

A Győri Ítéltábla a Sükösd és Berzeviczy Ügyvédi Iroda által képviselt **felperesnek** a Mechler Ügyvédi Iroda által képviselt **I.r.**, a Schmidt Ügyvédi Iroda által képviselt **II.r. alperesek** ellen szerződés hatálytalanságának megállapítása és járulékai iránt indított perében a ...i Törvényszék 2018. február 26. napján kelt 15.P.20.239/2017/24. számú ítélete ellen az I.r. alperes 26., a II.r. alperes 25. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán - megtartott tárgyalás alapján - meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú ítélet megfellebbeezett rendelkezéseit megváltoztatja, a felperes keresetét teljes egészében elutasítja.

Mellőzi az alpereseket a felperes javára elsőfokú perköltség, továbbá a II.r. alperest az állam javára kereseti illeték megfizetésére kötelező, valamint az ingatlan-nyilvántartási hatóság megkeresésére irányuló rendelkezést.

Köteles a felperes megfizetni az államnak az illetékügyben eljáró hatóság felhívására összesen 4.000.000 (Négymillió) forint feljegyzett kereseti és fellebbezési illetéket, továbbá 15 napon belül az I.r. alperesnek összesen 1.905.000 (Egymillió-kilencszázötezer) forint, a II.r. alperesnek pedig összesen 1.504.300 (Egymillió-ötszáznégyezer-háromszáz) forint első- és másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az irányadó tényállás szerint a I.rendű alperes neve képviseletében eljáró Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (NFA) nyilvános árverés keretében értékesítésre hirdette meg a ... külterület, ... hrsz. alatti, szántó, legelő művelési ágú ingatlant. Az értékesítési feltételeket elfogadva, az alperesek között 2016. június 8-án jött létre az adásvételi szerződés. A vevő a 2013. évi CXXII. törvény (Ftv.) 18. § (1) bekezdés e) pontja szerinti törvényi tényállásra alapította vételi jogosultságát. A szerződés továbbá rendelkezik a vevő birtokba lépésével, illetőleg tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos feltételekről is.

Az adásvételi szerződés 2016. június 17-én került kifüggesztésre a ... Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján azzal, hogy az elővásárlásra jogosultak augusztus 16-ig nyilatkozhattak arról, élnék-e ezen jogukkal. A felperes augusztus 16-án nyújtott be elfogadó nyilatkozatot, amit a jegyző aznap visszaigazolt azzal a záradékkal, hogy a nyilatkozat az elővásárlásra jogosulttól származik. A felperes elfogadó nyilatkozatában elővásárlási jogának jogalapját, továbbá ranghelyét szintén az Ftv. 18. § (1) bekezdés e) pontjára alapította azzal, hogy ő a 18. § (4) bekezdés a) pontja szerinti családi gazdálkodónak is minősül.

A felperes az NFA elővásárlási jogot elutasító levelét 2016. november 21-én vette át, amiben csupán arról tájékoztatták, hogy ranghelye nem előzte meg a vevő ranghelyét, így elővásárlási joga nem áll

fenn.

A felperes keresetében a Ptk. 6:223. §-ára alapozva, az alperesek között létrejött adásvételi szerződés vele szembeni hatálytalanságának megállapítását kérte arra hivatkozással, hogy az alperesek az Ftv. 18. § (1) bekezdés e) pontja, és a 18. § (4) bekezdés a) pontja szerinti elővásárlási jogát megsértve kötötték meg az adásvételi szerződést. Kérte annak megállapítását is, hogy közöttük és I. r. alperes között jött létre az adásvételi szerződés, mert családi gazdálkodóként megelőzi II. r. alperes vételi jogosultságát. A II. r. alperest mindennek a tūrésére kérte kötelezni. Kérte továbbá a földhivatal megkeresését tulajdonjogának bejegyzése és II. r. alperes tulajdonjogának törlése iránt, továbbá igazolta, hogy a vételárnak megfelelő összeg megfizetésére önerőből és banki kölcsön felhasználásával képes.

Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Elsősorban arra hivatkoztak, hogy a kereset elkésett, ugyanis felperes a bíróság hiánypótló felhívását követően, már jogi képviselővel eljárva, joghatályos kereseti igényt csak 2017. február 23-án nyújtott be a bíróságon, ami a 2016. november 21-i értesülést követő 30 napon túli követelés.

