

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.061/2018/7. szám

A Debreceni Ítéltábla a dr. Jobbágy Ügyvédi Iroda (cím, ügyintéző: dr. Jobbágy Krisztina ügyvéd) által képviselt felperes neve **ú.-i** (cím) lakos felperesnek - a dr. Varga István ügyvéd (cím) által képviselt Magyar Állam I. rendű, a dr. Danka János ügyvéd (cím) által képviselt II.rendű alperes neve ny.-i (cím) lakos II. rendű és a dr. B. Á. jogtanácsos által képviselt III.rendű alperes neve (cím) III. rendű alperesek ellen szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt indított perében a Nyíregyházi Törvényszék I.P.20.063/2017/41. számú ítélete ellen a felperes által 43. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés és a II. rendű alperes által Pf. 4. sorszám alatt előterjesztett csatlakozó fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, a felperes által a II. rendű alperesnek fizetendő perköltség összegét 243 000 (kettőszáznegyvenháromezer) forint általános forgalmi adót tartalmazó 1 143 000 (egymillió-egyszáznegyvenháromezer) forintra felemeli.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű alperesnek 81 000 (nyolcvanegyezer) forint általános forgalmi adót tartalmazó 381 000 (háromszáznolcvanegyezer) forint, a II. rendű alperesnek 115 350 (egyszáztizenötezer-háromszázötven) forint általános forgalmi adót tartalmazó 505 350 (ötszázötezer-háromszázötven) forint fellebbezési eljárási költséget és térítsen meg az államnak külön felhívásra 2 500 000 (kettőmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

Az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonát képezte - a felperes 2015. október 16-tól 2035. október 15-ig érvényes haszonbérleti jogával terhelt - az ú-i külterület ...7/40 helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 49,2220 hektár nagyságú ingatlan.

Az ingatlant az állam képviseletében eljáró Nemzeti Földalapkezelő Szervezet árverésen kívánta értékesíteni. A 2015. november 16-án megtartott árverésen a 63 050 000 forintos kikiáltási árat egyedül elfogadó II. rendű alperest hirdették ki az árverés nyerteseként.

2016. március 10-én az NFA a II. rendű alperessel kötötte meg az adásvételi szerződést, amelyben az ingatlan vételárát 63 050 000 forintban határozták meg. A szerződés 3. pontja értelmében a vevő a vételárát - függetlenül attól, hogy saját erőből vagy pénzügyi intézmény által nyújtott kölcsönből egyenlíti ki - az eladó ... Banknál vezetett letéti számlájára legkésőbb a szerződés záradékolásának napját követő 90. napon volt köteles teljesíteni. A szerződésben rögzítették a szerződő felek azt is, hogy az ingatlant 2035. október 15-ig haszonbérleti jog terheli.

A szerződést az NFA Ú. város jegyzőjének küldte meg kifüggesztés céljából, mely 2016. március 17-én megtörtént.

2016. május 13-án a felperes a polgármesteri hivatalban átadta az ügyvéd által készített teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatát arról, hogy a kifüggesztett adásvételi szerződést teljeskörűen elfogadja és elővásárlási jogát kívánja gyakorolni. E jogát a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 18. § (1) bekezdés d) pontjára, 18. § (2) bekezdés a) és b) pontjára, végül 18. § (4) bekezdés a) pontjára alapította. Az okiratban nyilatkozott a Földforgalmi törvény 13-15., illetve 16. §-ában foglalt körülményekre is. Mellékletként benyújtotta a lakcímkártya, személyigazolvány, adókártya, agrárkamrai kártya másolatát, a földműves nyilvántartásba vételről szóló földhivatali határozatot, valamint az állattartáshoz az állattartó telep üzemeltetéséről és az állat létszámról szóló megyei főállatorvos által kiállított hatósági bizonyítvány másolatát, a **B. H. N. Kft.** által kiadott 2014. május 26-i keltezésű „igazolás az ökológiai gazdálkodásról” címzésű iratot, végül e kft. és közte 2013. november 19-i keltezéssel ötéves időtartamra kötött együttműködésről szóló szerződés másolatot.

