

A Pécsi Ítéltábla a Pavlek Ügyvédi Iroda által ...t **felperes neve** (címe) felperesnek - a dr. Horváth Rita ügyvédek által ...t **I.rendű alperes neve** (címe) I. rendű, a dr. Varga István ügyvéd által ...t **II.rendű alperes neve** II. rendű és a dr. Dancs Csilla ügyvéd által ...t **III.rendű alperes neve** (címe) III. rendű alperes ellen szerződés hatálytalanságának megállapítása és egyéb iránt indított perében a ... Törvényszék 2018. február 28. napján kelt ... számú ítélete ellen a felperes által 36. és a II. rendű alperes által 35. sorszámon előterjesztett fellebbezések folytán meghozta a következőkkel

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, a felperes által a II. rendű alperesnek fizetendő elsőfokú perköltséget 1.656.700 (egymillió-hatszázötvenhatezer-hétszáz) forintra felemeli. Ezen felüli fellebbezett részében az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. és II. rendű alpereseknek személyenként 828.400 (nyolcszázhuszonnyolcezer-négyszáz) forint másodfokú eljárásban felmerült perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - az illetékes adóhatóság felhívására - 80.800 (nyolcvanezer-nyolcszáz) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Ezt meghaladó költségeiket a felek maguk viselik.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az ... külterület hrsz. alatt felvett, „szántó, fásított terület, legelő” művelési ágú, 79 ha 7318 m² terület nagyságú, 1211.13 AK értékű ingatlan a II. rendű alperes kizárólagos tulajdonát képezte, amelynek értékesítésére vonatkozóan - 2016. március 16. napján lefolytatott nyilvános árverést követően - a II. rendű alperes ...etében a ...ő 2016. június 13. napján adás-vételi szerződést kötött a nyertes ajánlattevővel, szám alatti lakossal, 80.300.000 forint vételár ellenében.

Az adásvételi szerződést 2016. június 20. napján 60 napra kifüggesztették az ...i ... Önkormányzati Hivatal hirdetőtáblájára. A 60 napos kifüggesztési határidő alatt a felperes és az I. rendű alperes vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tett, amelynek következtében a 2016. december 8. napján kelt „Elővásárló adás-vételi szerződésbe belépést tanúsító

okirat" szerint ... eredeti vevő és a II. rendű alperes által 2016. június 13. napján megkötött, az ... külterület ... hrsz. alatti ingatlan adásvételére vonatkozó szerződésbe az eredeti vevő helyébe az I. rendű alperes lépett.

Az I. rendű alperes a 2016. augusztus 17. napján kelt és benyújtott nyilatkozatában a perbeli ingatlan vonatkozásában - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 18.§ (1) bekezdés d) pontjára és 18.§ (4) bekezdés a) pontjára, azaz arra hivatkozva élt az elővásárlási jogával, hogy helyben lakó földművesnek és családi gazdálkodónak, illetve gazdálkodó családnak minősül.

A felperes a 2016. augusztus 18. napján kelt és 2016. augusztus 19. napján benyújtott nyilatkozatában a perbeli ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogát a Földforgalmi tv. 18.§ (2) bekezdés a) pontjára és 18.§ (4) bekezdés a) pontjára alapította, azaz arra, hogy családi gazdálkodó, illetve a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább egy éve állattartó telepet üzemeltet és tulajdonszerzésének célja az állattartáshoz szükséges takarmány előállítás.

A felperes 2017. május 19. napján jogi előterjesztett keresetében kérte annak megállapítását, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:223.§ (1) bekezdése alapján az I. és II. rendű alperesek között létrejött, az ... külterület ... hrsz. alatti ingatlanra vonatkozó szerződés vele, mint elővásárlásra jogosulttal szemben hatálytalan. Kérte továbbá annak megállapítását, hogy az adás-vételi szerződés felperes és II. rendű alperes között jött létre, és erre tekintettel kérte a tulajdonjogának bejegyzését az ingatlannyilvántartásba, az I. rendű alperes tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. A III. rendű alperest a fentiek tűrésére kérte kötelezni.

A felperes előadta, hogy elővásárlási jogosultságát a Földforgalmi tv. 18.§ (2) bekezdés a) pontjára és 18.§ (4) bekezdés a) pontjára alapította, ezért az elővásárlási jogosultak sorrendjében megelőzte mind az eredeti vevőt, mind az I. rendű alperest. Emellett keresetében hivatkozott arra is, hogy a Földforgalmi tv. 18.§ (1) bekezdés d) pontja alapján is megilleti az elővásárlási jog, mert helyben lakó földművesnek minősül.

