

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.216/2018/8. szám

A Debreceni Ítéltábla a a dr. Iglódi Enikő ügyvéd (cím) által képviselt felperes neve (cím) felperesnek - dr. Varga István ügyvéd (cím) által képviselt Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (cím) által képviselt Magyar Állam I. rendű, Farkas és Nagy Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt II. rendű alperes neve (cím) II. rendű, dr. Csoór György ügyvéd (cím) által képviselt **III. rendű alperes neve** (cím) III. rendű, a személyesen eljáró IV. rendű alperes neve. (cím) IV. rendű, dr. Csoór György ügyvéd (cím) által képviselt V. rendű alperes neve (cím) V. rendű, dr. Lindmayer István ügyvéd (cím) által képviselt **VI. rendű alperes neve** (cím) VI. rendű alperesek ellen szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt indított perében a Debreceni Törvényszék 15.P.20.876/2017/45. sorszámú ítélete ellen a felperes által 48. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. és VI. rendű alpereseknek személyenként 40 500 (negyvenezer-ötszáz) forint áfát tartalmazó 190 500 (százkilencvenezer-ötszáz) forint, míg a II. rendű alperesnek 54 000 (ötvennégyezer) forint áfát tartalmazó 254 000 (kétszázötvennégyezer) forint másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

Az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonát képezte az **ú-i, ..83** helyrajzi számú, 78 hektár és 751 m² nagyságú, szántó művelési ágú ingatlan, azon a III-V. rendű alperesek javára szolgálmi jog áll fenn. Az I. rendű alperes képviselőjében eljáró Nemzeti Földalapkezelő Szervezet 2016. július 28. napján nyilvános árverést folytatott le a perbeli ingatlanra vonatkozóan, amelyet követően a legmagasabb vételárat ajánló II. rendű alperes és az I. rendű alperes adásvételi szerződést kötöttek.

A vételárat 160 100 000 forintban határozták meg, amelyet a II. rendű alperes a szerződés záradékolásától számított kilencven napon belül volt köteles megfizetni, azzal, hogy a szerződés megkötésének napjáig 6 010 000 forint összegű vételárreszt már teljesített. A szerződésben rögzítették, hogy a perbeli ingatlant 2042. december 31. napjáig haszonbérleti jog terheli. A szerződéses nyilatkozata szerint a II. rendű alperes elővásárlásra jogosult, mint olyan földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja ökológiai gazdálkodás folytatása, valamint akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább három éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási

határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb húsz kilométeres távolságra van, továbbá fiatal földművesnek minősül.

Az adásvételi szerződést a **B. K. Ö. H. Ú-i Kirendeltségén** 2016. augusztus 22. napja és 2016. október 24. napja közötti időszakban kifüggesztették, majd azt a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet 2017. március 8. napján záradékkal látta el. A II. rendű alperes, mint adós kölcsönszerződést kötött a VI. rendű alperessel mint hitelezővel, amely szerződés keretében folyósított kölcsönösszegből a perbeli ingatlan vételárát 2017. március 27. napján kiegyenlítette. A II. rendű alperes tulajdonjogát a perbeli ingatlanra 2017. március 28. napján jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba.

A felperes 2016. október 17. napján kelt **Ú. K. Önkormányzat** 2016. október 20. napján benyújtott, ügyvéd által ellenjegyzett, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt jognyilatkozatában kijelentette, hogy a perbeli ingatlant illetően kötött adásvételi szerződés vonatkozásában elővásárlási jogával élni kíván, vállalja a 160 100 000 forint vételár kiegyenlítését, az I. és II. rendű alperesek által kötött adásvételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja; a perbeli ingatlan tekintetében a vevőt megelőzően elővásárlási jogosultsága áll fenn, mivel olyan földművesnek minősül, akinek mezőgazdasági üzemközpontja legalább három éve **P.** településen található, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település, azaz **Ú.** közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb húsz kilométeres távolságra van; továbbá családi gazdálkodónak minősül.

