétszáz) Ft elsőfokú, továbbá az I. r. alperesnek 700 000 (hétszázezer) Ft másodfokú perköltséget, valamint a I.rendű alperes nevenak az állami adóhatóság felhívására 2 500 000 (kettőmillió-ötszázezer) Ft fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az alperesek az I. r. alperes kizárólagos tulajdonát képező, a nemzeti földalapba tartozó **(település neve) (ingatlan hrsz.-a)** hrsz-ú a.) szántó; b.) legelő; c.) szántó; d.) legelő; f.) kivett csatorna; g.) legelő; h.) szántó; j.) nádas; k.) szántó; l.) szántó; m.) kivett saját használatú út; n.) legelő; p.) kivett mocsár; r.) kivett árok; s.) kivett saját használatú út művelési ágú 165 ha 0133 m2 területű ingatlanra nyilvános árverést követően adásvételi szerződést kötöttek, amely alapján a II. r. alperes 223 400 000 Ft vételár ellenében megvásárolta az ingatlant az I. r. alperestől. Az adásvételi szerződés a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban: Fftv.) hatálya alá esett, ezért 2016. július 6. napján kifüggesztésre került **(település neve)** Város Polgármesteri Hivatala hirdetőtáblájára.

Az ingatlant a **(megye neve)** Megyei Földhivatal javára földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog, valamint az ÉGÁZ-DÉGÁZ Földgázelosztó Zrt. javára bejegyzett bányászolgalmi és vezetékjog, továbbá - az adásvételi szerződés szerint - az a), b), c), d), f), g), h), k), l), m), n), r), s) alrészletére 2034. október 15-ig haszonbérleti jogviszony terheli. A szerződésben rögzítést nyert,

hogy a II. r. alperes az Fftv. 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján olyan földműves, aki helyben lakónak minősül, és e törvény 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján családi gazdálkodó.

A felperes 2016. július 26. napján elfogadó nyilatkozatot tett, amely szerint elővásárlási jogát az Fftv. 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján mint helyben lakó földműves, valamint a 18. § (2) bekezdés a) pontja alapján mint olyan földműves kívánja gyakorolni, aki a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább egy éve állattartó telepet üzemeltet, és a tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítás biztosítása. Csatolta - egyebek mellett - a 2016. augusztus 8. napján kiállított BKI001/117/745/2016. számú hatósági bizonyítványt arra vonatkozóan, hogy a **(település neve)**, **(ingatlan címe)** számú ingatlanon az állattartó telepet mint üzemeltető a hatósági bizonyítvány kiadásának időpontjában, illetve az azt megelőző egy évben (1998.01.01. óta) folyamatosan működtette. Az okiratban feltüntetésre került, hogy a bizonyítvány kiállításának időpontjában az állatlétszám 387 db szarvasmarha.

A **(megye neve)** Megyei Kormányhivatal a 2016. szeptember 16. napján kelt BKI/001/5316-4/2016. számú határozatával az előzőekben írt hatósági bizonyítványt visszavonta. Határozatának indokolásában megállapította, hogy a felperes 2015. november 4. napján tenyészetmódosító lap benyújtásával kérte, hogy a **(település neve)**i Mezőgazdasági Zrt. tenyészete 2014. december 21. napjától a felperes tartásába kerüljön átvezetésre. A tenyészetmódosító lapon azonban a tartóváltás eredeti dátuma 2015. december 21. napjáról 2014. december 21. napjára kézírással került átjavításra úgy, hogy a javító a javítást nem szignózta. Megállapította továbbá, hogy 2015. január 28. napján a **(település neve)**i Mezőgazdasági Zrt. nyújtott be támogatási kérelmet azonos tenyész kódú és tartási hely azonosítójú tenyészetre, és a 2015. március 9. napján kelt határozattal került megállapításra a támogatásra való jogosultsága. Mindebből azt a következtetést vonta le, hogy a felperes tartásába visszamenőlegesen jegyezték át a tenyészetet, ezért nem állapítható meg, hogy a hatósági bizonyítvány kiadásának alapjául szolgáló dokumentumokban foglaltak közül melyek felelnek meg a valóságnak.

A felperes fellebbezése alapján eljáró NÉBIH a 2016. december 16. napján kelt 02.5/2697-3/2016. számú határozatával a fentiekben írt határozatot megsemmisítette. Megállapította, hogy a Tenyészet Információs Rendszerben (TIR) 2016. augusztus 8. napján, a hatósági bizonyítvány kiállításának, továbbá a másodfokú határozat meghozatalának időpontjában a megjelölt tartási hely azonosítójú és kódú tenyészet tekintetében állattartóként a felperes van nyilvántartva 2014. december 21. óta, ezért a kiállított hatósági bizonyítvány megfelel a nyilvántartásban szereplő adatoknak.