Előadta, hogy az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozó ... számú határozatot jogi ...ője részére 2017. április 21. napján kézbesítették, ezért elővásárlási joga megsértéséből eredő igényét a tudomásszerzéstől számított 30 napon belül a keresetlevél benyújtásával érvényesítette.

Arra is hivatkozott, hogy a Földforgalmi tv. 19.§ (4) bekezdése alapján vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatát szabályosan tette meg, ahhoz csatolta az illetékes élelmiszerlánc-felügyeleti szerv által kiállított hatósági bizonyítványt, amely igazolta, hogy állattartó telepet működtet, és a tényleges állatlétszámot. Kifejtette, hogy a földhasználati lapok minden hatóság számára hozzáférhetőek, közhiteles nyilvántartásban szerepelnek, ezért a birtokában álló földterületre vonatkozó igazolásokat nem kellett csatolnia.

Felperes a perben indítványozta a Ptk.6:223.§-ában szabályozott igényérvényesítési határidő meghatározása és értelmezése körében polgári jogegységi eljárás lefolytatásának kezdeményezését a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény (Bszi. tv.) alapján. Indítványozta továbbá azt is, hogy a bíróság kezdeményezze az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény 25.§ (1) bekezdése alapján az átlagos

állatsűrűség megállapításának szabályairól szóló 57/2014. (IV.30.) VM rendelet (továbbiakban: VM rendelet) 2.§-a alaptörvény-ellenességének megállapítását és az alaptörvény-ellenes jogszabály alkalmazásának kizárását, a jelen per tárgyalásának a Pp.155/B.§ (3) bekezdése alapján történő felfüggesztése mellett. Álláspontja szerint a Vidékfejlesztési Miniszter a rendelet 2.§-ában a törvényben kapott felhatalmazást túllépve az elővásárlási jog gyakorlásának további feltételeit határozta meg.

Az I. rendű alperes a felperes keresetének elutasítását kérte. Ellenkérelmében hivatkozott arra, hogy a felperes elfogadó nyilatkozata hiányos volt, a felperes nem igazolta azt a körülményt, hogy a megvásárolandó ingatlanra az állattartáshoz szükséges takarmány előállítás céljából van szüksége, tekintettel arra, hogy felperes vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatához nem csatolta a használatában álló földterületekre vonatkozó igazolásokat, az állatsűrűséget pedig enélkül nem lehet megállapítani. Utalt arra is, hogy felperes elfogadó nyilatkozata nem, csak keresete tartalmazta a Földforgalmi tv. 18.§ (1) bekezdés d) pontjára hivatkozást, azaz, hogy helyben lakó földművesnek minősül, emiatt a Földforgalmi tv. 21.§ (9) bekezdése alapján felperes nyilatkozatát úgy kellett tekinteni, mintha nem is tette volna meg.

Vitatta a felperes tényelődését az I. és a II. rendű alperes közötti szerződéskötésről tudomásszerzést illetően is, e körben tanú meghallgatását indítványozta annak bizonyítására, hogy a felperes a szerződéskötésről az általa igazoltnál korábbi időpontban szerzett tudomást, így a Ptk.6:223.§ (2) bekezdésében meghatározott igényérvényesítési határidőt túllépte.

A II. rendű alperes ellenkérelmében úgy nyilatkozott, hogy a perbeli szerződés mentes a hatósági jóváhagyás alól, a ...nek (...) kellett eldöntenie a Földforgalmi törvény 21.§ szerint az elővásárlásra jogosultak elfogadó jognyilatkozatainak szabályszerűségét. Álláspontja szerint a felperes elfogadó jognyilatkozatát a Földforgalmi tv. 21.§ (5) bekezdésének és a VM rendelet szabályainak megsértése miatt érvényesen figyelembe venni nem lehetett.