A felperes a nyilatkozatot és annak mellékleteit az Ú-i Polgármesteri Hivatal hivatali ügyintézőjének adta át, aki a polgármesteri hivatal bélyegzőjének lenyomatával látta el azt, s amellet a saját nevét és ügyintézői beosztását feltüntetve záradékot írt arról, hogy az elfogadó nyilatkozatot benyújtó személyigazolványát ellenőrizte, az a „valódiságnak megfelel”. Az aláírást saját kezű aláírásának ismerte el az elfogadó nyilatkozatot benyújtó. Tanúsította, hogy az elfogadó jognyilatkozat az azt személyesen átadó elővásárlásra jogosulttól származik.

A perbeli adásvételi szerződést a hirdetőtábláról 2016. május 18-án vették le, s ezt követően az ügyintéző a bélyegzőlenyomat és a saját névaláírása mellett azt is feltüntette az okiraton, hogy Ú. város jegyzője megbízásából általános igazgatási jogkörben jár el, amikor május 19-i keltezéssel a történekről tájékoztatta a Nemzeti Földalapkezelő Szervezetet, amelynek megküldte az ügyben keletkezett valamennyi iratot.

Az ügyintéző tájékoztatását követően az NFA az elővásárlási jogot bejelentő, összesen 16 személy részére értesítést nem küldött.

A II. rendű alperes részére az NFA 2016. március 10-én tulajdonjoga bejegyzése iránti engedélyt adott. A II. rendű alperes a perbeli ingatlanra a tulajdonjoga bejegyzésére és az eljárás függőben tartására irányuló kérelmet 2016. december 8-án nyújtotta be a Kormányhivatal Ny-i Járási Hivatalához. Az oda megküldött adásvételi szerződésen az NFA 2016. október 27-i keltezésű záradéka is megtalálható, mely azt tanúsítja, hogy a vevőt elővásárlási ranghelyén a kifüggesztési eljárás során szabályos elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult nem előzte meg.

Ny. Járási Hivatal Földhivatali Osztálya 2016. december 22-én kelt határozatával a perbeli ingatlanra bejegyezte a II. rendű alperes tulajdonjogát, valamint a III. rendű alperes javára 63 050 000 forint keretösszeg erejéig elidegenítési és terhelési tilalommal biztosított jelzálogjogot.

A II. rendű alperes tulajdonjogát bejegyző földhivatali határozatot a felperes 2016. december 22-én kapta meg a járási hivataltól, azzal szemben jogorvoslattal nem élt.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az I. és II. rendű alperes között a perbeli ingatlanra 2016. március 10-én megkötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan és az közte és az I. rendű alperes között jött létre. Kérte a földhivatal megkeresését a II. rendű alperes tulajdonjogának törlése, saját tulajdon-jogának adásvétel jogcímén történő bejegyzése végett. A III. rendű alperest mindezek tűrésére kérte kötelezni. Kérte az I. és II. rendű alperes költségekben való marasztalását, a III. rendű alperessel szemben költségigényt nem terjesztett elő.