Csatolta a **H-B. M. K. H. J. H.** igazolását arról, hogy üzemközpontja **P.** település belterületén található, személyi igazolványának és lakcímkártyájának másolatát, a **H-B. M. K.** igazolását, hogy családi gazdálkodónak minősül, továbbá a **M. V. H.** igazolását a felperes regisztrációs adatairól.

A felperes 2017. április 13. napján az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság határozatának kézhezvételével értesült arról, hogy elővásárlási jog gyakorlására irányuló nyilatkozatát az I. rendű alperes nem fogadta el.

A felperes keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy az I. és II. rendű alperesek által 2016. augusztus 8. napján kötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, a perbeli ingatlanra vonatkozóan a felperes és az I. rendű alperes között az adásvételi szerződés az I. és II. rendű alperesek által kötött adásvételi szerződés tartalmával megegyező tartalommal létrejött. Kérte továbbá az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság megkeresését a tulajdonos személyében bekövetkezett változás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése érdekében, illetve az alperesek ennek tűrésére kötelezését. Másodlagosan kérte az I. és II. rendű alperesek által kötött adásvételi szerződés semmisségének a megállapítását, arra való hivatkozással, miszerint a szerződés nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközik.

Előadása szerint elővásárlási jogát a jogszabályi előírásoknak megfelelően gyakorolta. A II. rendű alperes nem igazolta, hogy tulajdonszerzésének célja ökológiai gazdálkodás folytatása, az általa becsatolt okirat nem minősül ökológiai gazdálkodói tanúsítványnak, emellett a II. rendű alperesnek magában az adásvételi szerződésben kellett volna nyilatkoznia arról, hogy a perbeli ingatlant három éven belül birtokba veszi és tíz éven keresztül ökológiai gazdálkodást fog folytatni. Mindezek hiányában elővásárlási joga nem előzi meg a felperes elővásárlási jogát.

A II. rendű alperes valótlan nyilatkozta, mely szerint ökológiai gazdálkodást fog folytatni jóerkölcsbe ütközik, mivel valódi célja a jogszabályok megkerülésével, az elővásárlásra jogosultak kijátszása útján a perbeli ingatlan tulajdonjogának megszerzése.

Előadta, hogy mind az elővásárlási joga gyakorlásának időpontjában, mind azt követően rendelkezett teljesítőképességgel a perbeli ingatlan vételárának kiegyenlítéséhez.

Az I. rendű alperes ellenkérelmében kérte a felperes keresetének az elutasítását.

Hivatkozott arra, hogy a jegyzői igazolás nem tartalmazza, hogy nyilatkozatát a felperes személyesen adta volna át, a nyilatkozatot nem a jegyző vette át, ezért a felperes nyilatkozata hatálytalannak minősül. A II. rendű alperes elővásárlási jogosultsága megelőzi a felperes elővásárlási jogosultságát, a felperes nem igazolta teljesítőképességét.

A II. rendű alperes ellenkérelmében szintén kérte a felperes keresetének az elutasítását. Álláspontja szerint a felperes elkésztetten terjesztette elő keresetlevelét. Előadta, hogy elővásárlási jogosultsága megelőzi a felperesét, amelyet alátámaszt a **B. H. N. Kft.** által kiállított igazolás, valamint a perbeli ingatlan haszonbérletével kötött megállapodás. Megítélése szerint nem bír jelentőséggel, hogy egyebekben rendelkezik-e elővásárlási joggal, illetve ezen jogosultságát milyen módon igazolta, mivel mint vevő és nem mint elővásárlásra jogosult személy vásárolta meg a perbeli ingatlant. Álláspontja szerint a felperes nem igazolta teljesítőképességét. Vitatta, hogy az adásvételi szerződés semmisségi okban szenvedne.