Az elfogadó nyilatkozatot **(ügyintéző neve)**, a polgármesteri hivatal kereskedelmi és hatósági ügyintézője vette át. A jegyző képviseletében eljárva az 5 példányban benyújtott elfogadó nyilatkozatból 4 példányt az Fftv. 21. § (4) bekezdése szerint záradékolt, míg a felperesnek visszaadott 5. példányon az átvételt igazolta.

A felperes keresetében kérte annak megállapítását, hogy az alperesek között a **(település neve)** **(ingatlan hrsz.-a)** hrsz-ú ingatlanra megkötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, az közte és az I. r. alperes között jött létre, kérte továbbá az ingatlanügyi hatóság megkeresését tulajdonjoga bejegyzése végett. Keresete indokolásaként előadta, hogy az Fftv. 18. § (1) bekezdés d) pontja és 18. § (2) bekezdés a) pontja alapján megállapítható elővásárlási joga megelőzi az I. r. alperes elővásárlási jogát. Kiemelte, a jogszabályban írt határidő alatt elővásárlási jogát az adásvételi szerződés elfogadására kiterjedően gyakorolta, csatolta az elővásárlási jogát megalapozó bizonyítékokat, teljesítőképességének igazolására pedig az **(O.)** Bank Nyrt. 450 000 000 Ft összegű

hitelígervényt tartalmazó nyilatkozatát (6/F/2.) és 10. sorszám alatt az **(O.)** Bank Nyrt. igazolását, miszerint a megjelölt bankszámláinak egyenlege 2017. február 22. napján 230 386 681 Ft illetve 629 501 079 Ft.

Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték.

Az I. r. alperes védekezése szerint az elfogadó nyilatkozat nem felel meg az Fftv. 21. § (5) bekezdésében foglaltaknak, miután a felperes elfogadó nyilatkozatához nem csatolta a személyazonosságát, és az adóazonosító számát igazoló dokumentumokat, ennek hiányában pedig az NFA nem tudott teljes bizonyossággal meggyőződni az elfogadó nyilatkozat valóságtartalmáról. Kifejtette továbbá, az elfogadó nyilatkozathoz csatolt hatósági bizonyítvány nem felel meg a jogszabályi követelményeknek, mivel abból nem állapítható meg az állatsűrűség, holott az 57/2014. (IV. 30.) VM rendelet 2. §-a e vonatkozásban utal az Fftv. 18. § (2) bekezdés a) pontjára. Érvelése szerint az állatsűrűség meghatározásához szükséges az elővásárlási jog gyakorlója tulajdonában illetve birtokában lévő földterület nagyságának, valamint az elővásárlási jog gyakorlását megelőző egy évre, és az elővásárlási jog gyakorlásának időpontjára nézve az állatlétszámnak a megjelölése, ehhez képest viszont a hatósági bizonyítvány csupán a 2016. augusztus 8. napján meglévő állatlétszámot rögzíti. Utalt továbbá arra, hogy az Fftv. 19. § (4) bekezdése szerint a hatósági bizonyítványnak nem csupán a tényleges, hanem a nyilvántartás szerinti állatlétszámot is igazolnia kell. Előadta, a megvásárolni kívánt földterületen 2034. október 15. napjáig fennálló haszonbérleti szerződés miatt az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítás biztosítása mint a tulajdonszerzés célja nem valósítható meg. Kifogásolta a fentieken túl, hogy nem tartalmazza az elfogadó nyilatkozat a jegyző igazolását, miszerint a nyilatkozat az átadó elővásárlásra jogosulttól származik, így az nem felel meg a Fftv. 21. § (4) bekezdésében foglaltaknak, amely rendelkezés egyebekben a jegyző személyes közreműködését írja elő, s miután a jegyző Fftv-ben írt feladatköre nem delegálható, a jegyző személyes közreműködésének hiánya miatt is hatálytalan a felperes elfogadó nyilatkozata. Hivatkozott arra, nem tartalmazza az elfogadó nyilatkozat a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-ában írt, a felperes részarány tulajdonára vonatkozó nyilatkozatot sem.