Hivatkozott arra, hogy felperes elfogadó nyilatkozatában nem jelölte meg elővásárlási joga jogalapjaként a keresetében már feltüntetett Földforgalmi tv. 18.§ (1) bekezdés d) pontját, így erre a ranghelyére érvényesen már nem hivatkozhat. A Földforgalmi tv. 18.§ (2) bekezdés a) pontjára vonatkozó jogosultságát nem igazolta a felperes, tekintettel arra, hogy az általa csatolt bizonyítvány nem tartalmazza a birtokában lévő földterület hektárban kifejezett nagyságát, így sem az állatállomány éves átlaglétszámát, sem az állatsűrűséget nem lehetett megállapítani, ezért a Földforgalmi tv. 21.§ (9) bekezdése alapján a felperes által tett elővásárlási jognyilatkozatot olyannak kellett tekinteni, mintha az elővásárlásra jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna. Utalt arra, hogy az okiratok csatolására vonatkozó végrehajtási rendelet hiánya nem jelenti azt, hogy az elővásárlási jogosultságot igazoló okiratokat nem kell csatolni.

Kérte a bíróságot, hogy utasítsa el felperesnek a VM rendelet alaptörvény-ellenességének megállapítása iránti kezdeményezését és jelen per felfüggesztése iránti kérelmét. Álláspontja szerint a felperes keresetének elutasítását önmagában megalapozza, hogy felperes vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatának megtétele során megsértette a Földforgalmi tv. 21.§ (5) bekezdésében foglaltakat. Utalt arra is, hogy az ... nem közigazgatási szerv, hanem központi költségvetési szerv, amelynek a földhasználati nyilvántartáshoz - díjmentesen - nincs hozzáférési joga.

III. rendű alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította, és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 1.270.000, a II. rendű alperesnek 635.000, míg a III. rendű alperesnek 100.000 forint elsőfokú eljárásban felmerült perköltséget.

Ítélete indokolásában az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló okirati bizonyítékok alapján megállapította, hogy a felperes a Ptk.6:223.§ (2) bekezdésében meghatározott harminc napos igényérvényesítési határidőt nem lépte túl, az I. rendű alperesnek a keresetindítási határidő túllépésének igazolására irányuló tanúbizonyítási indítványát elutasította.

Megállapította, hogy a felperes a vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatában az elővásárlásra jogosultságot megalapozó jogalapot (Földforgalmi tv. 18.§ (1) bekezdés d) pont) nem jelölte meg, valamint nem csatolta elfogadó nyilatkozatához az elővásárlási jogosultságát igazoló okiratokat a Földforgalmi tv. 21.§ (5) bekezdése szerint, azaz nem igazolta, hogy a tulajdonszerzés célja az állattartáshoz szükséges takarmány előállítás biztosítása, így a Földforgalmi tv. 21.§ (9) bekezdése alapján elővásárlási jognyilatkozatát olyannak kellett tekinteni, mintha elővásárlási jogát nem gyakorolta volna.

Kifejtette, hogy a per eldöntése szempontjából irreleváns volt a VM rendelet 2.§-a, mivel a fenti törvényi előírások hiánya miatt kellett úgy tekinteni, hogy a felperes az elővásárlási jogával nem élt, ezért a bíróság a felperesnek az alkotmánybírói eljárást kezdeményező indítványát elutasította.

A Bszi. tv. 33.§-ában foglalt rendelkezésre tekintettel nem adott helyt a jogegységi eljárás lefolytatására vonatkozó indítványnak sem.

A peresztes felperest kötelezte a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés a) pontja alapján meghatározott és a (6) bekezdés alapján mérsékelt, az áfát is tartalmazó perköltség (az I. rendű alperesnek 1.270.000 forint, a II. rendű alperesnek 6350.000 forint, a III. rendű alperesnek 100.000 forint) megfizetésére.

Az ítélet ellen a felperes és a II. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést.

A felperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset teljesítését, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróságnak új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte. A másodfokú eljárásban is fenntartotta a Ptk.6:223.§-ában szabályozott igényérvényesítési határidő meghatározása és értelmezése körében polgári jogegységi eljárás lefolytatásának kezdeményezése iránti, továbbá az 57/2014.(IV.30.) VM rendelet 2.§-a alaptörvényellenességének megállapítása iránti eljárások kezdeményezésére vonatkozó indítványát.