A VI. rendű alperes érdemi ellenkérelmében a felperes keresetének az elutasítását kérte, annak elkésztése miatt, illetve mert a felperes nem igazolta teljesítőképességét. A II. rendű alperes elővásárlási jogának fennállását kizárólag abban az esetben szükséges vizsgálni, amennyiben a felperes igazolta volna, hogy elővásárlási jogát érvényesen és hatályosan, a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően, az előírt határidőn belül gyakorolta és igazolta volna teljesítőképességét. Előadta továbbá, hogy a felperesnek nincs keresetelési joga azon kereseti kérelmet illetően, hogy a törvényszék állapítsa meg a perbeli szerződés érvénytelen voltát, a II. rendű alperes elővásárlási jogosultságának kérdése nincs kihatással az adásvételi szerződés érvényességére.

A III-V. rendű alperesek az eljárás során nem tettek érdemi nyilatkozatot.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a felperes keresetét elutasította, kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és II. rendű, illetve VI. rendű alpereseknek személyenként 381 000 forint perköltséget.

Megállapította, hogy a felperes elfogadó nyilatkozata tartalmazta a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban Földforgalmi törvény) 13-15. §-ban foglalt nyilatkozatokat, a felperes a hivatkozott elővásárlási jogosultságának fennállását alátámasztó körülményeket megfelelően igazolta.

Nem találta hatálytalannak a felperesi nyilatkozatot az okból, hogy azt a felperes nem közvetlenül az illetékes önkormányzat jegyzőjének, hanem a polgármesteri hivatal munkatársának adta át, mivel jogszabályi lehetőség van arra, hogy a jegyző átruházza jogköreit a polgármesteri hivatalra és annak munkatársaira.

Megállapította, hogy a perben nem merült föl olyan adat, ami igazolná, hogy a felperes 2017. április 13. napját megelőzően - amely napon átvette az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság határozatát - tudomást szerzett volna az I. és II. rendű alperesek szerződéskötéséről, ezért 2017. május 13. napján keresetlevelét a jogvesztő határidőn belül terjesztette elő.

Akként foglalt állást ugyanakkor, hogy a felperes nem bizonyította megfelelően a teljesítőképességét. Kifejtette, hogy a felperest megillető elővásárlási jog nem alanyi jog, hanem egy a jogszabály által meghatározott időkeretben, meghatározott feltételek teljesítése mentén gyakorolható egyoldalú hatalmasság, amely lehetőséget biztosít az elővásárlási jog jogosultjának

arra, hogy más jogalanyok által kötött szerződéses jogviszonyba beavatkozzék. Gyakorlásának feltétele az, hogy a jogosult elővásárlási jogát a megszabott határidőn belül, az előírt alakiságok maradéktalan betartása mellett, a szükséges feltételek igazolása útján gyakorolja. Nincs lehetőség az elővásárlási jog jogosultjának arra, hogy nyilatkozatának hiányait utólagosan pótolja.

A felperes 2016. október 20. napján előterjesztett elővásárlási jog gyakorlására irányuló jognyilatkozatával a II. rendű alperes által tett ajánlat tartalmát magáévá tette. A szerződésben a II. rendű alperes azt vállalta, hogy a szerződés záradékolásától számított kilencven napon belül megfizeti a vételárat. A felperes az eljárás során nem igazolta, hogy a záradék kiállításának időpontjától számított kilencven napon belül, azaz 2017. június 6. napjáig meg tudta volna fizetni a perbeli ingatlan vételárát. Annak nem tulajdonított jelentőséget, hogy a vevő a szerződésben rögzített határidőn belül milyen módon tett eleget fizetési kötelezettségének, a felperesnek is lehetősége volt a kilencven napos határidőn belül akár kölcsön felvétele útján a vételárat kiegyenlíteni, vagy annak lehetőségét megteremteni. Megállapította, hogy a felperes csak 2017. június 26. napja után, a hozzátartozóival kötött ajándékozási szerződést követően lett volna esetlegesen abban a helyzetben, hogy az ingatlan vételárát kiegyenlítsse, ha az ajándékozők átadják részére az ajándékot képező összegeket.