A II. r. alperes emellett utalt arra is, az elfogadó nyilatkozat nem tartalmazza egyértelműen, hogy mire alapítja a felperes az elővásárlási jogát, feltünteteti ugyanis az Fftv. 18. § (1) bekezdés d) pontját, valamint a 18. § (2) bekezdés a) pontját is, a kettő azonban együtt nem alkalmazható. Érvelése szerint a 2016. augusztus 8. napján kiállított hatósági bizonyítvány nem alapolhatja meg a felperes Fftv. 18. § (2) bekezdés a) pontja szerinti elővásárlási jogát, nem alkalmas ugyanis annak igazolására, hogy egy éve állattartó telepet üzemeltet. Előadta, a tenyészmódosító lap benyújtásával csak a jövőre lehet kérni a módosítás megtörténtét. A felperes a tenyészmódosító lapot 2015. november 4. napján nyújtotta be, feltehetően szándéka az volt, hogy a módosítást 2015. december 21. napjára kérje, ez az időpont azonban utólagosan 2014. december 21-ére került átjavításra. Kiemelte, ez a javított dátum nem lehet valós, miután a hatósági nyilvántartásból megállapítható, hogy még 2015. január 28. napján is a **(település neve)**i Mezőgazdasági Zrt. igényelt támogatást ugyanerre a tenyészetre, majd 2015. március 18. napján az állatorvos szintén ugyanezen tenyészet vonatkozásában a **(település neve)**i Mezőgazdasági Zrt. részére rendelt meg vérvizsgálatokat. Megítélése szerint minderre tekintettel a felperes elővásárlási joga nem lehet őt megelőző ranghelyű.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az alperesek között 2016. június 3. napján megkötött adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan, az a felperes és az I. r. alperes között jött létre. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 223 400 000 Ft-ot. Kötelezte az alpereseket annak tűrésére, hogy a felperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, és a tulajdonjog-változás bejegyzése iránt megkereste az

ingatlanügyi hatóságot. Kötelezte az alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 5 588 000 Ft perköltséget, a II. r. alperest pedig további 1 500 000 Ft eljárási illeték megfizetésére kötelezte a felperes részére. Határozatának indokolása szerint a felperes az Fftv. 19. § (4) bekezdése által megkövetelt hatósági bizonyítvánnyal igazolta az Fftv. 18. § (2) bekezdés a) pontján alapuló elővásárlási jogának fennálltát, az alperesek pedig a hatósági bizonyítvány tartalmát megdönteni nem tudták. Rámutatott, sem az Fftv., sem pedig az annak végrehajtására kiadott Kormányrendelet az állatsűrűség meghatározására vonatkozó kötelezettséget nem ír elő, így a felperes elfogadó nyilatkozata megfelel a jogszabályi feltételeknek. A lefolytatott tanúbizonyítás alapján megállapította, hogy **(település neve)** település jegyzője által évek óta folytatott gyakorlat, hogy az Fftv. 21. § (4) bekezdése szerinti hatáskörét a polgármesteri hivatal dolgozójára átruházza, emellett az elfogadó nyilatkozat átvétele során tapasztalható esetleges szabálytalanság a felperes számára hátránnyal nem járhat. Kiemelte, az elfogadó nyilatkozatot átvévő **(ügyintéző neve)** tanúvallomása igazolja, hogy az elfogadói nyilatkozat előterjesztőjének személyi adatait minden alkalommal ellenőrzik, a szükséges másolatokat elkészítik.

Utalt arra, hogy az elővásárlási jog gyakorlása esetén a kettős jogcím megjelölése nem eredményezi az elfogadó nyilatkozat hatálytalanságát, s mivel a felperes a perben teljesítőképességét is igazolta, igényét határidőn belül érvényesítette, keresetét teljesíthetőnek ítélte.

Az ítélet ellen az I. r. alperes élt fellebbezéssel, kérve annak megváltoztatásával a kereset elutasítását. Változatlan álláspontja szerint az elfogadó nyilatkozat az Fftv. 21. § (5) - (6) bekezdésébe, valamint az állatsűrűség megállapításának szabályairól szóló 57/2014. (IV. 30.) VM. rendelet 2. §-ába ütközik. E körben megismételte az elsőfokú eljárásban kifejtetteket. Ezt meghaladóan hivatkozott arra, nem csatolta a felperes a földhasználati nyilvántartás részletes szabályairól szóló 356/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet 17/A. §-a szerinti földhasználati összesítőt sem, amely szintén az állatsűrűség megállapításához nélkülözhetetlen.

Fenntartotta azt az álláspontját, hogy az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítás biztosítása mint a tulajdonjog megszerzésének a célja az ingatlanon fennálló haszonbérleti szerződésre tekintettel nem lehetséges. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság ítélete az erre vonatkozó védekezés kapcsán indokolást nem tartalmaz. Érvelése szerint nem valósult meg az a feltétel sem, miszerint az elővásárlási jog gyakorlását megelőzően a felperes már legalább egy éve állattartó telepet üzemeltet, ennek alátámasztására - az elsőfokú eljárásban előadottak alapján - nem alkalmas a 2016. augusztus 8. napján kiállított hatósági bizonyítvány. Hangsúlyozta továbbá, a felperest 2015. október 22-én jegyezték be a földműves nyilvántartásba, így 2014. december 21-én nem vehette át haszonkölcson szerződéssel a tenyészetet.