Fellebbezésében is előadta az elsőfokú eljárásban kifejtett jogi álláspontját: elfogadó nyilatkozatát szabályosan tette meg és ahhoz minden, a törvény által megkívánt mellékletet szabályosan csatolt, a Földforgalmi tv. 19.§ (4) bekezdésében írt hatósági bizonyítványt mellékelte az elfogadó nyilatkozatához. Változatlanul hivatkozott arra, hogy egyetlen jogszabályi rendelkezés sem írja elő földhasználati lapok csatolását. Utalt arra,

hogy a földhasználati lapok csatolásával nem is igazolható az állattartótelep működése és az állatlétszám sem, márpedig a törvény csak ennek igazolását írja elő. Ezért az elsőfokú bíróság jogszabálysértő döntést hozott, amikor a felperes keresetét az okiratok csatolásának hiányára tekintettel utasította el.

Kifejtette, hogy tévedett az elsőfokú bíróság akkor is, amikor azt állapította meg, hogy az VM rendelet alkalmazása nélkül elbírálható a felperes keresete, amely miatt sürgősen a VM rendelet alaptörvény-ellenességének megállapítása iránti eljárás kezdeményezése. Utalt arra, hogy az elsőfokú ítélet indokolása szerint az állatsűrűséget kellett volna a felperesnek igazolnia, holott a Földforgalmi tv. 18.§ (2) bekezdése erre még csak utalást sem tesz, ezt kizárólag az alaptörvény-ellenes VM rendelet tartalmazza. Megállapítható tehát, hogy az elsőfokú bíróság a VM rendelet rendelkezéseiből indult ki annak ellenére, hogy ítéletében nem hivatkozott a VM rendelet számára. Az elsőfokú bíróság azt rótta fel a felperesnek, hogy az állatsűrűséget és a takarmány előállítását nem igazolta, de nem mondta meg, hogy pontosan mely jogszabályhely alapján, mivel kellett volna azt a felperesnek igazolnia. Ennek hiányában az elsőfokú ítélet indokolása alaptalan.

Tévesnek találta azt az ítéleti hivatkozást is, hogy arra tekintettel, hogy az eljárás hatósági jóváhagyás-mentes volt és az állam polgári jogi jogalanyként járt, a földhasználati nyilvántartáshoz nem férhetett hozzá. Utalt arra, hogy amennyiben ez így lenne, a II. rendű alperes neve vagy a ...képviselője eljáró ... azt sem tudta volna megállapítani, hogy az I. rendű alperes jogszerűen szerezhetett-e tulajdont, tulajdonszerzése nem ütközött-e tulajdonszerzési korláttal, vagy nem haladja-e meg a megengedett birtokmaximumot, erre vonatkozóan ugyanis az I. rendű alperes semmilyen igazolást nem csatolt elfogadó nyilatkozatához.

Vitatta az elsőfokú ítélet indokolásának azt a megállapítását is, hogy az ... hatósági jogkört nem gyakorol, hiszen a szerződésben szereplő záradék álláspontja szerint lényegében hatósági igazolás, nem egyszerűen a polgári jogi jogalany nyilatkozata. A VM rendelet alkotmányossági vizsgálatára álláspontja azért is szükség lett volna, mert az alperesek ellenkérelme éppen az alaptörvény-ellenes VM rendeleten alapult azzal, hogy az elfogadó nyilatkozathoz a felperesnek a VM rendelet szerinti - állatsűrűség megállapításához szükséges - igazolásokat kellett volna csatolni. A Földforgalmi tv. azonban nem írja elő semmilyen, az állatsűrűség igazolásához szükséges irat csatolását, az elővásárlási jog gyakorlását sem teszi függővé az állatsűrűség mértékétől. Emiatt az elsőfokú bíróság ítélete jogszabálysértő, továbbá megalapozatlan amiatt is, hogy az elsőfokú bíróság nem folytatott le bizonyítási eljárást a tényleges állatsűrűség körében.

A másodfokú eljárásban fellebbezése indokolását kiegészítette azzal, hogy a Földforgalmi tv. 18.§ (2) bekezdés b) pontjának korábbi szövegével összefüggésben több olyan bírósági döntés is született, amely azt mondta ki, hogy az ökológiai gazdálkodás tekintetében a célt csak valószínűsíteni kell.

A II. rendű alperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását és a felperest terhelő II. rendű alperesnek fizetendő elsőfokú perköltségnek 2.000.000 forint + ÁFA összegre történő felemelését, egyebekben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság által a II. rendű alperes részére megállapított bruttó 635.000 forint perköltség nem áll arányban a pertárgy értékével és az elvégzett ügyvédi tevékenységgel sem. A 32/2003.(VIII.22.) IM

rendelet alapján megállapítható perköltség ilyen mértékű mérséklése, mint amit az elsőfokú bíróság alkalmazott, nem volt indokolt.