Álláspontja szerint az I. rendű alperesnek nem kellett sorrendet felállítania a felperes és a II. rendű alperes elővásárlási joga között, a vevőnek nem is kell elővásárlási joggal rendelkeznie.

Rögzítette, hogy a teljesítőképesség igazolásának hiányában nem bírt jelentőséggel, hogy a II. rendű alperesnek fönnáll-e a felperest megelőző ranghelyen elővásárlási joga.

A BH1991. 107. szám alatti eseti döntésre utalással megalapozatlannak ítélte a felperes másodlagos kereseti kérelmét is. Kifejtette, hogy a mások által kötött szerződés érvénytelenségének megállapítását az ügyletkötésben részt nem vevő harmadik személy csak akkor kérheti, ha igényét jogi érdekelttség vagy a perlési jogosultságot biztosító törvényi felhatalmazás alapozza meg. Jogszabályi felhatalmazás hiányában a felperes perindításhoz fűződő jogi érdeke fennállását vizsgálta, és megállapította, hogy a felperes nem rendelkezik keresetőségi joggal a perbeli szerződés semmisségének megállapításához, miként nem rendelkezik ilyen irányú keresetőségi joggal azon személy sem, aki fedezetelvonó jellege miatt kérelmezi a szerződés irányában történő hatálytalanságának megállapítását (BH2013. 12.).

A felperes keresetét a **Polgári** Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban Ptk.) 6:223. §-ának (1) és (2) bekezdése, illetve 6:96. §-a alapján a rendelkező részben foglaltak szerint elutasította.

A **Polgári** perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (továbbiakban Pp.) 152. §-ának (1) bekezdése alapján elutasította a felperes tárgyalás felfüggesztése iránti kérelmét, mert a büntetőeljárás eredménye nem képezi a per előkérdését.

A Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján rendelkezett a perköltségről.

A felperes fellebbezésében elsődlegesen kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatásával annak megállapítását, hogy az I. és II. rendű alperes között megkötött adás-vételi szerződés vele szemben hatálytalan, elfogadó nyilatkozata alapján az adás-vételi szerződés közötté és I. rendű alperes között jött létre, kérte továbbá a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság megkeresését és az alperesek mindezek tűrésére kötelezését. Másodlagosan az elsőfokú ítélet megváltoztatásával kérte annak megállapítását, hogy az I. és II. rendű alperesek által megkötött adás-vételi szerződés semmis a Ptk. 6:95. §-a alapján, mert jogszabály megkerülésére irányul, illetőleg jó erkölcsbe ütközik. Harmadlagosan kérte az elsőfokú

bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak újabb határozat hozatalára utasítását a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján.

Kifejtette, hogy az adás-vételi szerződésre már a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (továbbiakban Fétv.) 18/A. § rendelkezései is irányadóak, melyre tekintettel a II. rendű alperest nem illeti meg a Földforgalmi törvény 18. § (2) bekezdés b) pontjára alapított elővásárlási jog. A II. rendű alperes és az ingatlan haszonbérője által a haszonbérleti jogviszony megszüntetésére vonatkozó kötelezettségvállalás végrehajtása nem kikényszeríthető, ahhoz joghatás nem köthető. A II. rendű alperes csupán a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés e) pontjában meghatározott jogosulti csoporton belül a (4) bekezdés b) pontjában meghatározott ranghelyen fennálló elővásárlási joggal rendelkezik, amelyet megelőz az ő Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés e) és (4) bekezdés a) pontja szerint fennálló elővásárlási joga.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást teljes körűen nem derítette fel, nem állapította meg II. rendű alperes valós elővásárlási ranghelyét, a II. rendű alperes és felperes egymáshoz viszonyított elővásárlási sorrendjét, valamint nem vizsgálta, hogy milyen időponttal, milyen összeggel és milyen feltételek mellett tudta volna megfizetni a vételár összegét.