Változatlanul hivatkozott arra, hogy a felperesi elfogadó nyilatkozat nem tartalmaz a részaránytulajdonra vonatkozó előadást. Megismételte, az elfogadó nyilatkozat hatálytalan amiatt is, mert a jegyző nem személyesen működött közre annak átvételében. Utalt arra, hogy a jegyzőt az elfogadó nyilatkozat személyes átvételekor legfeljebb az aljegyző helyettesítheti, e jogkör nem delegálható, ezért a jegyző nyilatkozatának, az önkormányzati dolgozók munkaköri leírásának és az SZMSZ-nek nincs jelentősége. Hangsúlyozta, a jegyző az Fftv. 21. § (4) bekezdése kapcsán nem a Ket-et alkalmazza, és nem közigazgatási hatósági jogkörben jár el, ezért az Ötv. 81. § (3) bekezdés j) pontjának alkalmazására sem kerülhet sor.

Támadta az elsőfokú ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezését is, azt kérte 1 110 000 Ft + áfa összegre leszállítani. Az elsőfokú bíróság által megállapított ügyvédi munkadíj álláspontja szerint eltúlzott, a felperesi képviselő ugyanis a perben mindösszesen 4 és fél oldal terjedelmű keresetlevelet nyújtott be, és két tárgyalás tartására került sor.

A másodfokú tárgyaláson hivatkozott arra, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került az **(O.)** Nyrt. jelzálogjoga, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom, a jogosult perben állásának hiánya az eljárás lényeges szabályainak megsértését eredményezi.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Hangsúlyozta, az Fftv. 21. § (5) bekezdése alapján a törvény végrehajtási rendeletében megjelölt okiratokkal kell bizonyítani az elővásárlási jogosultságot. Nincs azonban olyan jogszabályi rendelkezés, amely meghatározza, milyen okiratokat kell csatolni az elővásárlási jog alátámasztására. Kiemelte, az Fftv. 19. § (4) bekezdésében írt hatósági bizonyítványt csatolta, annak tartalmára nincs ráhatása. Utalt arra, sem az Fftv., sem pedig az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet nem ír elő az állatsűrűség meghatározására vonatkozó kötelezettséget, s nincs jogszabályi előírás a fellebbezésben hivatkozott 356/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet 17/A. §-a szerinti földhasználati összesítő becsatolására vonatkozóan sem.

Kiemelte, az Fftv. 13. § (4) bekezdésében foglaltak szerint vállalta, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát (haszonbérleti szerződés) nem hosszabbítja meg, illetve a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre vállalja az Fftv. 13. § (1) bekezdésében meghatározott hasznosítási kötelezettséget. Ezt meghaladó többletkötelezettséget sem az Fftv., sem pedig az Fftv.-vel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. tv. (Fétv.) nem tartalmaz, annak 18/A. §-a kizárólag az ökológiai gazdálkodó vonatkozásában támaszt a cél megvalósításával kapcsolatos követelményeket.

Utalt arra, a hatósági bizonyítvány adattartalmának valóságát a kiállító hatóság hivatalból vizsgálta, és a NÉBIH a 2016. december 16. napján kelt határozatával megállapította, a hatósági bizonyítványt érvényesnek kell tekinteni annak igazolására, hogy az állattartó telepet legalább egy éve folyamatosan és jelenleg is üzemelteti. Kiemelte, a Ket. 83. § (5) bekezdése alapján az alperesnek lehetősége volt a hatósági bizonyítvány valóságtartalmának a megdöntésére, erre vonatkozó bizonyítást azonban nem indítványozott.

Hangsúlyozta, az Fftv. a részarány-tulajdonra vonatkozó nyilatkozat megtételét nem írja elő, a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet pedig az ingatlan-nyilvántartás végrehajtásáról szóló jogszabály, az ott megkövetelt nyilatkozat hiánya a tulajdonjog bejegyzési eljárásban pótolható.

Kifejtett álláspontja szerint miután az Fftv. sarkalatos törvénynek minősül, az azzal kapcsolatos részletszabályok is csak sarkalatos törvénnyel szabályozhatók, ebből következően az I. r. alperes által hivatkozott Kormányrendelet és miniszteri rendeletek a termőföld tulajdonszerzésére vonatkozó - Fftv-re alapított - elővásárlási jog gyakorlása tekintetében nem alkalmazhatók.