Kifejtette, hogy a polgármesteri hivatal hirdetőtáblájára kifüggesztett adásvételi szerződésre elővásárlásra jogosultként teljeskörű elfogadó nyilatkozatot tett határidőben, a nyilatkozatban megjelölte elővásárlási jogosultsága Földforgalmi törvényen alapuló jogcímeit, melyek közül a 18. § (2) bekezdés a) pontjára való hivatkozását a perben már nem tartotta fenn; állította, hogy sorrendben és ranghelyben megelőzi a II. rendű alperest, s jogosultságát a szükséges okiratokkal megfelelően igazolta. Álláspontja szerint a Földforgalmi törvény módosításáról szóló 2013. évi CCXII. törvény módosításáról szóló, 2016. június 22-től hatályos 2016. évi LXI. törvénnyel a módosító törvénybe iktatott 18/A. § a perben is alkalmazandó, melyre figyelemmel a II. rendű alperes tulajdonjoga nem lett volna bejegyezhető az ingatlan-nyilvántartásba, lévén, hogy e törvény 18/A. § (3) bekezdésében előírt, az ökológiai gazdálkodásra vonatkozó feltételeknek nem tud megfelelni, mivel a perbeli ingatlan 2035-ig az ő haszonbérleti joga folytán az ő használatában áll. Hivatkozott arra, hogy amennyiben az NFA a II. rendű alperest és őt azonos ranghelyen elővásárlásra jogosultnak ismeri el, közöttük sorsolással kellett volna dönteni. Álláspontja szerint az I. és II. rendű alperesnek az a hivatkozása, hogy az elővásárlási joga gyakorlásával kapcsolatos jognyilatkozatát nem a jegyző vette át a polgármesteri hivatalban, s emiatt az ügy tekintendő, mintha jogát nem gyakorolta volna, irreleváns, mert az okiratokat átvevő személy azok átvételére a jegyző peres eljárás során csatolt nyilatkozata értelmében jogosult volt. Hivatkozott arra, hogy a per során 2017. szeptember 26-án a bírósági gazdasági hivatalban letétbe helyezett 6 305 000 forinttal, valamint az ugyancsak a per során csatolt, a ... **bank**-tól származó finanszírozási ajánlattal teljesítőképességét megfelelően igazolta.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását és a felperes költségekben való marasztalását kérte. Hivatkozott arra, hogy a felperes elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó elfogadó nyilatkozata nem tartalmazza a jegyző igazolását, melyre tekintettel a Földforgalmi törvény 21. § (9) bekezdése értelmében úgy kell tekinteni, hogy az elfogadó nyilatkozathoz joghatály nem fűződik. Állította, hogy a felperes nem igazolta hitelt érdemlően teljesítőképességét. Vitatta, hogy a felperes olyan elővásárlási joggal rendelkezett volna a nyilatkozata megtételekor, mellyel őt megelőzné az elővásárlási jogosultak sorában. E körben hivatkozott arra, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (2) bekezdés b) pontjával kapcsolatos, az ökológiai gazdálkodás igazolására előterjesztett okiratok nem felelnek meg a követelményeknek. Véleménye szerint a felperes csak a szerződés hatálytalansága iránti igény érvényesítésére jogosult, ám nem rendelkezik keresetösszegi joggal az érvényesen létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt. Hangsúlyozta, hogy téves az a felperesi hivatkozás, hogy az NFA-nak sorsolással kellett volna döntenie a nyertes személyéről az adott esetben, mert ez a jogszabályi rendelkezés csak az azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosultak közötti vitában alkalmazandó.

A II. rendű alperes ugyancsak a kereset elutasítását és a felperes költségben való marasztalását kérte. Hivatkozott arra, hogy a felperes a keresetét elkészen nyújtotta be, mert legkésőbb már 2016. november-december idején tudomást szerzett a közte és az I. rendű alperes között megkötött adásvételi szerződésről, a bírósághoz azonban csak 2017. februárjában fordult. A jegyző eljárása jogszerűtlenségével összefüggő felperesi érvelés kapcsán osztotta az I. rendű alperes álláspontját. Vitatta, hogy a módosító törvény 18/A. §-a rendelkezései az adott ügyben alkalmazandók lennének, miként azt is, hogy a felperes elővásárlási joga az ő elővásárlási jogát megelőzné. Vitatta a felperes teljesítőképességét, utalva arra, hogy annak hiányát igazolja, hogy a perindításkor illetékfeljegyzési jog engedélyezése iránti kérelmet terjesztett elő.

A III. rendű alperes úgy nyilatkozott, hogy a javára bejegyzett jog változatlanul hagyása mellett a vele szemben előterjesztett kereset teljesítését nem ellenzi.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította, a felperest kötelezte arra, hogy az I. és II. rendű alperesnek személyenként 762 635 forint általános forgalmi adót is tartalmazó perköltséget fizessen meg és térítsen meg az államnak 1 500 000 forint kereseti illetéket.