Állította, hogy a per során teljesítőképességét megfelelően igazolta az elővásárlási jognyilatkozat megtételének időpontjától kezdődően. Az elővásárlási jognyilatkozat gyakorlásához a Földforgalmi törvény 21. § (8) bekezdése a teljesítőképesség igazolását nem írja elő, a jogszabályoknak megfelelő nyilatkozat önmagában kötötte az I. rendű alperest, ennek alapján rangsorolnia kellett volna II. rendű alperes és felperes elővásárlási ranghelyét, és erről a felperest írásban tájékoztatni együttműködési és tájékoztatási kötelezettségéből fakadóan.

Másodlagos fellebbezési kérelme körében állította, hogy a szerződés semmisségének megállapításához jogi érdeke fűződik, hiszen a szerződés semmisségének megállapítása esetén az ingatlan a I. rendű alperes tulajdonába kerülne vissza, melyet későbbiekben szükségképpen értékesítene, ahol a felperes vevőként jelenhetne meg. A jogalkotó szándékába ütközne, ha a szerződés megkötésében részt nem vevő harmadik személy a szerződés érvénytelenségére jogszabályba ütközés esetén sem hivatkozhatna, figyelemmel arra, hogy a II. rendű alperes kiesése esetén a felperes II. rendű alperes helyébe lépne, így ugyanazon jogok és kötelezettségek illetik, mint a szerződést megkötő feleket.

Továbbra is állította, hogy a megindított büntetőeljárás a polgári peres eljárás előkérdését képezi.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását, továbbá felperes perköltségben való marasztalását kérte.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében szintén az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes másodfokú eljárással felmerült költségeiben való marasztalását kérte. Utalt arra, hogy az alperesek közötti adás-vételi szerződés kifüggesztése során nem csupán a felperes, hanem más személy is bejelentette elővásárlási jogát, akinek ranghelye megelőzte a felperes által igazolt ranghelyet.

A VI. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében szintén az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte, annak helyes indokai alapján.

A fellebbezés nem alapos.

A felperes harmadlagos fellebbezési kérelmével kapcsolatosan az ítélőtábla rögzíti, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére sem a Pp. 252. § (2), sem (3) bekezdés szerinti indok nem állt fenn, az elsőfokú bíróság eljárása során lényeges eljárási hibát nem vétett, a

tényállást a jogvita elbírálásához szükséges mértékben felderítette, az kiegészítésre nem szorul. A Pp. 3. § (4) bekezdése alapján megalapozottan mellőzte a felperes által felajánlott további bizonyítási indítványok teljesítését is, mivel ezen bizonyítások lefolytatása a jogvita elbírálása érdekében szükségtelen volt. Az ítélet az elsőfokú bíróság által az ítéletben kifejtett jogi indokokkal is túlnyomórészt egyetértett, azt megismételni nem kívánja.