Fenntartotta a jegyző személyes közreműködésére vonatkozó fellebbezési érvelés kapcsán az elsőfokú eljárásban előadott védekezését.

Kiemelte, az elsőfokú bíróság a perköltség összegét a megbízási szerződésben foglaltak szerint állapította meg, az arányos a pertárgy értékével és a kifejtett ügyvédi tevékenységgel.

A másodfokú eljárásban előadta, több mint 50 %-ban tulajdonosa a földhaszonbérelő **(település neve)**i Mezőgazdasági Zrt. részvényeinek, az Fftv. 13. § (2) bekezdés a) pont ab) alpontja értelmében pedig nem minősül a földhasználat átengedésének, ha a tulajdonjogot szerző fél a föld használatát a legalább 25 %-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet javára engedi át. Utalt arra, hogy a korábban hatályos, a termőföldről szóló 1994. évi LV. tv. 18/A. §-a szerint a jogutód a haszonbérleti szerződést a tárgyév végére felmondhatja. Mindebből álláspontja szerint az következik, hogy a takarmánytermelési célzat az adásvételi szerződés megkötésekor fennálló haszonbérleti jog ellenére megállapítható.

A fellebbezés **alapos.**

Tény, hogy az ingatlanügyi hatóság a 2017. január 30. napján kelt határozatával az (O.) Bank Nyrt. javára elidegenítési és terhelési tilalmat, valamint jelzálogjogot jegyzett be a perbeli ingatlan tulajdoni lapjára. Helytállóan hivatkozik arra az I. r. alperes, hogy az ingatlan tulajdonjogát érintő jogvitában a - a perindítás tényének bejegyzését megelőzően bejegyzett - jelzálogjog jogosultjának perben állása nem mellőzhető, ennek hiánya az eljárás lényeges szabályainak megsértését jelenti, amely általában az elsőfokú eljárás megismétlését és ennek érdekében a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését teszi szükségessé. A jelen esetben azonban az ítéletábra keresetet elutasító jogerős ítélete a zálogjogosult jogait nem érinti, ezért perben állásának hiánya nem teszi szükségessé az elsőfokú eljárás megismétlését.

Utal az ítéletábra arra, az ingatlan tulajdoni lapjáról megállapítható, hogy azt az ÉGÁZ-DÉGÁZ Földgázelosztó Zrt. javára bejegyzett, a tényállásban írt jogok is terhelik. Lényeges azonban, hogy meghatározott személyek perben állása akkor kötelező, ha azt jogszabály előírja, továbbá ha a keresettel érvényesített jog alapjául szolgáló jogviszonyból eredő jogok és kötelezettségek figyelembevételével a kereset más személyek meglévő jogainak alakítása nélkül nem bírálható el (BDT2013. 2988.) Az ÉGÁZ-DÉGÁZ Földgázelosztó Zrt. javára bejegyzett jogokra azonban a per mikénti elbírálása nincs hatással, ezért nevezett jogosult perben állása szükségtelen.

Az I. r. alperes fellebbezése kapcsán az ítéletábra mindenekelőtt az elfogadó nyilatkozat Fftv. 21. § (9) bekezdése szerinti hatálytalanságát eredményező kifogások megalapozottságát vizsgálta.

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

Téves a személyazonosságot igazoló okmányok (személyazonosító igazolvány, adókártya) másolatban történő csatolása hiányával kapcsolatos érvelés is. Az elfogadó nyilatkozat formai és tartalmi követelményeit az Fftv. 21. § (5) bekezdése határozza meg, utalva a 13-15 §-ban írtakra is. E jogszabályi rendelkezések egyike sem követeli meg az I. r. alperes által hivatkozott dokumentumok csatolását. A jegyző illetve - a fentiekben kifejtettek szerint - a képviselőjében eljáró ügyintéző feladata az Fftv. 21. § (4) bekezdése alapján, hogy ellenőrizze az elfogadó nyilatkozatot tevő személyazonosságát, s ha megállapítja, hogy az elfogadó jognyilatkozat az azt átadó elővásárlásra jogosulttól származik, azt aláírásával igazolja. Itt utal az ítéletábra arra, az átvétel során közreműködő ügyintéző tanúvallomásában elmondta, hogy az Fftv. 21. § (4) bekezdésében írt

tartalomnak megfelelő záradékot csupán az átvett négy példányra vezetik rá, míg az elővásárlási jog gyakorlójának visszaadott példányon csak az átvétel tényét rögzítik. Ez az előadás megfelelő magyarázattal szolgál arra, hogy a felperes által csatolt elfogadó nyilatkozat a záradékot miért nem tartalmazza. Ezt az I. r. alperes sem tette vitássá, így alaptalan a záradékolás hiányával kapcsolatos hivatkozása is.