A kereset érdemét érintően arra hivatkoztak, hogy a felperes elfogadó nyilatkozata alaki hibában szenved, ugyanis az Ftv. átmeneti szabályairól rendelkező 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 13. § (1) bekezdés aa) pontja szerinti természetes személyazonosító adatok közül a felperes születési helyét nem tartalmazza, az eladónak ezt a hiányosságot úgy kell kezelnie, mintha a felperes elővásárlási jogát nem gyakorolta volna [Ftv. 21. § (9) bekezdés].

Az I. r. alperes ezen túl arra hivatkozott, felperes adonyi mezőgazdasági üzemközpontját 2016. február 25-én vette nyilvántartásba a hatóság, továbbá 2016. augusztus 16. óta van regisztrálva az adonyi tartózkodási helye, így állításával szemben a törvényi tényállás szerinti három éves határidő nem teljesül.

A II. r. alperes továbbá úgy nyilatkozott, hogy ő is családi gazdálkodónak minősül, ezért a felperes nem előzi meg az ő elővásárlási jogát.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy az alperesek között ...on, 2016. június 8-án megkötött, ... külterület ... hrsz-ú ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés a felperes irányában hatálytalan, ezen ingatlant érintően a felperes és az I. r. alperes között jött létre az ingatlan adásvételi szerződés.

Az alpereseket egyetemlegesen kötelezte a felperes javára 15 napon belül 1.270.000.- forint perköltség megfizetésére.

Megkereste a ... Megyei Kormányhivatal ...i Járási Hivatal Földhivatali Osztályát, hogy az ingatlanra a II. r. alperes javára bejegyzett tulajdonjogot törölje.

A II. r. alperest a fentiek tūrésére kötelezte.

Ezt meghaladó keresetet elutasította.

A II. r. alperest kötelezte, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 1.500.000.- forint feljegyzett illetéket.

Határozata indokolásában megállapította, hogy a felperes a hatálytalanság megállapítása iránti igényét először 2016. december 14-i érkeztetésű keresetében terjesztette elő, ami I. r. alperes elutasító levelének tudomásszerzési időpontjához képest határidőben, 30 napon belül érkezettnek minősül. A keresetlevél hiányosságait a felperes a megadott határidőbe pótolta, így a 95. § (5) bekezdése értelmében keresetét úgy kell tekinteni, mintha azt már eredetileg is helyesen, hiánymentesen terjesztette volna elő. Mindezek alapján megalapozatlan az alperesek elkésettiségre való hivatkozása.

Azt is megállapította, hogy a felperes joghatályos elfogadó nyilatkozatot nyújtott be az illetékes

polgármesteri hivatalba. Az elfogadó nyilatkozatát egyfelől határidőben nyújtotta be, másfelől olyan tartalommal, mely mellett annak hatálytalansága nem állapítható meg.

Az elsőfokú bíróság ezt követően a felperes elővásárlási jogosultságának elbírálásához a szerződéskötéskor fennállt feltételeket, jogosultságokat vizsgálta, figyelemmel arra, hogy a felperesnek az akkori állapotokat kellett bizonyítania, melyekre hivatkozással elővásárlási joga fennállását állítja.

Kiemelte, hogy az alperesi kifogás alapján mindenekelőtt azt kellett tisztázni, hogy a felperes ...ban legalább három éve üzemeltet-e mezőgazdasági üzemközpontot, hiszen az alperesi hivatkozás szerint a ...i Járási Hivatal azt igazolta, hogy a felperes 2016. február 25-i időponttól működtet ...ban üzemközpontot, az adatlapon lévő 2012. augusztus 15-i, jogosultságra vonatkozó dátum kizárólag a földhasználathoz, és nem az üzemközpontozáshoz kapcsolódik.

Kifejtette, hogy a Ftv. 5. § 21. pontja nem arról rendelkezik, hogy az ingatlan csak abban az esetben és csak attól az időponttól minősíthető üzemközpontnak, ha azt a hatóság ilyen minősítéssel ellátta, és azt a nyilvántartásába felvette. Amennyiben egy földműves az Ftv. 5. § 21. pontjának megfelelő több ingatlant is használ, vagy ilyen ingatlan van a tulajdonában, akkor azokat mind jogosult üzemközpontként megjelölni és elővásárlási joga gyakorlásakor azokra hivatkozni.

Ezen jogszabályi értelmezésnek felel meg a ...i Járási Hivatal bíróság megkeresésére adott válasza is.