A felperes szerződés hatálytalanságának megállapítására irányuló kereseti kérelme és fellebbezése körében elsődlegesen az volt vizsgálandó, hogy a felperes az elővásárlási jogának megsértéséből eredő igényét a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésének megfelelően gyakorolta-e, teljesítőképességét megfelelően igazolta-e. Ahogyan az elsőfokú bíróság is helytállóan kifejtette, az elővásárlási jog nem alanyi jog, hanem olyan egyoldalú hatalmasság, amelyet megszabott határidőn belül és az előírt alakiságok maradéktalan betartása mellett, a szükséges feltételek igazolása útján lehet gyakorolni. Az elővásárlási jog sikeres gyakorlása esetén az elővásárlásra jogosult és az eladó között nem új szerződés jön létre, hanem az eredeti, a jogosult által teljes egészében elfogadott szerződés szabja meg a felek jogait és kötelezettségeit, így azt is, hogy a vételár teljesítésére az elővásárlásra jogosult mikor és milyen feltételek mellett köteles. Ugyanakkor a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szerint a sérelmet szenvedett, pert indító elővásárlásra jogosultnak keresetében az ajánlatot elfogadó nyilatkozat mellett a teljesítőképességét is igazolnia kell. A Ptk. 6:223. § (2) bekezdésében írt két feltétel konjunktív, ahhoz, hogy a felperes keresete alapján az elővásárlási jog megsértése érdemben vizsgálható legyen - a bíróság vizsgálja II. rendű alperes hivatkozott elővásárlási jogának fennállását, illetőleg felperes és II. rendű alperes elővásárlási ranghelyének egymáshoz való viszonyát - szükséges, hogy a felperes keresetlevele a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésében írt mindkét konjunktív feltételnek egyidejűleg megfeleljen. A korábbi, a **Polgári** törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényhez kapcsolódó PK 9. számú állásfoglalásban megjelenő joggyakorlat nem kívánta meg a keresetlevél benyújtásával egyidejűleg a teljesítőképesség igazolását, arra a felperesnek a per során is lehetősége volt. A jelenlegi Ptk. éppen az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó szándék megalapozottságának és komolyságának érdekében, a korábbtól eltérő, szigorúbb feltételt és időbeli korlátot állít a teljesítőképesség igazolására, arra a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésében írt egyidejűség követelményéből eredően a keresetlevél benyújtásával együtt köteles az elővásárlásra jogosult. E körben nincs helye a hiányok pótlásának és a mulasztás kimentésének sem. (Hasonlóképpen foglalt állást a Fővárosi Ítéletábla Pf.20.518/2017/6., illetve a Pf.20.054/2017/5. számú eseti döntéseiben). A felperes helytállóan hivatkozott arra, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (8) bekezdése az elfogadó nyilatkozat megtételekor nem írja elő a teljesítőképesség igazolását, azonban az elővásárlási jog megsértésének a következményeire, az elővásárlási jog megsértéséből eredő igény érvényesítésére, az elővásárlásra jogosult által indítandó perre a Földforgalmi törvény rendelkezést nem tartalmaz, e körben az elővásárlási jogra, annak gyakorlására vonatkozó általános szabályok, azaz a Ptk. 6:221 - 6:223. § alkalmazandók.

A felperes keresetlevele mellékleteként teljesítőképességét nem igazolta, a kereset nem felelt meg a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésében foglaltaknak. Erre tekintettel szükségtelen volt azt vizsgálni, hogy a II. rendű alperest ténylegesen megillette-e az adás-vételi szerződésben hivatkozott ranghelyen elővásárlási jog, a felperes illetőleg II. rendű alperes elővásárlási jogának sorrendje egymással milyen viszonyban van. Nem volt annak sem jelentősége, hogy a per során a teljesítőképességet a felperes megfelelően bizonyította-e.

Az ítéletábla ugyanakkor a felperes fellebbezésére tekintettel rögzíti az alábbiakat.

A felperes helytállóan hivatkozott arra, hogy az adás-vételi szerződés megkötésének időpontjára tekintettel a Fétv. 18/A. § alkalmazandó, a II. rendű alperes által az adás-vételi szerződésben megjelölt, a Földforgalmi törvény 18. § (2) bekezdés b) pontjára alapított elővásárlási jog nem lett volna javára figyelembe vehető, hiszen az elővásárlási joggal érintett földön az adás-vételi szerződés

megkötését követő több mint 3 évre fennálló földhasználati jogviszony állt fenn. A II. rendű alperes által csatolt, a II. rendű alperes és az ingatlan haszonbérleje közötti kötelezettségvállalás önmagában nem elegendő annak tanúsítására, hogy a II. rendű alperes az ingatlant a Fétv. 18/A. § (3) bekezdésében meghatározott határidőn belül birtokba veszi. Helytállóan hivatkozott arra is a felperes, hogy a II. rendű alperes az ökológiai gazdálkodás folytatásáról a jogszabály által előírt megfelelő tanúsítványt sem csatolta.

