

**Fővárosi Törvényszék**  
**...P.../2017/29.**

**A Fővárosi Törvényszék**

a Zamecsnik, Pósfai és Társai Ügyvédi Iroda (**ügyvéd címe.**, üi.: **1-es személy ügyvéd**) által képviselt

**felperes neve (felperes címe.) felperesnek**

a dr. Varga István ügyvéd (**ügyvéd címe**) által képviselt

**I.rendű alperes neve I.r. alperes,**

a Potoczky Ügyvédi Iroda (**ügyvéd címe.**) által képviselt

**II.rendű alperes neve (II.r. alperes címe.) II.r. alperes,**

**az III.r. alperes neve (III.r. alperes címe.) III.r. alperes és**

a dr. Pulay Gábor ügyvéd (**ügyvéd címe.**) által képviselt

**IV.rendű alperes neve (IV.r. alperes címe.) IV.r. alperes ellen**

**szerezés hatálytalansága** iránt indított perében meghozta a következő

**Í T É L E T E T :**

A bíróság a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a felperest, 15 napon belül fizessen meg az I.r. és a II.r. alperes részére külön-külön 2.540.000 (kettőmillió-ötszáznegyvenezer) forint, a IV.r. alperes részére 2.000.000 (kétfmillió) forint perköltséget.

Az ítélet ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül fellebbezésnek van helye, melyet a Fővárosi Ítéltáblának címezve, a Fővárosi Törvényszéken kell elektronikusan előterjeszteni.

Fellebbezés esetén a Fővárosi Ítéltábla előtt a fellebbező fél részére a jogi képviselet kötelező.

A fellebbezési határidő lejártá előtt a peres felek kérhetik, hogy a fellebbezést a másodfokú bíróság tárgyaláson kívül bírálja el.

Ha a fellebbezés csak a perköltség nagyságára vagy viselésére, a kamatfizetési kötelezettségre, a kamat mértékére, teljesítési határidőre vagy az állam által előlegezett költség viselésére vonatkozik,

illetőleg ha a fellebbezés csak az ítélet indokolása ellen irányul, akkor azt a másodfokú bíróság tárgyaláson kívül is elbírálhatja, kivéve, ha a fellebbező a fellebbezésében, vagy a másik fél a másodfokú bíróság felhívására tárgyalás tartását kéri.

## INDOKOLÁS

Az I.r. alperes a Nemzeti Földalapba tartozó **település** külterület **szám** helyrajzi számú ingatlan tulajdonosaként a Nemzeti Földalapba tartozó földrészetek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI.17.) Korm. rendelet alapján az ingatlan árverési értékesítéséről döntött. Az ingatlan mezőgazdasági hasznosítású földterület, amelyet a III.r. alperes javára bejegyzett bányászolgalmi jog és vezetékjog terhel.

Az árverést 2015. november 26. napján tartották **településen**, amelynek eredményeképpen ingatlant a II.r. alperes szerezte meg 98.400.000 forint vételárért. Az I.r. és a II.r. alperes között 2016. március 2-án adásvételi szerződés jött létre a perbeli ingatlan vonatkozásában. A felek rögzítették, hogy az I.r. alperes tulajdonában áll a **település** külterület **szám** hrsz. alatt felvett szántó művelési ágú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada. A vevő a **településen** 2015. november 26-án lebonyolított nyilvános árverésen nyertes árverezőként megállapításra került. A vételár 98.400.000 forint. A szerződés 3. pontja szerint a II.r. alperes köteles a vételárat legkésőbb a szerződés záradékolásának napját követő 90 napon belül teljesíteni, 9.840.000 forint vételárreszt árverési biztosíték címén megfizetett. A szerződés 21. pontja rögzíti, hogy a II.r. alperes elővásárlásra jogosult a a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 18. § (1) bekezdés e) pontja, a 18. § (4) bekezdés a) pontja és b) pontja és a 18.§ (2) bekezdés b) pontja alapján. A szerződésben a felek rögzítették, hogy az ingatlan 2020. március 1-ig haszonbérleti joggal terhelt.

Az I.r. alperes a szerződést megküldte a **3-as települési** Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője részére, aki azt kifüggesztette az önkormányzat hirdetőtáblájára. A hirdetmény szerint az elővásárlásra jogosultak 2016. március 11. és 2016. május 10. között jelenthették be elfogadó nyilatkozatukat. A felperes 2016. május 9. napján kelt és ugyanezen a napon a jegyző részére átadott nyilatkozatával bejelentette, hogy az ingatlan vonatkozásában elővásárlási jogával kíván élni. Az átvételt az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatra akként jegyezték fel, hogy azon kézírással szerepel az „átvettem” szó, a dátum, egy szignó és a **3-as települési** Közös Önkormányzati Hivatal körbélyegzője.

A nyilatkozatban a felperes közölte, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (2) bekezdés b) pontjában írt olyan földművesként kíván az ingatlan elővásárlási jogával élni, aki ökológiai gazdálkodást kíván folytatni, illetve a 18. § (4) bekezdés a) pontja szerint családi gazdaság tagjaként kíván gazdálkodni. Bejelentette a családi gazdálkodói nyilvántartási számát. A felperes nyilatkozott arról, hogy a kifüggesztett adásvételi szerződés teljes tartalmát elfogadja és szerződésszerűen teljesíti. Nyilatkozott arról, hogy a szerződéses vételárat pénzügyi intézmény által nyújtott kölcsön igénybevételeivel elégíti ki. Bejelentette, hogy az elővásárlási jog gyakorlásával a szántó művelési ágban nyilvántartott földrészlet tulajdonjogát mint földműves ökológiai gazdálkodás céljából kívánja megszerezni. Nyilatkozott arról a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése alapján, hogy az általa tulajdonba megszerezni kívánt földön fennálló haszonbérleti jog megszűnését követően a megszerzett föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. A földet a földön fennálló haszonbérleti jog megszűnését követő időponttól számított 5 évig más célra nem hasznosítja. Nyilatkozott arról a Földforgalmi törvény 14.§-a alapján, hogy nincs föld használatáért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő, jogerősen megállapított fennálló díj- vagy egyéb tartozása, továbbá a szerződést megelőző 5 éven belül nem

állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna, és a szerzést megelőző 5 éven belül nem szabtak ki vele szemben földvédelmi bírságot. Nyilatkozott arról, hogy a tulajdonában álló részarány földtulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada, és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, valamint most megszerzésre kerülő földterület tulajdonjoga hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több, mint 300 hektár. Nyilatkozott arról is, hogy a most megszerzeni kívánt föld tulajdonjogával együtt a már birtokában lévő összes földterület nagyságának beszámításával az összes birtokában tartott terület mértéke az 1200 hektárt nem haladja meg. Csatolta mellékletként a földműves igazolását, a laccím igazolását, és a családi gazdaságról szóló határozat hiteles másolatát.