A határozata indokolásában mindenekelőtt hangsúlyozta, hogy a felperes a keresetlevelét határidőn belül terjesztette elő, tekintettel arra, hogy a II. rendű alperes tulajdonjogát bejegyző földhivatali határozatból 2016. december 22-én értesült az I. és II. rendű alperes közötti adásvételi szerződés érvényes voltáról, ehhez képest január 12-én, 30 napon belül terjesztette elő keresetlevelét. Rámutatott, hogy a perbeli jogvita elbírálására a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:223. §-ának az elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezései, illetve a Földforgalmi törvény rendelkezései az irányadóak, melyek alapján azt kellett a bíróságnak vizsgálnia, hogy a felperes elővásárlási jognyilatkozata megtételekor a jogszabályi rendelkezések maradéktalan betartásával járt-e el. Ennek körében a Földforgalmi törvény 21. § (4) bekezdésének idézésével hangsúlyozta, hogy az elővásárlási jogra vonatkozó jognyilatkozatot a jegyző köteles átvenni és az elővásárlásra jogosult személyazonosságát ellenőrizni az elfogadó nyilatkozatban szereplő természetes személyazonosító adatoknak és a személyazonosító okmányokba foglalt adatoknak az összevetésével, és ő jogosult nyilatkoztatni az elővásárlási joggal élni kívánót arról, hogy a nyilatkozaton lévő aláírását a saját kezű aláírásának ismeri-e el. Hangsúlyozta, hogy a törvény a jegyző személyes eljárási kötelezettségét kívánja meg. Ugyanakkor kifejtette, hogy a jegyző a feladat- és hatáskörét jogszabály felhatalmazása esetén átruházhatja, ám attól meg kell különböztetni a kiadmányozási jog gyakorlásának az átengedését, mely esetben a határozaton, döntésen fel kell tüntetni, hogy a kiadmányozó, az aláíró a hatáskörrel feljogosított személy nevében és az ő megbízásából jár el. A perbeli esetben azonban a jegyző helyett eljáró ügyintéző nem volt kiadmányozásra feljogosított ügyintéző, az eljárás így nem felelt meg a jogszabályi követelményeknek, ebből következően pedig a Földforgalmi törvény 21. § (9) bekezdése alapján a felperes elővásárlási jognyilatkozatát olyannak kellett tekinteni, mintha az elővásárlási jogát nem gyakorolta volna. Ez pedig önmagában a kereset elutasításához vezetett. Részletezte ugyanakkor, hogy a felperes és a II. rendű alperes az elővásárlási jogra jogosultak rangsorában azonos ranghelyen szerepelne, mindketten családi gazdálkodó/gazdálkodó család tagjaként földművesek, mindketten ökológiai gazdálkodás folytatására hivatkoztak, e tény nyilatkozatuk csatolásával igazolták is. A Földforgalmi törvény 22. § (2) bekezdése alapján azonban ilyen esetben az eladót választási jog illeti meg a tekintetben, hogy kivel köt szerződést, és nem kell sorsolással döntenie. Vizsgálnia kellett az elővásárlási jog gyakorlása körében a jogosult teljesítőképességét is. A Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szerint a teljesítőképességét a nyilatkozatot tevőnek kétséget kizáróan igazolnia kell a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiuma PK. 9. számú állásfoglalása értelmében.

Adott esetben a bíróság ezt az igazolást megkívánhatja úgy is, hogy a vételár letétbe helyezésére hívja fel a jogosultat. A Földforgalmi törvény 21. § (8) bekezdésére hivatkozással rámutatott, hogy az elővásárlásra jogosult nem kerülhet hátrányosabb helyzetbe a vevőnél, ugyanakkor előnyösebb helyzetbe sem kerülhet, az elfogadni kívánt adásvételi szerződésben írt követelményeket teljeskörűen kell elfogadnia, így a vételár megfizetését is oly módon kell teljesítenie, ahogyan a szerződés tartalmazza. A perbeli esetben a szerződés záradékolására október 27-én került sor, így az adásvételi szerződésben írt 90 napos határidőre figyelemmel azt kellett vizsgálni, hogy a felperes 2017. január 25-vel bezárólag valóban teljesítőképes volt-e. Ezzel szemben a felperes először 2017. június 2-án nyújtott be igazolást arról, hogy a ... **banktól** finanszírozási ajánlata van 56 745 000 forint erejéig és csupán a per során helyezett letétbe 6 035 000 forintot az „önerő” meglétének tanúsítására. Arra a következtetésre jutott, ha az elővásárlás sorrendben, rangsorban a felperes esetleg meg is előzné a II. rendű alperest, teljesítőképességét az elfogadó nyilatkozat megtétele idejére vonatkozóan nem bizonyította, ennek hiányában pedig keresete nem foghat helyt. A módosító törvény 18/A. §-ával összefüggésben megjegyezte, hogy a perbeli jogvita elbírálása során e törvényi rendelkezés értelmezésének nem volt relevanciája.