A 262/2010. (XI.17.) kormányrendelet 29. § (3) bekezdése határozza meg azon személyeket, akik a Nemzeti Földalapba tartozó földek árverési értékesítésén részt vehetnek, a 32. § (6) bekezdése sorolja fel az árverésen való részvétel feltételeit és a csatolandó igazolásokat, melyek között a felperes által hivatkozott, szerződésben rögzített elővásárlási jog fennállását igazoló okiratok nem szerepelnek. Ezek benyújtása ezért a jogszabály szerint az árverésen való részvételhez, az adás-vételi szerződés megkötéséhez nem is volt szükséges. Az árverésen a legmagasabb vételárat felajánló licitáló szerez jogot az adás-vételi szerződés megkötésére a rendelet 30. § (1) bekezdése alapján, nem szükséges, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés e) pontját meghaladó további, a Földforgalmi törvényben felállított rangsorban előrébb sorolt elővásárlási joggal is rendelkezzen. Az árverés alapján az adás-vételi szerződés megkötésére a legmagasabb licitet tévő vevőt az árverésen való részvétel és az ott ajánlott legmagasabb licit teszi jogosulttá, függetlenül attól, hogy milyen, a szerződésben megjelölt elővásárlási joggal rendelkezik. Az árverés alapján megkötendő adás-vételi szerződésben a Fétv. 13. § (3) bekezdése szerint valóban fel kell tüntetni az esetlegesen fennálló elővásárlási jogosultság vonatkozásában, hogy az melyik törvény alapján és mely ranghelyen áll fenn, ennek azonban csak annyiban van jelentősége, hogy a Nemzeti Földalapkezelő ez alapján az esetlegesen elfogadó nyilatkozatot tévő elővásárlásra jogosult jogcímét az árverési vevő jogcímével összehasonlíthassa, és ez alapján döntsön arról, hogy mely személlyel kell adás-vételi szerződést kötnie.

A felperes által hivatkozott okiratok csatolására, iratok beszerzésére, illetőleg az adás-vételi szerződésben hivatkozott ranghely tényleges fennállásának vizsgálatára azonban csak akkor kerülhetett volna sor, ha a felperes elővásárlási joga megsértéséből eredő jogát a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésében írtaknak megfelelő módon gyakorolta volna.

A felperes fellebbezésében helytállóan utalt arra is, hogy az I. rendű alperes képviseletében eljáró Nemzeti Földalapkezelőnek - amennyiben a kifüggesztett adás-vételi szerződésre a Földforgalmi törvényben meghatározottaknak megfelelően benyújtott elfogadó nyilatkozat érkezik - sorrendet kell felállítania az elfogadó nyilatkozatot tévő által igazolt, valamint az adás-vételi szerződésben megjelölt, a vevő által hivatkozott elővásárlási ranghely között, mivel a Földforgalmi törvény 36. § (1) bekezdés b) pontja szerint ezen adás-vételi szerződéshez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása nem volt szükséges. A perben valóban nem került felderítésre, hogy az I. rendű alperes a felperes elfogadó nyilatkozatát mely körülményekre tekintettel nem vette figyelembe, azonban mivel a felperes az elővásárlási jog megsértéséből eredő igényét nem a jogszabályban előírt módon érvényesítette, ennek vizsgálata a perben nem is volt szükséges, az a per érdemi eldöntésére ugyanis nem hatott ki.