Az I. rendű alperes a felperes fellebbezésével érintett körben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, arra hivatkozva, hogy az elővásárlási nyilatkozatában a felperes nem jelölte meg az elővásárlási jogát megalapozó jogszabályhelyként a Földforgalmi tv. 18.§ (1) bekezdés d) pontját. Mivel ezt a jogszabályhelyet a felperes nem jelölte meg, így megsértette a Földforgalmi tv. 21.§ (5) bekezdésében foglaltakat, ezért a 21.§ (9) bekezdését kell alkalmazni és úgy kell tekinteni, mintha elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna. Erre tekintettel a kereset elutasítása nem függ össze a VM rendelet előírásaival.

Másodlagosan előadta, hogy a felperes keresete azért is megalapozatlan, mert az elővásárlási jogosultságát bizonyító okiratokat sem csatolta, amelyekkel az állattartáshoz szükséges takarmány előállítását, mint tulajdonszerzési célt igazolta volna. Ezeknek az okiratoknak a csatolására a felperes a Földforgalmi tv. 21.§ (5) bekezdése alapján köteles lett volna, mivel ez nem történt meg, ezért a Földforgalmi tv. 21.§ (9) bekezdése alkalmazásával úgy kell tekinteni, mintha elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna. Utalt arra, hogy a tulajdonszerzési cél igazolása megtörténhetett volna pl. az elsőfokú ítéletben is hivatkozott földhasználati lapok becsatolásával vagy azzal, hogy a felperes nyilatkozik, ha álláspontja szerint a VM rendelet alaptörvény-ellenes, hogy neki egy egység állattakarmányozásához két hektár szükséges és ennyi földje még nincs, vagy azzal is, ha előző évben az állatai számára vásárolt takarmányok beszerzését igazoló számlát csatolja, ilyen azonban nem történt. Utalt az e körben kialakult bírói gyakorlatra, amely szerint a Földforgalmi tv. 21.§ (5) bekezdésében hivatkozott végrehajtási rendelet hiánya nem jelenti azt, hogy az elővásárlási jogosultságot ne kellene igazolni az elfogadó nyilatkozat megtételekor, csupán azt, hogy az igazolás módjának jogszabályi meghatározása hiányában a jogosult a törvényen alapuló elővásárlási jogát megalapozó körülményeket kötöttség nélkül, bármilyen arra alkalmas módon igazolhatja.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben való marasztalását kérte arra hivatkozva, hogy az elővásárlásra jogosultnak az elfogadó nyilatkozatában hivatkozott elővásárlói ranghelyét okirattal szükséges igazolni a Földforgalmi tv. végrehajtására vonatkozó rendelet hiányában is. Amennyiben ugyanis az elővásárlási jogosult az általa hivatkozott ranghelyet semmilyen okirattal nem igazolja, úgy az csak egy egyszerű bejelentésnek minősül, amely a Földforgalmi tv. 21.§ és (9) bekezdésére tekintettel joghatás kiváltására alkalmatlan. Hivatkozott arra is, hogy a Földforgalmi tv. 18.§-ában felállított sorrenddel kapcsolatban a 18.§ (2) bekezdése szerinti ranghelyek nem képeznek önálló ranghelyet, ugyanis a bekezdés helyes értelmezésével az elővásárlásra jogosultak a 18.§ (1) bekezdés c)-e) pontjának valamelyikét is meg kell, hogy jelölje és okirattal kell igazolja a Földforgalmi tv. 21.§ (3) bekezdésében foglalt 60 napos jogvesztő határidőben.

A felperes a II. rendű alperes fellebbezésével érintett körben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A felperes fellebbezése nem megalapozott, a II. rendű alperes fellebbezése részben megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésére álló okiratok alapján a tényállást helyesen állapította meg, azt a másodfokú bíróság is elfogadta ítélezése alapjául.

A Földforgalmi tv. 18. § rendelkezései szerint:

(1) A föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:

a) az államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében;

b) a földet használó olyan földművest,

ba) aki helyben lakó szomszédnak minősül,

bb) aki helyben lakónak minősül, vagy

bc) akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 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 20 km távolságra van;

c) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;

d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;

e) az olyan földművest, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 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 20 km távolságra van.