A **3-as települési** Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője 2016. május 12-én megküldte a felperes elfogadó nyilatkozatát az I.r. alperes részére, amelyet az I.r. alperes 2016. május 18-án vett át.

Az I.r. alperes a felperes elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatát nem fogadta el. 2017. február 6-án benyújtásra került az ingatlan-nyilvántartásba a II.r. alperes tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelem, majd a II.r. alperes tulajdonjoga bejegyzésre is került.

A II.r. alperes az ingatlan vételárát bankkölcsönből finanszírozta. 2017. május 25-én érkezett kérelem alapján az ingatlanra bejegyzésre került a IV.r. alperest megillető 98.400.000 forint erejéig fennálló jelzálogjog, és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom.

Időközben, 2016. március 2-án megállapodás jött létre a felperes és a perbeli ingatlan haszonbérletére jogosult **cég neve** Kft. között. Ebben rögzítették, hogy a szerződést a felperes mint adásvétel címén tulajdonjog megszerzésére jogosult személy jogutód haszonbérbe adóként köti. Azt is rögzítették, hogy az **cég neve** Kft.-t az I.r. alperessel létrejött, a 2007. április 30-án kelt módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződés alapján 2000. március 1. napjától 2020. március 1. napjáig határozott időre szóló földhaszonbérleti jog illeti meg. A szerződés 3. pontja szerint a **település szám** hrsz-ú, 2020. március 1-ig a haszonbérlető haszonbérleti jogában álló szántó művelési ágú földrészlet tulajdonjogát a felperes árverési vételre jogosultként adásvétel jogcímén (elővásárlási jog gyakorlójaként) tulajdonába megszerzi. Ennek alapján a felperes jogutódként haszonbérbe adóvá válik. A szerződés 4. pontja szerint a szerződő felek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 18/A. §-ára tekintettel jövőbeli feltételek beállta esetére szóló, felfüggesztő hatállyal módosított szerződésben megállapodnak abban, hogy a a fenti földrészletre kizárólag az képviselő 1 (**alap**) és a felperes közötti adásvételi szerződés megkötésének időpontjára, és kizárólag felperest jogosítóan és kötelezően az **alap** és az **cég neve** Kft. között fennálló haszonbérleti jogviszony időtartamát csökkentik, és a haszonbérleti jogviszony lejáratát 2020. március 31-ről 2018. október 31-re módosítják. Ezen szerződést a felperes korábban a jegyző és az I.r. alperes részére nem mutatta be, először a peres eljárásban hivatkozott rá.

A felperes részére a **2-es cég neve** Kft. 2016. július 4-én igazolást állított ki ...-2016. számon, mely szerint a felperes 2016. május 4. óta a Kft. érvényes ellenőrzési szerződéssel rendelkező partnere, és az utolsó, 2016. június 19. napján végzett ellenőrzés alapján a felperes megfelel a 834/2007/EK rendeletének és végrehajtási rendeleteinek mindenkor hatályos előírásainak; azaz ökológiai gazdálkodást folytat.

2017. február 28-án ügyvédi letéti szerződés jött létre a felperes és **1-es személy** felperesi jogi képviselő között. Rögzítették, hogy a szerződés célja a letevő teljesítőképességének igazolása. Az

ingatlan egészének forgalmi értéke 98.400.000 forint. A szerződés 3. pontja szerint a felperes a szerződés megkötését követően haladéktalanul - legfeljebb 3 banki napon belül - a vételár 10%-ának megfelelő összeget, azaz 9.840.000 forintot megfizet az ügyvédi letéti számlára, amely a vételár 10%-ának megfelelő önerőnek minősül. A felperesi jogi képviselőhöz ezen összegű letét beérkezett.

2017. március 7-én a **bank Zrt.** 2017. december 15-ig érvényes kötelező érvényű ajánlatot adott a felperes részére, amelyben rögzítették, hogy a **település szám** hrsz-ú földrészlet megvásárlása céljából a bank 88.560.000 forint hitelkeretet tart rendelkezésre a felperes számára. 2017. november 13-án a bank ezen ajánlatot 2018. október 15-ig meghosszabbította.

A felperes módosított keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az elővásárlási jog gyakorlására tekintettel az I.r. és II.r. alperesek között a **település szám** hrsz-ú ingatlan vonatkozásában 2016. március 2-án létrejött adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan. Kérte a hatálytalan szerződés alapján az eredeti állapot helyreállítását, azaz a II.r. alperes tulajdonjogának és a IV.r. alperes javára bejegyzett jelzálogjognak, valamint elidegenítési és terhelési tilalomnak a törlését, tekintettel arra, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (új Ptk.) 6:119. § (2) bekezdése szerint a hatálytalan szerződés alapján történt teljesítésekre az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeit kell megfelelően alkalmazni. A 6:112. § (1) bekezdése értelmében pedig érvénytelen szerződés esetén bármelyik fél kérheti a nyújtott szolgáltatás természetbeni visszatérítését. Miután az I.r. és II.r. alperesek között létrejött adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan, így az új Ptk. az eredeti állapot helyreállítását teszi lehetővé. A IV.r. alperes nem volt jóhiszemű, a jelzálog jog bejegyzésekor már tudnia kellett az ingatlan tulajdonjogát érintő perről, miután a perfeljegyzés a IV.r. alperes javára történt bejegyzést megelőzi. Erre való tekintettel a IV.r. alperessel szemben a felperes az új Ptk. 5:183. §-a, 5:184. §-a és 5:187. §-a alapján jogosult törlési pert indítani.