Az elsőfokú bíróság mindezek alapján megállapította, hogy a felperes 2012. augusztus 15-től használ mezőgazdasági üzemközpontnak minősülő ingatlant ...ban, mely település közigazgatási határa a perbeli ingatlan fekvése szerinti település (...) közigazgatási határától közúton 20 km távolságon belül van. A felperes és a II. r. alperes Ftv. 18. § (1) bekezdés e) pontja szerinti elővásárlási joga egyaránt fennáll, így közöttük az elővásárlási sorrendet az Ftv. 18. § (4) bekezdése szerint lehet eldönteni. A felperes által csatolt közigazgatási határozat alapján megállapítható, hogy családi gazdaság gazdálkodó tagjaként regisztrálták, azaz az Ftv. 18. § (4) bekezdésének a) pontja alapján megelőzi az ilyen minősítést nem igazoló II. r. alperest.

A II. r. alperesnek nem állt fenn a felperest megelőző elővásárlási joga, az I. r. alperes tehát jogsértő módon hagyta figyelmen kívül a felperes bejelentett elővásárlási jogát, így az adásvételi szerződés a Ptk. 6:223. § (1) bekezdése alapján a felperessel szemben hatálytalan.

A hatálytalanság jogkövetkezménye annak megállapítása, hogy a felperes és az I. r. alperes között jött létre a perbeli szerződés. A felperest a szerződéses rendelkezések kötik, ennek során tulajdonjogának bejegyzési feltételei is, emiatt a felperes tulajdonjogának ingatlannyilvántartásba történő bejegyzéséről a bíróság külön nem rendelkezhetett, az erre irányuló keresetét elutasította, kifejtve, hogy a szerződéses feltételek felperesi teljesítése ad majd alapot a tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez. A II. r. alperes tulajdonjogának törlése iránt az 1997. évi CXLI. törvény 62. § (1) bekezdésének a) pontjára hivatkozással intézkedett.

Az I. r. alperes fellebbezésében az ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását kérte.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a mezőgazdasági üzemközpontokra vonatkozóan az irányadó jogszabályokból téves jogkövetkeztetést vont le.

A ...i Járási Hivatal a felperes 2016. február 25-én benyújtott kérelmére jegyezte be a felperes mezőgazdasági üzemközpontjaként az adonyi ingatlant, egyidejűleg a ... ingatlant törölte.

Az elsőfokú bíróság az Ftv. 5. § 21. pontját helytelenül értelmezte, abból ugyanis az következik, hogy egy földműves kizárólag egy mezőgazdasági üzemközpont bejelentésére és fenntartására jogosult. A felperes 2016. február elejéig ...ban lévő ingatlant használt mezőgazdasági üzemközpontként, csak ekkortól datálható az adonyi üzemközpont. A 38/2014 (II.24.) Kormányrendelet 11. § (3) bekezdése is ezt az értelmezést támasztja alá, eszerint ugyanis a bejegyzéshez, törléshez, a változás átvezetéséhez fűződő joghatás a kérelem iktatásának

időpontjában áll be. Ezt az értelmezést támasztja alá a Kúria Kfv.VI.37848/2017/5. sorszámú, 2017. november 29-én kelt ítélete is.

Előadta, hogy a 2017 évi CCV. törvény 167. §-a 2018. január 1. napjától hatályon kívül helyezte a Fétv. 100. § (3) bekezdés c) pontjának cc) alpontját. Az indokolása szerint azért született a módosítás, mert a joggyakorlatban nehézséget jelentett, hogy a mezőgazdasági üzemközpontot nem a földműves-nyilvántartásba vételtől, hanem tévesen a mezőgazdasági üzemközpontnak minősülő ingatlan feletti jogosultság megszerzésének kezdő időpontjától számították.

Mindezek alapján megállapítható, hogy a felperes esetében az adonyi mezőgazdasági üzemközpont létét a bejelentés időpontjától, azaz 2016. február 25. napjától kell számítani. Ennek értelmében az Ftv. 18. § (1) bekezdés e) pontja szerinti jogosultsággal a felperes az elfogadó nyilatkozata megtételekor nem rendelkezett.

A II.r. alperes fellebbezésében az ítélet részbeni megváltoztatását, a felperes javára megítélt perköltség, továbbá a feljegyzett illeték leszállítását, illetőleg előbbi mérséklését kérte, hangsúlyozva, hogy a II.r. alperest nem terhelheti a felperes elővásárlási jogának elutasítása miatt jogkövetkezmény a perköltségviselésre terén.