Nem eredményezi az elfogadó nyilatkozat hatálytalanságát az sem, hogy a felperes által csatolt hatósági bizonyítvány nem tartalmazza az állatsűrűség megállapításához szükséges valamennyi adatot. Az előzőekben már hivatkoztak szerint az elfogadó nyilatkozattal szemben támasztott jogszabályi követelményeket az Fftv. 21. § (5) bekezdése határozza meg. Eszerint az elfogadó jognyilatkozathoz - az Fftv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is. Sem a földre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának egyes eljárási szabályait tartalmazó 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet, sem az átlagos állatsűrűség megállapításának szabályairól szóló 57/2014. (IV. 30.) VM rendelet nem tartalmaz azonban olyan szabályt, miszerint az Fftv. 18. § (2) bekezdés a) pontjára alapított elővásárlási jog jogosultjának az elfogadó nyilatkozatához csatolnia kellene a VM rendelet szerint számított állatsűrűségre vonatkozó igazolást. Az Fftv. 19. § (4) bekezdése pedig csupán azt követeli meg e körben, hogy az állattartó telep működtetését igazoló hatósági bizonyítványban a tényleges állattartást és a nyilvántartás szerinti állatlétszámot kell igazolni.

Az más kérdés, hogy a VM rendelet 2. §-a valóban meghatározza, hogy - az ott írtak szerint számítva - mekkora állatsűrűség mellett tekinthető az Fftv. 18. § (2) bekezdés a) pontja szerinti elővásárlási jog vonatkozásában az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítást biztosító területnek a megszerezni kívánt földterület. Ez azonban nem jelenti azt, hogy az elfogadó nyilatkozathoz csatolni kellene egy állatsűrűségre vonatkozó hatósági bizonyítványt, mint ahogy azt sem, hogy a jegyzőnek ellenőriznie kellene a VM rendeletben előírt állatsűrűség meglétét. Ha az érintettek között az állatsűrűség mértéke, s ennek folytán az elfogadó nyilatkozatot tevő személy elővásárlási jogának fennállása vagy e jog ranghelye vitássá válik, e kérdésben a bíróság jogosult dönteni.

Az elsőfokú eljárásban előadott alperesi érveléssel kapcsolatban utal az ítéletábra arra, a felperes elfogadó nyilatkozatában megjelölte, hogy mely törvényen és annak melyik ranghelyén gyakorolja elővásárlási jogát. Az Fftv. 18. §-a az elővásárlásra jogosultak körét és a jog gyakorlásának sorrendjét határozza meg. A felperes elővásárlási jogát az Fftv. 18. § (1) bekezdés d) pontjára, valamint a 18. § (2) bekezdés a) pontjára alapította. A 18. § (2) bekezdés a) pontja az (1) bekezdés c) - e) pontjai szerinti elővásárlásra jogosultságot megelőző ranghelyet állapít meg. Annyiban helytálló az alperesi védekezés, hogy az elfogadó nyilatkozat kettős ranghely megjelölést tartalmaz, hiszen az Fftv. 18. § (2) bekezdés a) pontjára alapított elővásárlási jog gyakorlásának nem feltétele az, hogy a jogosult egyben a 18. § (1) bekezdés c)-e) pontjában írt jogosultak valamelyikének is megfeleljen. Nem kizárt viszont, hogy a felperes a 18. § (1) bekezdés d) pontja szerinti helyben lakó földművesnek is minősül a jogszabály fogalommeghatározása alapján. Nincs ugyanakkor olyan jogszabályi rendelkezés, amely kizárná, hogy a jogosult az elővásárlási jogát megalapozó több ranghelyet is megjelöljön, érdemi kérdés annak eldöntése, hogy adott esetben melyik alapján tudja elővásárlási jogát gyakorolni.

Mindezek figyelembevételével a felperesi elfogadó nyilatkozat az Fftv. 21. § (3)-(7) bekezdésében írt jogszabályi követelményeknek megfelel, ezért a 21. § (9) bekezdésében írt jogkövetkezmény alkalmazására nem kerülhet sor.

A továbbiakban az ítéltábla az alperesek által felhozott tartalmi kifogások megalapozottságát vizsgálta, azok alapján dönthető el ugyanis, hogy a felperest rangsorban a II. r. alperest megelőző elővásárlási jog illeti-e meg.