Az ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben kérte a törvényszék határozatának megváltoztatását, keresetének helyt adó ítélet hozatalát és az I. és II. rendű alperes költségben való marasztalását. Megismételte az elsőfokú eljárásban kifejtett azon álláspontját, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (4) bekezdése értelmezése körében a jogalkotó a személyes eljárás kötelezettségét a nyilatkozatot tevőtől várja el, nem pedig a jegyzőtől, így a perbeli esetben az elővásárlási joga gyakorlása joghatályosan megtörtént. Véleménye szerint téves az az elsőfokú bíróság ítéletében kifejtett álláspont, hogy azonos ranghelyen lévő érdekelték között az eladó választhatja ki azt a személyt, akivel a szerződést meg kívánja kötni. Hangsúlyozta, hogy ilyen esetben sorsolással dönthető el a nyertes személye. A teljesítőképesség igazolásával összefüggésben hangsúlyozta, hogy a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése helyes értelmezése szerint az igényérvényesítéssel egyidejűleg kellett igazolnia teljesítőképességét. Rámutatott, hogy az I. és II. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés 90 napos teljesítési határidőt engedélyezett a vevő részére, ehhez képest ő sem kerülhet hátrányosabb helyzetbe, hiszen ugyanazoknak a feltételeknek kell megfelelnie, mint a szerződést kötő vevőnek, többletkövetelmény vele szemben nem támasztható. Véleménye szerint a hitelígérvénnyel egyértelműen bizonyította, hogy az adásvételi szerződésbe történő belépése esetén a bank biztosítja számára a vételár teljesítéséhez szükséges kölcsönösszeget, ez a finanszírozási ajánlat pedig a teljesítőképességének igazolásához elegendő. Álláspontja szerint annak, hogy a per indításakor illetékfeljegyzési jog kedvezményt kért, a teljesítőképesség vizsgálata körében nincs jelentősége. Kifejtette, hogy az ökológiai gazdálkodás folytatására a II. rendű alperesnek nincs reális lehetősége, mert a per tárgyát képező ingatlanon 2035. október 15-ig az ő földhasználati jogosultsága áll fenn. A II. rendű alperessel ellentétben az ő esetében fennáll az ökológiai gazdálkodás folytatásának lehetősége, ebből következően pedig az elővásárlásra jogosultak rangsorában megelőzi a szerződés szerinti vevőt. Sérelmezte, hogy az I. és II. rendű alperes részére egyenlő mértékben állapította meg a törvényszék az általa fizetendő perköltség összegét, mert a II. rendű alperes képviselőjével szemben az I. rendű alperes képviselője mindössze egy tárgyaláson jelent meg, ezért a javára megállapított költség összege mérséklendő.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében a törvényszék ítéletének helybenhagyását és a felperes költségben való marasztalását kérte. A Földforgalmi törvény 21. § (4) bekezdésével összefüggésben kiemelte, hogy a felperes elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatát nem a jegyző és nem is az általa feljogosított ügyintéző vette át, így a törvény ezen előírása sérült. Álláspontja szerint a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szerint az elővásárlási jogára hivatkozó személynek az elfogadó nyilatkozat megtételével együtt kell igazolnia teljesítőképességét. A felperes a per

megindításakor sem igazolta a teljesítőképességét, ezzel szemben illetékfeljegyzési jog engedélyezését kérte, ami arra utal, hogy a vételár kifizetéséhez szükséges vagyonnal nem rendelkezik.

A II. rendű alperes csatlakozó fellebbezésében a javára megállapított perköltség összegének jelentős mértékű emelését kérte, mert úgy vélte, hogy az elsőfokú eljárás során kifejtett tevékenységével nem áll arányban a törvényszék meghatározta perköltség. A jogszabály értelmében a pertárgyérték 5 %-át kitevő perköltségre lenne jogosult, ehhez képest az elsőfokú bíróság a pertárgyérték 1 %-ának megfelelő mértékben határozta meg munkadíja összegét.

Fellebbezési ellenkérelmében a törvényszék ítéletének csatlakozó fellebbezéssel nem érintett rendelkezése helybenhagyását és a felperes költségben való marasztalását kérte. Kifejtette, hogy a felperes teljesítőképességének vizsgálata körében a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése az irányadó, melyre tekintettel a nyilatkozata megtételekor kellett volna rendelkezni a felperesnek megfelelő teljesítőképességgel, az időmúlás nem szolgálhat a javára. A saját erő nem vitásan nem állt rendelkezésre és figyelembe veendőnek tartotta, hogy a kereseti illetéket sem tudta leróni. Véleménye szerint a jegyző átruházhatja feladatkörét, ám a perbeli esetben nem megfelelően járt el a felperes nyilatkozatát átvevő ügyintéző, akinek az átvételkor fel kellett volna tüntetnie az okiraton, hogy a jegyző helyett jár el. Ennek elmaradása miatt a felperes nyilatkozata figyelembe sem vehető. Hangsúlyozta, hogy a felperesnek csak a közte és az I. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés vele szembeni hatálytalansága körében van perbeli legitimációja, a szerződésük érvénytelensége megállapítása körében nincsen.