Az ítéletábra egyetértett az elsőfokú bíróság ítéletével a körben is, hogy a felperes által benyújtott elfogadó nyilatkozat és annak mellékletei megfeleltek a Földforgalmi törvényben foglalt tartalmi és formai követelményeknek. A felperes az elővásárlási jogosultságának fennállását alátámasztó körülményeket megfelelően igazolta, ehhez a felperes által fellebbezésében is hivatkozott, a családi gazdálkodói minőséget igazoló határozat hiányzó oldalai nem voltak szükségesek. Erre tekintettel a per eldöntése szempontjából nem volt annak jelentősége, hogy a felperes által becsatolt iratok ténylegesen „megrongálásra” kerültek-e, mint ahogy a per eldöntése szempontjából az sem releváns,

hogyan a megindított büntetőeljárás milyen eredménnyel zárul. Az elsőfokú bíróság ezért helytállóan mellőzte a tárgyalás felfüggesztését a büntetőeljárás jogerős befejezéséig.

Az ítélet tábla a felperes másodlagos, a szerződés érvénytelenségének megállapítására alapított kereseti kérelme vonatkozásában az elsőfokú bíróság által kifejtettekkel maradéktalanul egyetért, azt megismételni nem kívánja.

A Ptk. 6:88. § (3) bekezdése szerint a szerződés semmisségére csak az hivatkozhat, és a szerződés semmisségével kapcsolatos peres eljárást az indíthat, akinek ehhez jogi érdeke fűződik, vagy akit erre törvény feljogosít. A semmisségre hivatkozás lehetősége tehát nem jelent ugyanilyen széles keresetindítási jogosultságot. A törvényhez fűzött miniszteri indoklás a Legfelsőbb Bíróság korábbi 2/2010. PK vélemény 10.a) pontjában kifejtettekre utalva rögzíti, hogy más személyek közötti szerződés érvénytelenségének, semmisségének megállapítása iránt keresetindítási joga csak az érdekeltnek van. Ez bármely érvénytelenségi ok, így a szerződés jóerkölcsbe ütközése, jogszabály megkerülésére irányuló célzata esetében is irányadó.

Az alperesek szerződésének semmissége a felperes jogi helyzetében változást nem okozna, nem eredményezné, hogy a szerződés a felperes perben érvényesített igénye szerint közötté és az I. rendű alperes között a korábbi szerződéses tartalommal jönne létre. A szerződés érvénytelensége esetén a perbeli ingatlan I. rendű alperes tulajdonába kerülne vissza, az esetlegesen megtartott újabb árverés eredménye előre nem látható. Önmagában az, hogy ezen árverésen a felperes is részt vehetne, a szerződés érvénytelenségének megállapításához kapcsolódó jogi érdekeltiséget nem alapozza meg. Önmagában az, hogy egy újabb árverés esetén a felperes árverési vevőként immár felléphessen, vagy az újabb árverés alapján megkötendő adás-vételi szerződéssel szemben elővásárlási jogát immár a jogszabálynak megfelelően gyakorolja, a szerződés érvénytelenségének megállapítására keresetelési jogot nem alapoz meg.

Mindezekre tekintettel az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fenti indoklásbeli kiegészítéssel a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése eredményre nem vezetett, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a fellebbezéssel felmerült költségeit maga köteles viselni, köteles továbbá megtéríteni az alperesek fellebbezéssel felmerült költségét. Az ítélet tábla I., II. és VI. rendű alperesek vonatkozásában alapított meg másodfokú eljárással felmerült költséget a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja és (5) bekezdése alapján, azzal, hogy a (6) bekezdés alapján a pertárgyérték szerint megállapítható ügyvédi munkadíj összegét mérsékelte. Az I. és VI. rendű alperesek vonatkozásában figyelembe vette, hogy csupán fellebbezési ellenkérelmet terjesztettek elő, míg a II. rendű alperes jogi képviselője az írásbeli fellebbezési ellenkérelem mellett a tárgyaláson is megjelent és nyilatkozatot tett.

Debrecen, 2018. június 7.

Dr. Veszprémy Zoltán s.k. a tanács elnöke, Dr. Gárdosi Judit s.k. előadó bíró, Dr. Bakó Pál s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

-kiadó-