Itt utal az ítéltábla arra, hogy az Fftv-t az Alaptörvény P) cikk (2) bekezdése sarkalatos törvénynek minősíti, amelynek elfogadásához és módosításához a jelenlévő országgyűlési képviselők 2/3-ának szavazata szükséges. A minősített többség előírása azonban nem zárja ki, hogy a sarkalatos törvény szabályozási körének érvényesüléséhez szükséges részletszabályokat egyszerű többséggel elfogadott törvény, vagy alacsonyabb szintű jogszabály határozza meg [64/1991 (XII. 17.) AB határozat, 4/1993 (II. 12.) AB határozat]. Minderre tekintettel - az alperesek álláspontjával szemben - az Fftv. 18. § (2) bekezdés a) pontjára alapított elővásárlási jog fennállásának megállapíthatósága szempontjából alkalmazni kell az 57/2014. (IV. 30.) VM rendelet állatsűrűsége vonatkozó szabályait, de jelen ügyben e kérdésben a bizonyítási eljárás lefolytatása szükségtelen volt, az alább kifejtettek szerint ugyanis az ítéltábla az érintett földterületekre számítható állatsűrűség mértékétől függetlenül sem találta megállapíthatónak a felperes Fftv. 18. § (2) bekezdés a) pontjára alapított elővásárlási jogának fennállását.

Egyetért ugyanis az ítéltábla azzal a fellebbezési érveléssel, hogy a rendelkezésre álló adatok alapján nem igazolt az Fftv. 18. § (2) bekezdés a) pontjában írt további azon feltétel, miszerint a felperes az elővásárlási jog gyakorlását megelőző egy éves időtartamban állattartó telepet üzemeltetett. A hatósági bizonyítványt visszavonó, a **(megye neve)** Megyei Kormányhivatal BKI/001/5316-4/2016. számú határozatában megjelölt - tényállásban írt - körülmények ezt kétségesse teszik, függetlenül a NÉBIH azt megsemmisítő határozatában foglaltaktól. Annak következtében, hogy a visszavonó határozatot a másodfokú közigazgatási szerv megsemmisítette, jogerős hatósági bizonyítvány igazolja ugyan, hogy a felperes az Fftv. 18. § (2) bekezdés a) pontjában írtaknak megfelelően állattartó telepet üzemeltet, ennek az ellenkezője azonban bizonyítható. Kétségtelen, hogy a Ket. 83. § (1) bekezdésében szabályozott hatósági bizonyítvány a Pp. 195. §-a szerinti közokiratnak minősül, amelynek tartalmát - az ellenkező bizonyításáig - mindenki köteles elfogadni (Ket. 83. § (4) bekezdés), a Ket. 83. § (5) bekezdése értelmében azonban az ellenérdekű fél a hatósági bizonyítvány felhasználási célja szerinti eljárásban bizonyíthatja, hogy a hatósági bizonyítvány tartalma valótlan. Az alperesek a jelen eljárásban alappal kérdőjelezték meg a hatósági bizonyítvány valóságtartalmát. A megsemmisítés oka ugyanis nem az volt, hogy a hatósági bizonyítványt visszavonó határozatban írt tények valótlanok, hanem kizárólag az, hogy a TIR-ben a hatósági bizonyítvány kiállításának a napján nyilvántartott adatok alapján a felperes van nyilvántartva 2014. december 21-e óta. A hatósági bizonyítvány valóságtartalmát viszont éppen az kérdőjelezi meg, hogy ez az adat a megsemmisítő határozatban írt és a felperes által nem cáfolt tények alapján nem felel meg a valóságnak. A felperes e hivatkozása szerint egy, a **(település neve)**i Mezőgazdasági Zrt-vel 2014. december 19. napján kötött haszonkölcsön szerződés alapján minősül állattartónak, ezt a szerződést azonban nem csatolta, másrészt nem adott magyarázatot arra, hogy a haszonkölcsön szerződés ellenére miért a **(település neve)**i Mezőgazdasági Zrt. igényelt támogatást és rendelt meg vérvizsgálatot, illetve, hogy miért csak 2015. október 22-én regisztráltatta magát a földműves nyilvántartásban. E körben - mint ahogyan az állatsűrűség tekintetében is - a bíróságnak bizonyítási eljárást kellett volna lefolytatnia. Ennek elmulasztása azonban nem teszi szükségessé az eljárás megismétlését, miután az ítéltábla álláspontja szerint e feltételek megvalósulása esetén sem illeti meg a felperest elővásárlási jog az Fftv. 18. § (2) bekezdés a) pontja alapján, az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítás biztosítási célzat megállapíthatóságának a hiányában. Vita esetén - mint ahogyan a jelen perben is - a bíróságnak kell állást foglalnia abban a kérdésben, hogy valóban fennáll-e az a célzat, amelyre a felperes a II. r. alperest rangsorban megelőző elővásárlási jogát alapítani kívánja. Ez akkor állapítható meg, ha az e címen elővásárlási jogát gyakorolni kívánó