Ezt követően a felperes elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy a perbeli ingatlan vonatkozásában a felperes és az I.r. alperes között jött létre adásvételi szerződés. Kérte, hogy a bíróság keresse meg a földhivatalt a felperes tulajdonjogának bejegyzése iránt. Másodlagosan azt kérte, hogy a bíróság arra kötelezze az I.r. alperest, hogy a Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI.17.) Korm. rendelet 28. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően sorsolás lefolytatása után annak nyertesével kösse meg a **település szám.** helyrajzi szám alatti ingatlanra az adásvételi szerződést.

A felperes kérte, hogy a bíróság a III.r. alperest kötelezze mindezen kereseti kérelemben foglaltak tűrésére.

A felperes előadta, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (2) bekezdés b) pontja és a 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján elővásárlásra jogosult. Előadta, hogy a 2013. évi CCXII. törvény 18/A. § (1) bekezdése szerint ha a tulajdonszerzés célja a Földforgalmi törvény 18. § (2) bekezdés b) pontja szerinti ökológiai gazdálkodás folytatása, igazolni kell, hogy az elővásárlására jogosult az ökológiai termelésre utaló kifejezés használatára jogosító ökológiai gazdálkodói tanúsítvánnyal rendelkezik. A 18/A. § (3) bekezdése pedig azt tartalmazza, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (2) bekezdés b) pontja szerinti ökológiai gazdálkodási célú elővásárlási jog gyakorlása során az elővásárlási jog jogosultjának az adásvételi szerződésben vagy az elfogadó nyilatkozatban a jogutódra is kiterjedő hatállyal kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy az elővásárlással érintett föld teljes területét az azon fennálló földhasználati jogviszonynak a nyilatkozat megtételének napján hatályos időtartamát követően, de legfeljebb a tulajdonjog megszerzésétől számított 3 éven belül birtokba veszi, továbbá a birtokba lépéstől számított 10 évig azon ökológiai gazdálkodást fog folytatni. A 110/C. §

értelmében a 2016. évi LXI. törvénnyel megállapított 18/A. §-t a 2016. évi LXI. törvény hatályba lépését követően indult hatósági jóváhagyási eljárásban, vagy ha nem szükséges a mezőgazdasági szerv jóváhagyása, akkor az ingatlan-nyilvántartási eljárásban kell alkalmazni. A felperest előadta, hogy miután a 2016. évi LXI. törvény 2016. június 22-én lépett hatályba, ebből kifolyólag ezen feltételeket a jelen ingatlanra vonatkozó elővásárlás joggyakorlása során az ingatlan-nyilvántartási eljárásban alkalmazni kell.

Tekintettel arra, hogy az **cég neve** Kft. haszonbérleti joga 2020. március 1-ig fennáll, ezért a II.r. alperesnek a Földforgalmi törvény 18. § (2) bekezdés b) pontja alapján tett nyilatkozata nem volt figyelembe vehető. A földhivatalhoz benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a II.r. alperes az ingatlan-nyilvántartási eljárás során nem igazolta, hogy a 2013. évi CCXII. törvény 18/A. § (1) bekezdése alapján megkívánt ökológiai gazdálkodói tanúsítvánnyal rendelkezik, és nem tett a 18/A.§ (3) bekezdése alapján megkívánt nyilatkozatot arról, hogy 10 évig ökológiai gazdálkodást fog folytatni, sőt az adásvételi szerződés 20. pontja szerint ezt csak 5 évre vállalta. Ezzel szemben a felperes a perben igazolta, hogy ökológiai gazdálkodói tanúsítvánnyal rendelkezik, és a **település szám** hrsz-ú ingatlan haszonbérelőjével, az **cég neve** Kft.-vel kötött egy megállapodása szerint tulajdonszerzése esetére a földhasználati jog határidejét 2020. március 1-ről 2018. október 31-ig módosították, így eleget tud tenni a 2013. évi CCXII. törvény 18/A. §-ban foglalt valamennyi feltételnek. Arra hivatkozott, hogy az **cég neve** Kft.-vel kötött szerződésén a keltezés tévesen került feltüntetésre, az a 2013. évi CCXII. törvény 18/A. §-ának hatálybalépése után keletkezett. Ebből az következik, hogy a II.r. alperes a Földforgalmi törvény 18. § (2) bekezdés b) pontjában rögzített jogcímen nem volt jogosult az elővásárlásra, így azt legfeljebb a 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján gyakorolhatta volna. Ezt viszont megelőzi a felperes Földforgalmi törvény 18. § (2) bekezdés b) pontjára alapított, és a 2013. évi CCXII. törvény 18/A. §-ának megfelelően gyakorolt elővásárlási joga.

A felperes kiemelte, hogy az általa tett nyilatkozat a Földforgalmi törvény 13. §-ának, 16. §-ának és 21. §-ának megfelel, valamennyi ott megkívánt nyilatkozatot tartalmazza. A törvényben nincs olyan előírás, hogy csak az tekinthető megfelelő elfogadó nyilatkozatnak, hogyha a nyilatkozó a törvény szövegét szó szerint idézi, tartalom szerint pedig a kötelezettségvállalások szerepelnek benne. A felperes álláspontja szerint a jegyzőnek nem szükséges minden, az alperesek által megjelölt információt rögzítenie az iraton. A jegyző az átvétellel és az aláírásával azt a tényt igazolja, hogy a szükséges ellenőrzési kötelezettségét megtette. Az ökológiai gazdálkodás körében pedig arról kell nyilatkoznia a felperesnek, hogy erre a célra akarja használni a földet, erről értelemszerűen további igazolást csatolni nem lehet. Az ezt részben szabályozó 2013. évi CCXII. törvény 18/A. §-a már később, a nyilatkozat megtételének határideje lejártát követően keletkezett, így a felperesnek az elővásárlási jog gyakorlásával egyidejűleg további igazolási kötelezettsége nem volt. A felperes az **cég neve** Kft.-vel kötött szerződésével kapcsolatban az alperesek által felhozott tényeket - a visszadátumozáson kívül - nem vitatta, ugyanakkor hangsúlyozta, hogy ez nem jelenti azt, hogy ő nem a maga részére, önálló gazdálkodás céljából kívánna megszerezni a földet. Miután munkáltatójának földhasználati jogai várhatóan 2020-ra megszűnnek, és így munkája veszélybe kerül, ezért földvásárlás útján igyekszik biztosítani az ezt követő megélhetését. Azt is előadta, hogy bár valóban tett elfogadó nyilatkozatot több ingatlan vonatkozásában, csak a jelen perbeli ingatlan vonatkozásában indított pert, így szerzési korlátozás alá biztosan nem esik.