Az ítéletábra a fellebbezést - bár annak egyes érveivel egyetértett - alaptalannak, a csatlakozó fellebbezést alaposnak találta.

A törvényszék a tényállást helytállóan állapította meg, érdemben helyes döntést hozott, annak indokolásával azonban az ítéletábra csak részben ért egyet, azt az alábbiak szerint helyesbíti:

Az elővásárlási jog nem alanyi jog, hanem egy, a jogszabály által meghatározott határidőn belül, meghatározott feltételek teljesítésével gyakorolható egyoldalú hatalmasság, mely lehetősége biztosít arra, hogy más jogalanyok által kötött szerződéses jogviszonyba a jogosult beavatkozzék, ezzel áthágva a tulajdonos rendelkezési jogát. Az egyoldalú hatalmasság gyakorlásának feltétele az, hogy a jogosult elővásárlási jogát a megszabott határidőn belül, az előírt alakiságok maradéktalan betartása mellett, a szükséges feltételek igazolása útján gyakorolja. E körben hiánypótlásnak, alakiságok és tartalmi elemek utólagos pótlásának nincsen helye.

A Földforgalmi törvény 21. § (3) bekezdése egyértelmű rendelkezést tartalmaz arra nézve, hogy az elővásárlásra jogosultnak az elfogadó nyilatkozatot személyesen kell átadnia. A 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. A perbeli esetben nem vitás, hogy a felperes jognyilatkozatát nem a jegyző, hanem a polgármesteri hivatal ügyintézője vette át és a jogszabály megkívánta azonosítást is ő végezte el, s ő tanúsította az okiratra rávezetett mondat szerint. Az ítéletábra álláspontja szerint nincs észszerű indoka annak, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (4) bekezdésében írt ellenőrzési feladatot a jegyzőnek személyesen kellene ellátnia, mert adott esetben a jegyző más irányú feladataira, akadályoztatására (például: betegség, szabadság stb.) figyelemmel ez kivitelezhetetlen is lenne. A jognyilatkozat átvételekor eljáró ügyintéző a nyilatkozat és mellékletei átvételekor nem hozott határozatot, döntést, ebből következően pedig ez

esetben a kiadmányozási jogkörben való eljárásra irányadó, a település szervezeti és működési szabályzatába foglalt formai követelményeknek nem kellett eleget tenni, az ügyintéző eljárása ezért e szempontból sem kifogásolható. A felperes jognyilatkozatának és mellékleteinek NFA részére történt megküldésekor már kiadmányozási jog gyakorlója-ként járt el az ügyintéző, amelyre a jegyzőtől kaphatott és kapott felhatalmazást, az ekkor az okiratra vezetett nyilatkozata alakilag is megfelel az SzMSz követelményeinek. Mindezekre figyelemmel - szemben az elsőfokú bíróság álláspontjával - a felperes elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozata a Földforgalmi törvény 21. § (9) bekezdése alapján nem tekinthető hatálytalannak.

Megalapozottan hivatkoztak azonban az alperesek arra, hogy a felperes teljesítőképességét nem igazolta megfelelően. Tény, hogy azt a felperes sem a jognyilatkozat megtételekor, sem a keresetlevél benyújtásakor nem tette meg. Az előzőekben írtak szerint az elővásárlási jog a jogosultat megillető egyoldalú hatalmasság, azonban az alapján az elővásárlásra jogosultat nem csupán jogok illetik meg, az őt megillető elővásárlási jog révén vevővé válhat, akinek vételár-fizetési kötelezettsége van.