Álláspontja szerint az alperesek egyetemleges marasztalása nem volt indokolt, a törvényszék megállapításával szemben az alperesek nem követhették el szándékegységben a jogsértést. A II.r. alperes nem is értesült arról, hogy a felperes gyakorolni kívánta az elővásárlási jogát. Nem a II.r. alperes utasította vissza a felperes jogi gyakorlását. Hangsúlyozta azt is, hogy a II.r. alperes a felperessel hajlandó lett volna egyezséget kötni. Az adásvételi szerződés megkötését követően a II.r. alperesnek semmilyen befolyása nem volt a megkötött szerződés jóváhagyására.

Ezen túlmenően arra is utalt, hogy a megállapított perköltség nem áll arányban a ténylegesen elvégzett ügyvédi munkával, hiszen az nem volt kiemelkedő bonyolultságú, emellett pedig azt is értékelni kell, hogy a II.r. alperes a per során végig jóhiszeműen járt el, magatartásával a per elhúzását, illetőleg felesleges költségeket nem okozott.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az ítélet helybenhagyására irányult. Az első fokú eljárásban előadottakat fenntartva kifejtette, hogy a felperes az Ftv. 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján jogszerűen gyakorolta az elővásárlási jogát.

Az I.r. alperes által hivatkozott kúriai ítélet kötelező erővel nem bír, ráadásul nem állapítható meg a tényállás azonossága sem, hiszen az eseti döntésben az érintett fél egyszerre kívánt bejelenteni több üzemközpontot.

A földműves igazoláson éppen azért van feltüntetve a jogosultság kezdete külön kategóriaként, mert ebben a vonatkozásban a nyilvántartás csak deklaratív hatályú, azaz az üzemközpont adott helyen és időpontban való létesítését csak megállapítja.

Amennyiben az üzemközpont fekvésére alapított jogosultság kezdete csak a nyilvántartásba vételi határozat keletkezésétől állhatna fenn, akkor a földforgalmi törvény hatálybalépését követő három évig senki nem élhetett volna erre hivatkozással elővásárlási joggal.

Hivatkozott arra is, hogy az I.r. alperes a törvényszék felhívása ellenére sem terjesztett elő bizonyítási indítványt a fentiekkel ellentétes álláspontjának alátámasztására.

A Fétv. 100. § (3) bekezdés c) pontja cc) alpontjának hatályon kívül helyezése a perben nem releváns, hiszen arra a jövőre nézve került sor, tehát a jelen ügyben ez semmiféle következtetés levonására nem alkalmas.

Az elsőfokú eljárásban beszerzett igazolás, mint közokirat, továbbá a fenti jogszabályi rendelkezés alátámasztja, hogy a jogosultság megszerzésének kezdő időpontja az az időpont, amikortól mezőgazdasági üzemközpontja van az adott ingatlanon a felperesnek.

Az I.r. alperes fellebbezése kapcsán kifejtette, hogy az elsőfokú ítéletben megállapított perköltség

igazodik a pertárgy értékéhez és az ügy összetettségéhez, az sem eltúlzottnak, sem aránytalannak nem tekinthető.

Az I.r. alperes fellebbezése az alábbiak szerint alapos.

Az ítélet tábla mindenekelőtt rámutat arra, hogy az alperesek a Pp. 51. § a) pontja szerinti egységes pertársaságot alkotnak, így az I.r. alperesnek az ítélet érdemi rendelkezéseivel szembeni fellebbezése a Pp. 52. § (1) bekezdése alapján kihat a II.r. alperesre is, ekként a másodfokú eljárás tárgyát képezte valamennyi, a keresetnek részben helyt adó ítéleti rendelkezés felülbírlata.

Az ítélet tábla megállapította, hogy a per eldöntéséhez szükséges peradatokat az elsőfokú eljárás során a felek rendelkezésre bocsátották, a szükséges bizonyítás lefolytatásra került, az ennek eredményeként megállapított tényállásból azonban az elsőfokú bíróság az alábbiak szerint részben téves jogi következtetést vont le, emiatt pedig téves érdemi döntést hozott.

Az alperesi fellebbezés nem vitatta azt az - egyébként indokaira is kiterjedően helyes - elsőfokú ítéleti megállapítást, hogy a felperes alakilag és tartalmilag teljes, ekként hatályos elfogadó nyilatkozatot tett a vele közölt ajánlatra, és a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szerinti igényérvényesítési határidőt is betartotta.

A másodfokú eljárásban a továbbiakban tehát abban kellett állást foglalni, hogy a felperes az elfogadó nyilatkozat megtételekor megfelelt-e az Ftv. 18. § (1) bekezdés e) pontjában megkövetelt azon feltételnek, hogy legalább három éve ...ba volt a mezőgazdasági üzemközpontja. Meg kellett tehát határozni, hogy valamely ingatlan milyen feltételek esetén és mikortól minősül mezőgazdasági üzemközpontnak.