Másodlagos keresete indokaként a felperes előadta, hogy ha a II.r. alperest a Földforgalmi törvény 18. § (2) bekezdés b) pontjára alapított elővásárlási jog mégis megilletné, akkor a felperest és a II.r. alperest azonos sorrendben illeti meg elővásárlási jog. Ebben az esetben az elővásárlási jogukkal élő, azonos sorrendben jogosultak jelenlétében tartott sorsolással kellett volna az I.r. alperesnek

eldöntenie azt, hogy a jogosultak közül kivel köt szerződést, márpedig erre nem került sor. Az I.r. alperes nem teheti meg azt, hogy az árverési vevőt ebből a szempontból eltérően kezeli, mint más elővásárlási jogosultakat.

A felperes a IV.r. alperes által előadottakkal szemben hangsúlyozta, hogy a felperes keresete nem semmisség, hanem elővásárlási jog megsértése miatti hatálytalanság megállapítására és annak jogkövetkezményei levonására irányul, a IV.r. alperes által előadott jogi hivatkozások pedig érvénytelenség esetére vonatkoznak.

Az I.r., II.r. és IV.r. alperes érdemi ellenkérelmükben a felperes keresetének elutasítását kérték. A III.r. alperes a perben nyilatkozatot nem tett.

Az I.r. alperes előadta, hogy álláspontja szerint a felperes és az **cég neve** Kft. között létrejött szerződés nem létező szerződés, tekintettel arra, hogy abban az időpontban, amikor a szerződést kötötték, a felperes semmilyen jogcímen nem lett volna jogosult az **alap** és az **cég neve** Kft. által kötött haszonbérleti szerződés módosítására. Ezen felül az I.r. alperes álláspontja szerint a felperes elővásárlási jog gyakorlása kapcsán tett elfogadó nyilatkozata jóerkölcsbe ütközés miatt érvénytelen, illetve jogszabály megkerülésére irányul, ami miatt szintén érvénytelen, mégpedig azért, mert a felperes a Földforgalmi törvény 18. § (2) bekezdés b) pontjában foglaltakat csak azért jelölte meg elfogadó nyilatkozatában, mert mindenki mást megelőzően meg kívánta szerezni az ingatlant, de a tulajdonszerzés célja valójában nem ökológiai gazdálkodás folytatása volt. Ezen célja már csak azért is megvalósíthatatlan, mert 2020. március 1-ig a cél eléréséhez szükséges intézkedéseket el sem tudja kezdeni, miután addig a földet jogszerűen más használja. Olyan mennyiségű földterületre, amelyre nézve a felperes elfogadó nyilatkozatot tett, nem is lehet hatékonyan ökológiai gazdálkodást folytatni. Önmagában az, hogy valaki ilyen tartalmú nyilatkozatot tesz, nem jelenti azt, hogy ténylegesen ökológiai gazdálkodást is folytat, vagy tud folytatni. A felperes elővásárlási jogának gyakorlása az új Ptk. 1:5. § (1) bekezdése szerint joggal való visszaélést is megvalósít.

Az I.r. alperes álláspontja szerint a felperes elfogadó nyilatkozata annyiban is alakhibás, hogy arról egyáltalán nem nyilatkozott, hogy a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésében foglaltaknak megfelelően vállalja, hogy a már fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre vállalja az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket. Az I.r. alperes vitatta a felperes teljesítőképességét, és indítványozta, hogy a felperes a teljes vételárat helyezze bírósági letétbe.

A II.r. alperes előadta, hogy a felperes által tett elfogadó nyilatkozat nem felel meg a Földforgalmi törvény 24. § (5) bekezdésében, továbbá a 13-16. §-ában előírt formai és tartalmi követelményeknek. A felperes elfogadó nyilatkozata nem tartalmazza a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdése által megkívánt azon nyilatkozatot, mely szerint ha a szerződés tárgyát képező föld harmadik fél használatában van, akkor kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszonyt nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja. A felperes elfogadó nyilatkozata nem tartalmazza a szerzési korlátozással kapcsolatosan a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésében írt nyilatkozatot sem. A nyilatkozatból nem tűnik ki, hogy azt az átvételkor az eljáró jegyző a Földforgalmi törvény 21. § (4) bekezdése szerint eljárva vette volna át. Hiányzik a záradék, amely igazolja, hogy a jegyző a nyilatkozatot tevő személyazonosságát ellenőrizte, és nyilatkoztatta az ajánlattevőt, hogy az aláírását saját kezűnek ismeri el. A felperes köteles lett volna csatolni az elővásárlási jogosultságot bizonyító iratokat is. A felperes úgy nyilatkozott, hogy ökológiai gazdálkodás céljából kívánja megszerezni az ingatlant,

ezzel kapcsolatban ugyanakkor az ökológiai gazdálkodásáról kiállított tanúsítványt nem csatolta. A felperes által a keresetleveléhez csatolt **2-es cég neve** Kft. által kiállított tanúsítvány később, csak 2016. június 4-én kelt, így azt a felperes nem is csatolhatta az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatához. Az ökológiai gazdálkodásra alapított elővásárlási jog gyakorlása esetén nem elegendő pusztán az elővásárlási jogot gyakorló azon nyilatkozata, mely szerint ökológiai gazdálkodást kíván folytatni, hanem azt ténylegesen igazolni kellett már a korábbi jogszabály szerint is, hogy erre a nyilatkozó ténylegesen képes, és ilyen tevékenységet végez. A Földforgalmi törvény 21. § (9) bekezdése szerint pedig ezen követelmények megsértése esetén az elővásárlási jogi gyakorlására vonatkozó jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna.