Az elővásárlásra jogosult és az eladó között nem új szerződés jön létre, hanem az időközben a teljesítés szakaszába lépett szerződés szabja meg a felek jogait és kötelezettségeit. Erre is tekintettel rendelkezik a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése akként, hogy az elővásárlásra jogosult az igényérvényesítéssel egyidejűleg köteles a teljesítőképességét is igazolni. Az elővásárlásra jogosultnak tehát az igénye érvényesítésekor készen kell állnia arra, hogy a szerződést teljesítse, igényét csak azzal a feltétellel érvényesítheti, ha az igényérvényesítéssel egyidejűleg az ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tett és igazolja teljesítőképességét. Ezen teljesítőképesség igazolására a keresetlevél benyújtásával egyidejűleg köteles az elővásárlásra jogosult a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésében írt egyidejűség követelményéből eredően. E körben sincs helye a perben a hiányok pótlásának és nincs helye a mulasztás kimentésének sem. A Ptk. egyértelmű és szigorú korlátot állít, a teljesítőképesség igazolását az igényérvényesítéssel, azaz a keresetlevél benyújtásával egyidejűleg várja el. Amennyiben erre a kereset előterjesztésével egyidejűleg nem kerül sor, nincs annak jelentősége, hogy ezen hiányt a felperes a per mely szakában pótolja. A Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényhez kapcsolódó, a PK 9. számú állásfoglalásban megjelenő joggyakorlat valóban nem kívánta meg a keresetlevél benyújtásával egyidejűleg a teljesítőképesség igazolását, azonban a Ptk. éppen az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó szándék megalapozottságának és komolyságának érdekében a korábbtól eltérően szigorú feltételt, időbeli korlátot állít a teljesítőképesség igazolására. A felperes nem a keresetlevele mellékleteként csatolta be a teljesítőképessége meglétét tanúsító okiratot, a később becsatolt teljesítési igazolás azonban elkésztett, az nem vehető figyelembe. Megjegyzi egyébként az ítéletábra, hogy az alperesek álláspontjával szemben annak semmilyen jelentősége nincs a teljesítőképesség igazolása szempontjából, hogy a felperes illetékfeljegyzési jog kedvezmény engedélyezése iránti kérelmet terjeszt elő a perben. Ugyanígy közömbös, hogy az „önerőt” saját forrásból vagy - mint az adott esetben - kölcsönből rendelkezésre álló forrásból biztosítja. A hitelígérvény, amelyben a pénzintézet azt igazolja, a szükséges időben - adott esetben a szerződés záradékolásától számított 90 napon belül - a vételár megfizetéséhez szükséges hitelt a felperes számára folyósítja, megfelelő igazolás lenne, tekintettel arra, hogy a II. rendű alperes is a vételár egy részét pénzintézeti kölcsönből fizette meg.

Tekintettel arra, hogy a felperes a teljesítőképességét megfelelően igazolni nem tudta, ez okból keresete elutasítására megalapozottan került sor. Erre figyelemmel az ítéletábra csupán megjegyezni kívánja az alábbiakat:

A 2016. évi LXI. törvény a Földforgalmi törvény módosításáról szóló 2013. évi CCXII. törvényt módosítva, abba beiktatta a 18/A. §-t, s ez a rendelkezés 2016. június 22-én lépett hatályba. A

szakasz (1) bekezdése akként szól, hogy „ha a tulajdonszerzés célja a Földforgalmi törvény 18. § (2) bekezdés b) pontja szerinti ökológiai gazdálkodás folytatása, igazolni kell, hogy az elővásárlásra jogosult termelőként az ökológiai termelésre utaló kifejezés használatára jogosító ökológiai gazdálkodói tanúsítvánnyal rendelkezik”. A felperes az elővásárlási joga gyakorlásáról szóló nyilatkozatot 2016. május 13-án, tehát e törvényi rendelkezés hatálybalépése előtt tette meg, így a jogszabály visszaható hatályának tilalmára figyelemmel e rendelkezés a perbeli jogvita elbírálása során nem volt alkalmazható. A Földforgalmi törvény 21. § (5) bekezdése utolsó mondata ugyanakkor úgy szól, hogy „az elfogadó jognyilatkozathoz - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is”. A Földforgalmi törvénynek végrehajtási rendelete nem született, azonban ez nem jelenti azt, hogy a törvény fenti kőgens 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 mezőgazdasági termékek és élelmiszerek ökológiai gazdálkodási követelmények szerinti tanúsításáról, előállításáról, forgalmazásáról, jelöléséről és ellenőrzésének eljárásrendjéről szóló 34/2013. (V.14.) VM rendelet 10., 11. és 12. §-a a tanúsítási rendszerről szól. A 11. § (1) bekezdése előírja, hogy a tanúsító szervezet a gazdasági szereplő részére tanúsítványt állít ki. Erre figyelemmel pedig a felperes által a jognyilatkozatához csatolt okiratok nem elégséges tartalmú okiratok annak bizonyítására, hogy a felperes ökológiai gazdálkodást folytat, ezt a követelményt az általa a peres eljárás során későbbiekben csatolt tanúsítvány elégíti ki. A tanúsítványt azonban a felperesnek a jognyilatkozata mellékleteként kellett volna becsatolni ahhoz, hogy a Földforgalmi törvényben írt követelményeknek megfeleljen. Az előzőekben írtak szerint az eljárás során e tekintetben hiánypótlásnak helye nincs, a később csatolt okirat figyelembe nem vehető.