A mezőgazdasági üzemközpont fogalmát az Ftv. 5. § 21. pontja definiálja. A rendelkezés értelmében mezőgazdasági üzemközpontnak a mezőgazdasági igazgatási szervnél ilyenként bejelentett ingatlan minősül.

Arra, hogy mikortól minősül egy ingatlan mezőgazdasági üzemközpontnak, a 38/2014 (II. 24.) Kormányrendelet 11. § (3) bekezdése adja meg a választ. E szerint a bejegyzéshez, törléshez, a változás átvezetéséhez fűződő joghatály a kérelem iktatásának időpontjában áll be.

A Fétv. 100. § (3) bekezdés cc) pontja értelmében a mezőgazdasági igazgatási szerv földművesekről, a mezőgazdasági termelőszervezetekről és a mezőgazdasági üzemközpontokról vezetett nyilvántartása nem az ingatlan mezőgazdasági üzemközpontkénti minőségének kezdő időpontját, hanem a (3) bekezdés cb) pont szerinti jogosultság (tulajdonjog, hasznélvezeti jog, vagyonkezelői jog, használati jog) megszerzésének kezdő időpontját tartalmazza, ez az adat tehát az Ftv. 18. § (1) e) pont feltételrendszere szempontjából nem releváns.

A fenti jogszabályi rendelkezések értelmében az alapozza meg az Ftv. 18. § (4) bekezdés e) pontja szerinti elővásárlási jogot, ha az - egyéb jogszabályi feltételeknek megfelelő - ingatlanra legalább három éve bejegyzésre került (a bejegyzési kérelem iktatásának időpontjára visszamenő hatállyal) az üzemközponti minőség.

A felperes esetében a csatolt adatlap (P. 20239/2017/16. szám) és a ... Megyei Kormányhivatal ...i Járási Hivatal tájékoztatása (20239/2017/17. szám) alapján az állapítható meg, hogy az érintett adonyi ingatlan ugyan 2012. augusztusától a használatában van, de ez csak 2016. február 25-től - azaz az elfogadó nyilatkozat megtételekor még nem három éve - minősül mezőgazdasági üzemközpontnak, addig a felperes mezőgazdasági üzemközpontja ...ban volt.

A fentiekre figyelemmel megállapítható, hogy a felperes az elfogadó nyilatkozat megtételekor nem rendelkezett elővásárlási joggal, így nem hatálytalan vele szemben az alperesek szerződése.

A kifejtettekre tekintettel az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbeezett rendelkezéseit a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta és a felperes keresetét teljes egészében elutasította.

Az eredményes fellebbezés folytán az alperesek mindkét fokú eljárást tekintve pernyertesek lettek, ez a körülmény pedig az elsőfokú ítélet perköltségviselésre irányuló rendelkezéseinek a megváltoztatását is maga után vonta.

A Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében a felperes köteles megfizetni az állam javára a feljegyzett kereseti, továbbá az I.r. alperes fellebbezése körében feljegyzett másodfokú eljárási illetéket, köteles továbbá megfizetni az alpereseknek az első és másodfokú eljárásban felmerült perköltségeiket. Utóbbi megállapítása körében az ítélet tábla az alábbiakra volt figyelemmel.

Az elsőfokú bíróság által az első fokú eljárásra a 32/2003 (08.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja szerinti összegnek a (6) bekezdés alapján való mérséklése útján 1 millió Ft + ÁFA összegben meghatározott ügyvédi munkadíjból álló perköltséget az ítélet tábla mindkét alperes tekintetében a ténylegesen kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányban állónak ítélte meg, az (5) bekezdés alapján pedig az érdemi fellebbezést benyújtó I.r. alperes javára ennek felében határozta meg az ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget. A II.r. alperes esetében értékelte, hogy fellebbezése kizárólag a perköltségben marasztaló rendelkezések megváltoztatására irányult, e körben az ítélet tábla 10.000 Ft + ÁFA ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget állapított meg, továbbá kötelezte a felperest a II.r. alperes által lerótt 221.600 Ft fellebbezési illetékből álló további másodfokú perköltség megfizetésére.

Győr, 2018. május 17.

Dr. Lezsák József sk.
a tanács elnöke

Dr. Maurer Ádám sk.
előadó bíró

Dr. Molnár Andrea sk.
bíró

A kiadmány hitelül:
Kiadó