A II.r. alperes kiemelte, hogy a 2013. évi CCXII. törvény 18/A. §-ában foglalt követelmények csak 2016. június 22. óta állnak fenn, vagyis ezen követelményeket még sem a felperes, sem a II.r. alperes nem ismerhette a nyilatkozatok megtételekor. Ezzel együtt a felperes egy olyan szerződést csatolt, amelyben az **cég neve** Kft. haszonbérlettel kifejezetten a törvény 18/A. §-ában foglalt követelményekre tekintettel csökkentik a haszonbérlet idejét, amely ezen jogszabály-módosítás hatályba lépését és kihirdetését megelőzően, 2016. március 2-án kelt, így annak hitelességéhez erős kétség fér. Miután ez a szerződés nyilvánvalóan utólag készült és visszadátumozták, ezért sérti a polgári jogi alapelveket, így jóerkölcsbe ütközik, ezért semmis az új Ptk. 6:95.§-a alapján. Kiemelte, hogy azt, hogy ezen szerződés és a felperes elfogadó nyilatkozata kizárólag a jogszabály céljának megkerülésére irányul, igazolja többek között az is, hogy a perben becsatolt családi gazdaságra vonatkozó adatok szerint a felperes és felesége úgy tettek több ingatlan vonatkozásában mintegy 1 milliárd forint értékben elfogadó nyilatkozatot, hogy közben a családi gazdaságuk - amelyre az elővásárlási jogukat alapítják - mindössze 0,6 hektár földet művel.

A II.r. alperes arra is hivatkozott, hogy a felperes által csatolt iratok nem igazolják megfelelően a felperes teljesítőképességét. Kiemelte, hogy a felperes számos, a **3-as cég neve** Zrt., illetve a cégcsoporthoz tartozó más cégek - így többek között az **cég neve** Kft. - földhasználatában lévő, a „**program**” programmal érintett föld vonatkozásában tett elfogadó nyilatkozatot, mely területek összesen a 300 hektárt feltehetően meghaladják. A felperes egyébként ezen cégcsoportba tartozó gazdasági társaság munkavállalója, az állami földek értékesítésével ezen gazdálkodó szervezetek a földhasználati jogukat elvesztik. Ezen földek kapcsán nemcsak a felperes, de más személyek is tettek elfogadó nyilatkozatokat, akik maguk vagy közeli hozzátartozójuk munkavállalóként kapcsolódik ezen gazdálkodó szervezetekhez, és mindegyik elfogadó nyilatkozatot ugyanaz a jogi képviselő jegyezte ellen. Erre való tekintettel a II.r. alperesnek az az álláspontja, hogy a felperes valójában nem saját maga részére, hanem a jogszabály kijátszásával a cég további földhasználatának biztosítása céljából kívánja az ingatlant megszerezni.

A II.r. alperes szerint téves a felperes azon álláspontja, hogy rangsoronosság esetén a II.r. alperes és a felperes között sorsolni kellene. A Földforgalmi törvény 22. § (2) bekezdése és a 262/2010. (XI.17.) Korm. rendelet 28. § (2) bekezdése szabályait összevetve a II.r. alperesi értelmezés szerint az árverési vevő és a vele azonos rangsorban álló elővásárlási jogosult között nem kell sorsolni, hanem az új Ptk. általános szabályai szerint ilyen esetben az eladó választ az elővásárlási jogosultak közül.

A IV.r. alperes előadta, hogy a felperes által beadott elfogadó nyilatkozatra felvezetett jegyzői záradék nem megfelelő, mert nem tartalmazza annak igazolását, hogy a jegyző a Földforgalmi törvény 21. § (4) bekezdésében foglalt vizsgálatot elvégezte, így a felperes nyilatkozatát a 21. § (8) bekezdése alapján úgy kell tekinteni, mintha a felperes az elővásárlási jogát nem gyakorolta volna.

A IV.r. alperes kiemelte, hogy a felperes által az elővásárlási joga megalapozása céljából hivatkozott 2013. évi CCXII. törvény 18/A. §-a a II.r. alperes tulajdonszerzését megelőzően ugyan, azonban az az adásvételi szerződés és az elfogadó nyilatkozat megtételét követően lépett hatályba. A IV.r. alperes álláspontja szerint ezért az adásvételi szerződés megkötésekor, illetve ezt követően, az elfogadó nyilatkozat megtételekor értelemszerűen egyik fél sem csatolhatta az ezen jogszabályhely által megkívánt nyilatkozatokat. Irreleváns végül is, hogy ezen jogszabályhely alkalmazandó-e a jelen perbeli eljárásra vagy sem, mert amennyiben alkalmazandó, úgy a nyilatkozat megtételekor sem a felperes, sem a II.r. alperes nem felelt meg ezen előírásoknak, hogyha pedig nem alkalmazandó, akkor mind a ketten mentesülnek a többletkritériumok teljesítése alól. Ebből az következik, hogy a felperes elővásárlási joga legfeljebb a II.r. alperessel azonos ranghelyű lehet. A Földforgalmi törvény 22. § (2) bekezdése akként rendelkezik, hogyha több azonos ranghelyű elővásárlásra jogosult van, akkor az eladó választja ki közülük, hogy melyikükkel köt szerződést. Ehhez képest speciális szabályt tartalmaz a 262/2010. (XI.17.) Korm. rendelet 32/A. §-a alapján alkalmazandó 28. § (1)-(2) bekezdése a Nemzeti Földalapba tartozó földek árverése esetén, mely szerint ilyen esetben az elővásárlásra jogosultat az I.r. alperes nevében eljáró képviselő 1 sorsolás útján választja ki. Azonban ez egy közjogi eljárási szabályokat tartalmazó norma, amely egyedül az I.r. alperes számára fogalmaz meg eljárási szabályokat. Az abban írtak nem minősülnek a polgári anyagi jog részének, az általa megállapított jogok megsértése vagy kötelezettség elmulasztása polgári jogi igényt nem alapoz meg. Ennek alátámasztására a IV.r. alperes hivatkozott az ún. kontárszerződések körében kialakított bírói gyakorlatra, mely szerint amennyiben az egyik fél közjogi szabálysértést követ el, az nem okozza a megkötött szerződés polgári jogi érvénytelenségét (BH.1997.391., 8/2013. Gazdasági elvi döntés). Ezen kívül számos közzétett eseti döntés van, amely szerint a pályáztatás - tehát lényegében a szerződő fél kiválasztása - szabályainak megszegése esetén nem lehetséges a semmisség kimondása (BH.2001.234., BH.2001.384., EBH.2004.117.).

A felperes keresete nem megalapozott.