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.

Helytállóan hivatkoztak arra az alperesek, hogy a közöttük létrejött adásvételi szerződés érvénytelensége körében a felperes perbeli legitimációval nem rendelkezik.

Mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság érdemben helytállóan döntött a kereset elutasításáról.

Az ítéletábra a csatlakozó fellebbezést alaposnak találta.

Az elsőfokú bíróság helytállóan hivatkozott a pernyertes I. és II. rendű alperest megillető perköltség összege meghatározásakor a Pp. 78. § (1) bekezdésére, illetve a 32/2003. (VIII.22.) IM rendeletre. Sem az I., sem a II. rendű alperes képviselője nem csatolt olyan, az ügyfelével kötött megállapodásról szóló okiratot, melyre tekintettel a képviselők munkadíját az R. 2. §-a alapján lehetett volna megállapítani. Külön megállapodás hiányában az R. 3. §-a határozza meg, hogy a fél milyen összegű munkadíj felszámítására jogosult pernyertessége esetén. A számítás alapját a pertárgy értéke jelenti, ami adott esetben 63 050 000 forint. Helytállóan utalt arra a törvényszék, hogy az R. 3. § (6) bekezdése lehetőséget biztosít a bíróság számára, hogy az R. 3. § (2) és (3) bekezdése alapján kiszámítható munkadíj összegét mérsékelje. Az elsőfokú bíróság ennek megfelelően járt el a perköltség megállapításánál, mérlegelésének szempontjait határozatában

rögzítette is. Osztja az ítélet tábla az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy a munkadíj összege mérséklése során figyelemmel kell lenni a jogi képviselő által ténylegesen kifejtett munkára is, ám a mérséklés során a pertárgy értéke figyelmen kívül nem hagyható. Erre tekintettel pedig a II. rendű alperes javára magasabb összegű munkadíj állapítandó meg, figyelemmel arra, hogy az I. rendű alperes képviselőjéhez képest ő valamennyi tárgyaláson jelen volt, s részletes előkészítő iratokat terjesztett elő. Erre tekintettel pedig az ítélet tábla a javára megállapítandó elsőfokú perköltség összegét a rendelkező részben írtak szerint felemelte.

Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a II. rendű alperest megillető perköltség összege tekintetében részben megváltoztatta.

A felperes fellebbezése alaptalannak bizonyult, ezért a felperes köteles a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az I. és II. rendű alperes részére fellebbezési eljárási költség megfizetésére. E címen az ítélet tábla az I. és II. rendű alperes képviselőjének munkadíját állapította meg az R. 3. § (2) és (5) bekezdése, 4/A. § (1) bekezdése alapján, a 3. § (6) bekezdésére figyelemmel mérsékelt összegben, tekintettel arra, hogy a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálta el, s az I. és II. rendű alperes képviselője egy-egy írásbeli fellebbezési ellenkérelmet tartalmazó előkészítő iratot nyújtott be. Ezt meghaladóan megállapította, hogy a II. rendű alperes csatlakozó fellebbezése eredményre vezetett, ezért e tekintetben a felperes az eredményes csatlakozó fellebbezést előterjesztő II. rendű alperes részére további fellebbezési eljárási költség megfizetésére köteles. E körben a II. rendű alperes képviselőjének munkadíját és a csatlakozó fellebbezésre lerótt illeték összegét vette figyelembe az ítélet tábla.

A fellebbezést a Pp. 256/A. § (1) bekezdés f) pontja alapján bírálta el tárgyaláson kívül.

Debrecen, 2018. május 23.

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

A kiadmány hitelül:

- kiadó -