(2) Az (1) bekezdés c)-e) pontjában meghatározott földművest - az elővásárlásra jogosultak sorrendjében - megelőzi

a) a szántó, rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, aki a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább 1 éve állattartó telepet üzemeltet, és a tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítás biztosítása;

(4) Az (1) bekezdés c)-e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő

a) a családi gazdálkodó, illetve a gazdálkodó család tagja,

b) fiatal földműves,

c) pályakezdő gazdálkodó.

A felek között vitatott volt, hogy a Földforgalmi tv. 18.§ (2) bekezdés a) pontja alapján fennálló elővásárlási jogcím önálló jogcím-e vagy sem.

A másodfokú bíróság a Földforgalmi tv. 18.§ (2) bekezdés a) pontja szövegének értelmezése, illetve a Földforgalmi tv. 18.§-ához fűzött indokolás alapján megállapította, hogy a 18.§ (2) bekezdés a) pontja önálló elővásárlási jogcímnek minősül. Ez a törvény nyelvtani értelmezése mellett az e §-hoz fűzött indokolásból is megállapítható. Az elővásárlásra jogosultak sorrendje ugyanis a törvény indokolása szerint a következő:

1. a II.rendű alperes neve a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkozás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében;

2. közös tulajdonban álló föld nem tulajdonostárs számára történő eladás esetében a földműves tulajdonostárs;

3. a földet használó olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak, helyben lakónak minősül, vagy akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 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 20 km távolságra van;

4. a szántó, rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, aki a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább 1 éve állattartó telepet üzemeltet, és a tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítás biztosítása, továbbá szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja a földrajzi árujelzéssel, továbbá eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítása és feldolgozása, vagy ökológiai gazdálkodás folytatása;

5. az olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül;

6. az olyan földműves, aki helyben lakónak minősül;

7. az olyan földműves, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 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 20 km távolságra van.

A 2., 4.-7. pontban meghatározott jogosulti csoportokon belül több jogosult esetében az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő

1. a családi gazdálkodó, illetve a gazdálkodó család tagja,

2. fiatal földműves.

Abban a kérdésben, hogy a Földforgalmi tv. 18.§ (2) bekezdésének a) pontját hogyan kell értelmezni, a másodfokú bíróság az Alaptörvény 28. cikkét hívta segítségül, amely szerint a bíróságok a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét elsősorban azok céljával és az Alaptörvénnyel összhangban értelmezik. Az Alaptörvény és a jogszabályok értelmezésekor azt kell feltételezni, hogy a józan észnek és a közjónak megfelelő, erkölcsös és gazdaságos célt szolgálnak.

A Földforgalmi tv. preambuluma szerint az Országgyűlés egyebek mellett abból a célból alkotta meg a törvényt, hogy a mezőgazdaságban a közepes méretű agárárüzemek elterjedjenek, valamint a kis gazdaságok stabil működése és további fejlődésük biztosított legyen.

A fentiek szem előtt tartásával a jogalkotó célja a Földforgalmi tv. (2) bekezdés a) pontja tekintetében az volt, hogy előnyben kívánta részesíteni azt a földművest, aki a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőző legalább egy éve állattartó telepet üzemeltet. Ezek közül a földművesek közül azonban nem mindegyiket, csak azt, akinek a tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítás biztosítása.

A 18.§ (2) bekezdés a) pontja alapján gyakorolható elővásárlási jog két együttes feltétele tehát az állattartás, illetve a takarmány-előállítás biztosítása, mint cél.

A takarmány-előállítás biztosítási cél megjelölése azt jelenti, hogy az állattartó földművesnek szüksége van a megvásárolni kívánt földre az állattartáshoz szükséges takarmány előállítására érdekében. Az Alaptörvény 28. cikkének figyelembevételével nem lenne indokolt, erkölcsös, a józan észnek és a közjónak megfelelő, illetve gazdaságos célt szolgáló elővásárlási jog biztosítása ezen a címen olyan földműves számára, akinek lehetősége van egyéb földterületeken az állattartáshoz szükséges takarmány előállítására.

Ez a cél tehát, amelyet a Földforgalmi tv. 18.§ (2) bekezdés a) pontja meghatároz, nem szubjektív elhatározáson alapul, hanem az elővásárlási jogát gyakorolni kívánó földművesnek objektíve van szüksége a föld megvásárlására, az állattartásához szükséges takarmány előállítása érdekében.