A bíróságnak elsődlegesen abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy jelen peres eljárásra a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) vagy az új Ptk. szabályait kell-e alkalmazni. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatályba lépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (új Ptké.) 1. §-a szerint, ha a törvény eltérően nem rendelkezik, az új Ptk. rendelkezéseit a hatálybalépését követően keletkezett tényekre és jogviszonyokra, valamint megtett jognyilatkozatokra kell alkalmazni. Az 50.§ (1) bekezdése szerint hogyha a törvény eltérően nem rendelkezik, az új Ptk. hatálybalépésekor fennálló kötelekkel kapcsolatos, az új Ptk. hatályba lépését követően keletkezett tényekre, jognyilatkozatra, ideértve a tények, illetve jognyilatkozatok által keletkeztetett újabb kötelek is, az új Ptk. hatályba lépése előtt hatályos jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni. Az elővásárlási jog kapcsán speciális hatályba léptető rendelkezés nincs.

Jelen perben a felperes jogszabály alapján fennálló elővásárlási jogot kíván érvényesíteni. A bíróság álláspontja szerint ilyen esetben - függetlenül attól, hogy az elővásárlási jogot alapító jogszabály mikor keletkezett - a bíróságnak a peres felek közötti kötelek, és ezen kötelek szempontjából releváns tények keletkezésének idejét kell vizsgálnia az új Ptké. 1. §-ának és 50. §-ának alkalmazása során. Így jogszabályon alapuló elővásárlási jog esetén annak van jelentősége, hogy az elővásárlási jog gyakorlását lehetővé tevő tulajdonátruházó szerződés mikor jött létre, miután ennek létrejötte eredményezi azt, hogy a jogszabályon alapuló elővásárlási jog jogosultja abba a helyzetbe kerül, hogy elővásárlási joga gyakorlására lehetőség nyílik. Jelen esetben a szerződéskötésre az új Ptk. hatályba lépését követően került sor, ezért a bíróság a felek jogviszonyát az új Ptk. rendelkezései

szerint bírálta el.

A perbeli ingatlan mezőgazdasági hasznosítású földterület, így a felperest megillető elővásárlási jogra vonatkozó szabályokat egyrészt az új Ptk., másrészt pedig a Földforgalmi törvény tartalmazza. Az új Ptk. 6:226. § (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6:221. § (1) bekezdése szerint ha a jogszabály meghatározott dologra nézve elővásárlási jogot biztosít, és a tulajdonos a dolgot harmadik személytől származó ajánlat elfogadásával el akarja adni, az elővásárlási jog jogosultja az ajánlatban rögzített feltételek mellett a harmadik személyt megelőzve jogosult a dolog megvételére. A Földforgalmi törvény 18. §-a rögzíti azt a szabályt, hogy a mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld eladása esetén elővásárlási jog illeti meg az itt felsorolt személyeket az ott meghatározott sorrendben.

Jelen esetben az I.r. alperes mint tulajdonos árverés útján értékesítette a perbeli mezőgazdasági hasznosítású földet a II.r. alperes mint árverési vevő részére, és ez alapján kötötték meg a felek az adásvételi szerződést. A felek az adásvételi szerződésben rögzítették, hogy a II.r. alperest egyébként elővásárlási jog is megilleti a perbeli ingatlanra, még hozzá a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján, és ezen kívül a 18. § (4) bekezdés a) és b) pontja és 18. § (2) bekezdés b) pontja alapján.

A felperes által csatolt elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat tanúsága szerint a felperes a Földforgalmi törvény 18. § (2) bekezdés b) pontja és a 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján gyakorolta az elővásárlási jogát, amiből a Földforgalmi törvény 18. §-ának rendelkezései alapján az következik, hogy eszerint a felperest a II.r. alperessel egy sorban illette meg az elővásárlási jog.

Ezen jognyilatkozat megtételét követően Földforgalmi törvénnyel kapcsolatos egyes rendelkezésekről szóló 2013. évi CCXII. törvényt a 2016. évi LXI. törvény kiegészítette a 18/A. §-sal. A 2013. évi CCXII. törvény új 18/A. § (1) bekezdése szerint ha a tulajdonszerzés célja a Földforgalmi törvény 18. § (2) bekezdés b) pontja szerinti ökológiai gazdálkodás folytatása, igazolni kell, hogy az elővásárlásra jogosult az ökológiai termelésre utaló kifejezés használatára jogosító ökológiai gazdálkodói tanúsítvánnyal rendelkezik. A (2) bekezdés szerint pedig a Földforgalmi törvény 18. § (2) bekezdés b) pontja alapján az adásvételi szerződésre vonatkozó elfogadó nyilatkozat akkor vehető figyelembe, ha az elővásárlási joggal érintett földön nem áll fenn a föld használatát harmadik személy számára az adásvételi szerződés megkötését követő legalább 3 évre biztosító földhasználati jogviszony. Ezen felül a (3) bekezdés szerint a Földforgalmi törvény 18. § (2) bekezdés b) pontja szerinti ökológiai gazdálkodási célú elővásárlási jog gyakorlása során az elővásárlási jog jogosultjának az adásvételi szerződésben vagy az elfogadó nyilatkozatban a jogutódra is kiterjedő hatállyal kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy az elővásárlási joggal érintett föld teljes területét az azon fennálló földhasználati jogviszonynak a nyilatkozat megtételének napján hatályos időtartamát követően, de legfeljebb a tulajdonjog megszerzésétől számított 3 éven belül birtokba veszi, továbbá a birtokba lépéstől számított 10 évig az elővásárlási joggal érintett föld teljes területén ökológiai gazdálkodást fog folytatni.

Miután ezen módosítás csak 2016. június 26-án lépett hatályba, ezért ezen követelmények még értelemszerűen nem voltak alkalmazandóak abban az időpontban, amikor a II.r. alperes és felperes a jognyilatkozataikat megtették. Keresetében a felperes arra hivatkozott, hogy ennek ellenére ezen követelmények már a jelen perbeli ingatlan kapcsán gyakorolt elővásárlási jog vonatkozásában is érvényesülnek, mégpedig azért, mert a 2016. évi LXI. törvény akként módosította a 2013. évi CCXII. törvényt, hogy beiktatta a 110/C. §-t is, amely azt rögzítette, hogy a 2016. évi LXI.

törvénnyel megállapított 18/A. §-t a 2016. évi LXI. törvény hatályba lépését követően - azaz 2016. június 22-ét követően - indult hatósági jóváhagyási eljárásban, vagy ha nem szükséges a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, akkor az ingatlan-nyilvántartási eljárásban alkalmazni kell.