személynek reális lehetősége van arra, hogy a megszerezni kívánt területen hosszabb időre szőlőn biztosítani tudja az állattartáshoz szükséges takarmány előállítását. Lényeges, hogy a megszerezni kívánt földterület túlnyomó része harmadik személyekkel ((személy neve), (település neve)i Mezőgazdasági Zrt.) fennálló haszonbérleti szerződés alapján 2034. október 15. napjáig haszonbérleti jogviszonnyal terhelt. Ilyen körülmények között az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítás folytatása - mint a tulajdonszerzés célja -, nem valósulhat meg. Nem érinti ezt a felperesnek a termőföldről szóló 1994. évi LV. tv. 18/A. § (2) bekezdésére történő hivatkozása, amelynek értelmében a haszonbérbe adó személyében bekövetkező változás esetén a haszonbérbeadó jogutódja meghatározott feltételek mellett a gazdasági év végére felmondással megszüntetheti a haszonbérletet. E rendelkezés ugyanis 2014. január 1. napján hatályát veszítette (Fétv. 126. § (1) bekezdés h) pont), az elfogadó nyilatkozat megtételekor hatályos Fétv. IX. fejezetének haszonbérleti szerződés megszűnésére vonatkozó rendelkezései pedig ezt nem teszik lehetővé. Lényeges továbbá, hogy az elővásárlási jogot megalapozó tulajdonszerzési célzatnak az elfogadó nyilatkozat megtételekor kell fennállónak lennie, haszonbérlettel terhelt ingatlan tekintetében pedig ez nem állapítható meg, hiszen a haszonbérlet felmondással történő megszüntetése bizonytalan jövőbeli esemény.

Ugyancsak közömbös, hogy a felperes több, mint 50 %-ban tulajdonosa az egyik földhaszonbérelő, a **(település neve)i Mezőgazdasági Zrt.** részvényeinek. Ennek ugyanis az Fftv. 13. § (1) bekezdésében írt kötelezettségvállalás szempontjából van jelentősége. E tény ugyanakkor nem befolyásolja azt, hogy a haszonbérlettel terhelt földterületen a takarmány-előállítási cél nem tud megvalósulni reálisan, hiszen a haszonbérleti szerződés alapján a haszonbérelő a dolog használata mellett hasznai szedésére is jogosult (1959-es Ptk. 425. § (1) bekezdés, Ptk. 6:349. § (1) bekezdés), vagyis a haszonbérletben lévő földterületen termesztett takarmány a haszonbérelőt illeti. Ily módon a megszerezni kívánt földterületen a felperes nem tudja a tartásában lévő állatállomány takarmány-ellátását közvetlenül biztosítani, holott a Fftv. 18. § (2) bekezdés a) pontja szerinti elővásárlási jog csak ebben az esetben áll fenn.

Alapítan a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-ában írt tartalmi feltételek hiányára való hivatkozás, az ugyanis az elővásárlási jog gyakorlását nem érinti, az ingatlan-nyilvántartási eljárásban vizsgálható, hogy az okirat tartalmazza-e mindazokat a tartalmi és formai kellékeket, amelyek a bejegyzés alapjául szolgálhatnak.

A földhasználati összesítő becsatolásának hiányára az I. r. alperes csak a fellebbezésében hivatkozott, így annak érdemi vizsgálatára a Pp. 235. § (1) bekezdése alapján nem kerülhetett sor.

A kifejtettekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta és a keresetet elutasította. Ennek következtében a felperes mind az első-, mind pedig a másodfokú eljárásban pervesztesnek bizonyult, ezért az ítéletábra a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperesek jogi képviselőjével felmerült ügyvédi munkadíjból álló perköltségének megfizetésére, amelynek összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja - a másodfokú eljárásban alkalmazandó - (5) bekezdése és a 4/A. §-a szerint számíthatóhoz képest, a kifejtett jogi képviselői tevékenység munka- és időigényességére figyelemmel, a 3. § (6) bekezdése alapján mérsékelt összegben állapította meg.

Ugyancsak pervesztességére figyelemmel kötelezte a felperest az Itv. 74. § (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a feljegyzett fellebbezési eljárási illeték megfizetésére.

Szeged, 2017. december 12.

Dr. Szeghő Katalin sk.
a tanács elnöke

Zanóczné dr. Ocskó Erzsébet sk.
előadó bíró

Dr. Béri András sk.
táblabíró