Elővásárlási jogát ezen a jogcímen a földműves tehát akkor gyakorolhatja, ha a Földforgalmi tv. 19.§ (4) bekezdése alapján igazolt állattartás mellett igazolja azt is, hogy objektíve szüksége van az általa tartott állatok takarmányellátásához a megvásárolni kívánt földterületre. Ezt pedig a Földforgalmi tv. 21.§ (5) bekezdése értelmében okiratokkal szükséges igazolni.

A Földforgalmi tv. 18.§ (2) bekezdés a) pontjában meghatározott cél igazolása módjának meghatározására szolgálhatna a Földforgalmi tv. végrehajtási rendelete, amelynek megalkotására a Kormány a Földforgalmi tv. 72.§ a) pontjában felhatalmazást kapott. E felhatalmazás alapján a Kormány megalkotta a 474/2013.(XII.12.) Kormányrendeletet, amely az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvétel és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokat tartalmazza, nem tartalmazza viszont az elővásárlási jogosultság feltételeit igazoló okiratok fajtáját, és az igazolás módját.

Egyetértett azonban a másodfokú bíróság az e körben kialakult ítélkezés gyakorlattal, amely szerint az a tény, hogy a Földforgalmi tv. 21.§ (5) bekezdésében hivatkozott végrehajtási rendelet nem határozza meg az elfogadó jognyilatkozathoz csatolandó, az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat, nem jelenti azt, hogy az elővásárlási jogosultságot nem kell igazolni az elfogadó nyilatkozat megtételekor, csak azt eredményezi, hogy az igazolás módjának jogszabályi meghatározása hiányában a jogosult a törvényen alapuló elővásárlási jogát megalapozó körülményeket kötöttség nélkül, bármilyen arra alkalmas módon igazolhatja. Az a tény, hogy a végrehajtási rendelet az igazolás módját nem határozza meg, egyrészt hátrány az elővásárlási jogát ezen a jogcímen gyakorolni kívánó földműves számára, tekintettel arra, hogy a jogszabály nem ad egyértelmű iránymutatást a csatolandó okiratok tekintetében, másrészt előny, hiszen bármilyen arra alkalmas okirattal igazolhatja a földműves a takarmány előállítási célt, mint objektív szükségszerűséget.

Az ... jogosult elbírálni ezt követően, hogy az elővásárlási jogát gyakorolni kívánó földműves által becsatolt okiratok alkalmasak-e az általa elérni kívánt cél igazolására.

Az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés b) pontja szerint bírói kezdeményezésre soron kívül, de legkésőbb 90 napon belül felülvizsgálja az Alkotmánybíróság az egyedi ügyben alkalmazandó jogszabálynak az Alaptörvénnyel való összhangját.

Az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény 25.§ (1) bekezdése értelmében, ha a bírónak az előtte folyamatban lévő egyedi ügy elbírálása során olyan jogszabályt kell alkalmazni, amelynek alaptörvény-ellenességét észleli, vagy alaptörvény-ellenességét az Alkotmánybíróság már megállapította - a bírósági eljárás felfüggesztése mellett -, az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés b) pontja alapján az Alkotmánybíróságnál kezdeményezi a jogszabály vagy jogszabályi rendelkezés alaptörvény-ellenességének megállapítását, illetve az alaptörvény-ellenes jogszabály alkalmazásának kizárását.

Mindkét fenti jogszabályhely egyértelműen fogalmaz a tekintetben, hogy egy jogszabályhely alaptörvény-ellenességének megállapítása iránt a bíró akkor kezdeményezheti az Alkotmánybíróság eljárását, ha az előtte folyamatban lévő egyedi ügy elbírása során kell a jogszabályhelyet alkalmazni kell.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint azonban helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában, hogy a jelen ügyben az átlagos állatsűrűség megállapításának szabályairól szóló 57/2014.(IV.30.) VM rendelet 2.§-át nem kellett alkalmazni. Akkor kellett volna alkalmazni adott ügyben ezt a jogszabályhelyet, ha a felperes elővásárlási joga gyakorlásával, azaz nyilatkozatának megtételével egyidejűleg valamilyen okirattal megpróbálta volna igazolni a takarmány-előállítás biztosítása iránti célt, de azt a VM rendelet 2.§-ára hivatkozással utasították volna el.