Jelen esetben a Földforgalmi törvény 36. § (1) bekezdés b) pontja alapján mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyására az elidegenítéshez nem volt szükség. Nyilvánvalóan szükséges volt azonban a II.r. alperes tulajdonszerzéséhez a tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, így ingatlan-nyilvántartási eljárás az ingatlan kapcsán volt folyamatban. A csatolt tulajdoni lap alapján az látszik, hogy 2016. június 22-én - azaz a 2013. évi CCXII. törvény 18/A. §-ában foglalt többletfeltételek hatálybalépésekor - a II.r. alperes tulajdonjogának bejegyzésére még nem került sor, sőt a II.r. alperes tulajdonjogának bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás csak 2017. február 6-án indult.

Ugyanakkor a bíróság kiemeli, hogy sem a Földforgalmi törvény, sem a 2013. évi CXXII. törvény nem tartalmaz az új Ptk.-hoz képest eltérő, speciális szabályt az elővásárlási jog gyakorlásának jogkövetkezményére vonatkozóan, vagyis erre az új Ptk.-t kell alkalmazni. Az új Ptk. 6:222. § (4) bekezdése alapján ha az elővásárlási jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlatot elfogadja, akkor az adásvételi szerződés közöttük jön létre. Ebből az következik, hogy az adásvételi szerződés létrejöttének időpontja a megfelelő tartalmú elfogadó nyilatkozatnak a tulajdonoshoz történő megérkezése. Ezzel egyező rendelkezést tartalmaz a Földforgalmi törvény 22. § (2) bekezdése is.

Az alperesek azt is vitatták, hogy a felperes elfogadó nyilatkozata megfelelő tartalmú volt-e, miután a jogszabálynak nem megfelelő tartalmú elfogadó nyilatkozatot a Földforgalmi törvény alapján nem kell figyelembe venni. Ugyanakkor a bíróság arra a következtetésre jutott, hogy jelen perben nem szükséges az elfogadó nyilatkozat formai és tartalmi megfelelőségének vizsgálata a következők miatt.

A fent hivatkozott jogszabályhely alapján amennyiben a felperes megfelelő formai és tartalmi követelményekkel rendelkező elfogadó nyilatkozatot tett volna, akkor - feltéve, hogy vevőt megelőző elővásárlási joggal rendelkezik - közte és az I.r. alperes között az adásvételi szerződés 2016. január 18-án, azaz a 2013. évi CCXII. törvény 18/A. §-ának hatályba lépését megelőzően ex lege létrejött volna. Ezért értelemszerűen ezen időpont vonatkozásában kell vizsgálni, hogy a felperest megillető, II.r. alperest megelőző elővásárlási jog fennállt-e, és az általa tett nyilatkozat ezen joghatás kiváltására alkalmas volt-e avagy sem.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat.) 15. § (1) bekezdése alapján a jogszabályi rendelkezést, ha a jogszabály eltérően nem rendelkezik, a hatályba lépését követően keletkezett tényekre és jogviszonyokra, valamint megkezdett eljárási cselekményekre kell alkalmazni. A 2013. évi CCXII. törvény 18/A. §-ában foglalt rendelkezések egyértelműen anyagi jogi rendelkezések, tekintettel arra, hogy az elővásárlási jogosultság feltételeiről, illetve az elővásárlási jogosultság igazolásához szükséges további körülményekről tartalmaznak rendelkezéseket. Erre tekintettel a bíróság álláspontja szerint egyértelmű, hogy ezen jogszabályhely előírásai nem alkalmazhatóak egy olyan adásvételi szerződés, illetve egy olyan elővásárlási jogot gyakorló nyilatkozat vonatkozásában, amely esetben az anyagi jogi jogviszony már a jogszabály hatályba lépését megelőzően lezárult. Egy szerződés létrejöttének tényéről egy utóbb hatályba lépett jogszabály már nem rendelkezhet, ez alól csak abban az esetben lehet kivétel, hogyha a Jat. 15. § (1) bekezdésének megfelelően kifejezetten ilyen tartalmú hatályba léptető rendelkezés szerepel az adott

jogszabályban. Ilyen hatályba léptető rendelkezés azonban a 2016. évi LXI. törvény folytán a 2013. évi CCXII. törvény 110/C.§ -ába nem került bele, miután az csak arról rendelkezik, hogy a 18/A. § rendelkezéseit az ingatlan-nyilvántartási eljárásban kell alkalmazni. Ezen hatályba léptető rendelkezésnek a Jat. 15. § (1) bekezdésére tekintettel kiterjesztő értelmezést nem lehet adni, így kifejezett ilyen tartalmú jogszabályi rendelkezés hiányában a 2016. június 22-én hatályba lépett 18/A. § a korábban már lezárult anyagi jogi jogviszonyok létrejöttére vagy tartalmára nem lehet befolyással.

Minderre tekintettel a bíróság álláspontja szerint a felperest (és a II.r. alperest) jelen perbeli adásvétel kapcsán megillető elővásárlási jog feltételeire a 2013. évi CCXII. törvény 18/A. §-ában foglaltak nem alkalmazhatóak. Ha pedig ezen szabályok nem alkalmazhatóak, abból az következik, hogy a felperest nem illeti meg a perbeli ingatlan vonatkozásában a II.r. alperest megelőző sorrendben elővásárlási jog, hanem az a felperest a nyilatkozata alapján legfeljebb a II.r. alperessel egy sorban illetheti meg elővásárlási jog.

Erre tekintettel a bíróság a felperes elsődleges keresetét, amelyet arra alapított, hogy őt a II.r. alperest megelőző sorrendben illethi meg elővásárlási jog, elutasította.

Másodlagos kereseti kérelmében a felperes arra hivatkozott, hogy amennyiben a a helyzet áll elő a bíróság álláspontja szerint, hogy a felperest a II.r. alperessel egy sorban illethi meg az elővásárlási jog, akkor az I.r. alperes megszegte a 262/2010. (XI.17.) Korm. rendelet 28. §-ban foglalt előírást, amikor az elővásárlási jog gyakorlására jogosult személyének kiválasztása céljából nem tartott sorsolást.

A bíróság megállapította, hogy bár a II.r. alperes nem elővásárlási jog jogosultjaként, hanem árverési vevőként szerezte meg az ingatlant, de annak a megítélése során, hogy a felperes mint elővásárlási jogosult elfogadó nyilatkozatának milyen jogkövetkezményei vannak, nem hagyható figyelmen kívül az, hogy az adásvételi szerződés szerinti vevőnek, azaz a II.r. alperesnek van-e elővásárlási joga, és az azonos vagy eltérő sorrendben illethi-e meg őt, mint amilyen elővásárlási joggal a felperes rendelkezik. Ugyanis amennyiben az adásvételi szerződés vevője is rendelkezik elővásárlási joggal, akkor annak eldöntése során, hogy az elővásárlásra jogosult az elővásárlás jogát vele szemben gyakorolhatja-e, a több elővásárlási jogosult joggyakorlása esetére irányadó szabályokat kell alkalmazni.

A Földforgalmi törvény - új Ptk.-hoz képest eltérő - 22. § (2) bekezdése szerint több elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozata esetén az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe a sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult, több azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép. A 262/2010. (XI.17.) Korm. rendelet 28. § (2) bekezdése szerint a Nemzeti Földalapba tartozó földek esetén - azaz jelen esetben -, hogyha több azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult van, akkor ezen személyek közül az I.r. alperesnek sorsolással kell kiválasztania a szerződő felet.

Az I.r. alperes a felperes és a II.r. alperes között nem tartott sorsolást. A bíróság kiemeli, hogy az I.r. alperes perben kifejtett jogi álláspontja az volt, hogy a felperes elővásárlási jogot gyakorló nyilatkozata nem vehető figyelembe, feltehetően erre tekintettel mellőzte a sorsolási eljárást. Ugyanakkor ezen, másodlagos kereseti kérelem elbírálásához sem kell a bíróságnak állást foglalnia abban a kérdésben, hogy a felperes elővásárlási jogot gyakorló nyilatkozata megfelelt-e a jogszabályban előírt alaki és tartalmi követelményeknek. A felperes másodlagos keresetében gyakorlatilag azt kérte, hogy a bíróság az I.r. alperest kötelezze a sorsolás lefolytatására, majd arra, hogy annak nyertesével kösse meg a perbeli ingatlanra az adásvételi szerződést. A felperes

mindeközben kifejezetten hangsúlyozta, hogy mind az elsődleges és mind a másodlagos kereseti kérelmét az adásvételi szerződés elővásárlási jog megsértése miatti hatálytalanságára alapítja. Ugyanakkor az új Ptk. 6:223. § (1) és (2) bekezdése, valamint a 6:222. § (4) bekezdése alapján egyértelmű, hogy ilyen esetben szerződés hatálytalanságáról csak akkor lehet szó, ha egyidejűleg azt is meg lehet állapítani, hogy az adásvételi szerződés az elővásárlási jogosult és az eladó között létrejött. Ennek hiányában az adásvételi szerződés relatív hatálytalansága nem is értelmezhető.

Jelen perbeli esetben pedig legfeljebb azt lehet megállapítani - ha a felperes elfogadó nyilatkozata szabályos -, hogy miután azonos sorrendben illeti meg elővásárlási jog a II.r. alperessel, ezért kettőjük közül az I.r. alperesnek sorsolással kellett volna választania. Ez nem történt meg, ezért az merülhet fel, hogy az I.r. alperes a választás módját szabályozó Korm. rendeletben foglalt sorsolási kötelezettségét nem teljesítette. Ebből viszont nem következik egyenesen az, hogy az adásvételi szerződés hatálytalan lenne, lévén, hogy nem állapítható meg, hogy az adásvételi szerződést az elővásárlási jog szabályainak megsértésével kötötték volna, és az különösen nem, hogy a szerződés a felperessel létrejött volna, miután nem lehet tudni az elmaradt sorsolás eredményét. A bíróság az I.r. alperest nem kötelezheti sorsolás tartására, tekintettel arra, hogy ilyen jogkövetkezményt az új Ptk. rendelkezései alapján elővásárlási jog megsértésére alapított hatálytalansági perben nem alkalmazhat.

Ezen felül a 262/2010. (XI.17.) Korm. rendelet 28. § (2) bekezdése nem az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó anyagi jogi jogszabályt tartalmaz, hanem az I.r. alperes belső működésére vonatkozó előírást, amely azt rögzíti, hogy a Földforgalmi törvény 22. § (2) bekezdése által megkívánt kiválasztási folyamatot az I.r. alperes milyen belső döntéshozatali folyamat útján - azaz jelen esetben sorsolással - kell, hogy elvégezze. A bíróság nem kötelezheti arra az I.r. alperesi jogi személyt, hogy valamely döntését pontosan milyen módon hozza meg.

Minderre tekintettel a bíróság a felperes másodlagos keresetét is elutasította.

A II.r. alperes több tanú meghallgatását és a NAV megkeresését is kérte, illetve kérte az I.r. alperes nyilatkoztatását a felperes által tett más elfogadó nyilatkozatok kapcsán. A bíróság jogi álláspontjára tekintettel azonban ezen bizonyítások lefolytatása szükségtelen volt.

A felperes pervesztes lett, ezért a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az alperesek részére a perrel felmerült költségeiket. A bíróság az I.r., a II.r. és a IV.r. alperest képviselő ügyvéd munkadíját a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja alapján állapította meg, azonban az így kiszámított összeget nettó 2.000.000 forintra mérsékelte. Az ügy egyszerű ténybeli, ámde bonyolultabb jogi megítélésű volt, ugyanakkor a bíróság összesen két érdemi tárgyalás tartott, és az eljárás mintegy 9 hónap alatt befejeződött. Minderre tekintettel a bíróság a képviseleti munkával arányos költségként alperesenként nettó 2.000.000 forintot fogadott el. Az I.r. és II.r. alperesi képviselő részére áfával növelten, a IV.r. alperesi képviselő részére pedig áfamentesen állapította meg az ügyvédi munkadíjat. A III.r. alperes a perben nyilatkozatot egyáltalán nem tett, így költsége nem merült fel. A felperes a kereseti illetéket megfizette.

Az ítélet elleni fellebbezési jogot a Pp.233.§ (1) bekezdése biztosítja.

Budapest, 2017. december 13.

**dr. Szabó Csilla s.k.**

**bíró**