A perbeli esetben azonban a felperes a takarmány-előállítás biztosítása iránti célt semmiféle okirattal nem igazolta elővásárlási nyilatkozatának megtételével egyidejűleg, ezért e jogszabályhely alkalmazása nélküli is meg lehetett állapítani, hogy elővásárlási jogának gyakorlása során nem tett eleget a Földforgalmi tv. 21.§ (5) bekezdésében foglalt okirat csatolási kötelezettségének, emiatt jognyilatkozatát a 21.§ (9) bekezdése alapján úgy kellett tekinteni, mintha az elővásárlási jogát nem gyakorolta volna.

A fentiekre tekintettel a felperesnek az Alkotmánybíróság eljárásának kezdeményezésre vonatkozó indítványát a másodfokú bíróság is elutasította.

Ugyancsak szükségtelennek tartotta a másodfokú bíróság a Ptk.6:223.§-ában meghatározott igényérvényesítési határidő értelmezése és alkalmazása körében polgári jogegységi eljárás lefolytatásának kezdeményezését. A fellebbezés az igényérvényesítési határidővel kapcsolatos elsőfokú eljárásban fennállott jogvitát már nem érintette, e kérdésben az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes igényét határidőben érvényesítette, ezzel kapcsolatban az alperesek fellebbezést nem terjesztettek elő, így ez a kérdés a fellebbezési eljárásban már nem volt vitatott.

Részben találta megalapozottnak a másodfokú bíróság a II. rendű alperes által előterjesztett fellebbezést. Az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy a pertárgyértéke 160.600.000 forint, a teljes pertárgyérték az adás-vételi szerződéssel érintett ingatlan vételára, azaz 80.300.000 forint volt. Az ilyen módon is igen magas pertárgyértékre figyelemmel a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdésének alkalmazása eltúlzott mértékű ügyvédi munkadíj megállapítására adna lehetőséget. Kétségtelen tény, hogy a magas pertárgyérték magasabb ügyvédi felelősséggel jár, amelynek a kialakult bírói gyakorlat szerint az ügyvédi munkadíjban is kifejezésre kell jutnia. Mindez azonban nem vezethet arra, hogy önmagában a pertárgyérték alapján megállapítható igen magas ügyvédi munkadíjat állapítson meg a bíróság annak mérlegelése nélkül, hogy a jogi ... a perben ténylegesen milyen volumenű munkát végzett. A fentiek szem előtt tartásával a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által a felperes terhére a II. rendű alperes javára megállapított elsőfokú perköltséget a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdése alapján megállapítható ügyvédi munkadíj 50%-ára, mint mérsékelt összegű ügyvédi munkadíjra emelte fel, mert ezt tartotta arányban állónak a pertárgy értékével és az elvégzett ügyvédi munka terjedelmével.

A másodfokú eljárásban a fellebbezési pertárgyérték a felperes fellebbezése tekintetében ugyancsak 80.300.000 forint volt. A sikertelenül fellebbező felperes perköltséget nem igényelhet, viselni tartozik a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján a fellebbezésre lerótt eljárási illetéket, valamint az I. és II. rendű alperes ügyvédi munkadíját, amelyet a fentiek alapján a másodfokú bíróság a 32/2033.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) bekezdése alapján megállapítható ügyvédi munkadíj 50%-ára mérsékelt összegben határozott meg.

A II. rendű alperes fellebbezésének pertárgyértéke 1.905.000 forint volt. A II. rendű alperes illetékmentességére tekintettel a feljegyzett illetékből a Pp.81.§ (1) bekezdése alapján pervesztessége arányában a felperes 80.800 forint illeték megfizetésére köteles az állam javára. Az ezt meghaladóan le nem rótt illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14.§-a alapján az állam viseli.

A II. rendű alperes fellebbezése tekintetében a felperes és a II. rendű alperes pernyertességi aránya 47-53% volt a II. rendű alperesre kedvezőbben, de azzal hogy a pernyertesség arányuk között számottevő különbség nincs, ezért a másodfokú bíróság úgy határozott, hogy a II. rendű alperes fellebbezésével kapcsolatban egyéb költségeiket a Pp.81.§ (1) bekezdése alapján a felek saját maguk viselik.

Pécs, 2018. július 4.

Dr. Zóka Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Hrubai Adrienn s.k. előadó bíró, Dr. Kovács János s.k. bíró