

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Pál Helga Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Pál Helga ügyvéd) által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek - a dr. Varga István ügyvéd által képviselt Magyar Állam I. rendű és a Potoczky Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Potoczky Iván ügyvéd) által képviselt II. rendű alperes neve (**II. rendű alperes címe**) II. rendű alperes ellen szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2017. november 13. napján meghozott 65.P.21.132/2017/23. számú ítélete ellen a felperes részéről 24. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. és a II. rendű alpereseknek személyenként 635.000 (hatszázharmincötezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:223. §-ára alapított keresetével annak megállapítását kérte, hogy a **Sz. külterület ...** helyrajzi szám alatt felvett szántó művelési ágú földterületre (a továbbiakban: perbeli ingatlan) az alperesek között létrejött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, a 2016. május 17-én tett elővásárlási joggyakorló nyilatkozata alapján a perbeli ingatlanra az adásvételi szerződés az I. rendű alperes mint eladó és közte mint vevő között jött létre. A Ptk. 6:112. §-ára és 119. § (2) bekezdésére alapítottnan kérte továbbá az eredeti állapot helyreállítását, az ingatlanügyi hatóság megkeresését a tulajdonjoga bejegyzése érdekében, valamint az alperesek előbbiek türéseire kötelezését és perköltségben marasztalását.

Keresetét arra alapította, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 21. § (3) bekezdésében meghatározott határidőben megtett elővásárlási joggyakorló nyilatkozata tartalmilag az akkor hatályos jogszabályokban foglaltaknak maradéktalanul megfelelt. Állította, hogy elővásárlási jogát az Fftv. 18. § (2) bekezdés b) pontja, azon belül sorrendben a (4) bekezdés a) pontja alapján gyakorolta. Valóban hivatkozott ökológiai gazdálkodási célra, amit nem igazolt, de ezt nem is kellett, mert a 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 18/A. §-a csak 2016. június 22-én lépett hatályba, a nyilatkozat tételekor még hatályban nem lévő jogszabályi rendelkezés nem kérhető számon, ellenkező esetben sérülne a jogállamiság követelménye. Egyebekben az ökológiai tanúsítványt a tulajdonjoga bejegyezhetősége érdekében pótlólag megküldte az eladó nevében eljáró szervezet képviselőjének. Érvelése szerint az

adott földterületre 2020-ig fennálló haszonbérleti jogviszonynak az ökológiai gazdálkodás szempontjából nincs jelentősége. Nyilatkozata a Ptk. 6:8. §-a szerinti értelmezési szabály alapján magában foglalja az Fftv. 13. § (4) bekezdése szerinti kötelezettségvállalást, mert nem szükséges a törvény szó szerinti idézése és a törvényjavaslathoz fűzött indokolás szerint is arról kellett nyilatkoznia, hogy a földet művelni kész és képes, amit meg is tett. Mindezekre tekintettel az I. rendű alperesnek vele kellett volna megkötni az adásvételi szerződést. Állítása szerint az elővásárlási nyilatkozatában megjelölt jogalapon túl az Fftv. 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján helybenlakó földművesnek minősül, ezen belül pedig a 18. § (4) bekezdés a) pontja szerint családi gazdálkodónak, így amennyiben a bíróság a 18. § (2) bekezdés b) pontja szerinti jogosultságot nem látja megállapíthatónak, az előbbi jogcím alapján is megelőzi a II. rendű alperest.

Az I. és a II. rendű alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte. Azzal védekeztek, hogy a felperes igényérvényesítése jóerkölcsbe ütközik, visszaélésszerűen gyakorolja jogát, mert házastársával és cége egyéb alkalmazottaival együttesen tettek elfogadó nyilatkozatot és a felperes az ökológiai gazdálkodásra kizárólag a többi elővásárlási jogosult megelőzése céljából utalt. Érvelésük szerint a felperest az Fftv. 21. § (9) bekezdése szerint úgy kell tekinteni, mint aki elővásárlási jogát nem gyakorolta, mert az elővásárlási joggyakorló nyilatkozata nem felel meg az Fftv.-ben foglalt tartalmi követelményeknek, a több elővásárlási jogcím megjelölése miatt nyilatkozata nem egyértelmű. Ezen kívül az elfogadó nyilatkozat hiányos is, az Fftv. 13-15. §-ában meghatározott feltételeknek nem felel meg, mert nem tartalmazza az Fftv. 13. § (4) bekezdésében írt kötelezettségvállalást és a 16. § (1) bekezdésében foglaltakat, továbbá az Fftv. 21. § (5) bekezdése ellenére a jogosultság jogalapját az azt bizonyító okiratok csatolásával nem igazolta. Megítélésük szerint a perben csatolt, a nyilatkozattétel utáni időpontban kiállított okiratok a felperes földművesi minőségét és a családi gazdálkodást sem támasztják alá, az ökológiai tanúsítvány pedig nem vonatkozik a perbeli területre, az ökológiai gazdálkodás tényének bizonyítására nem alkalmas. Ezenkívül a földhasználati jog miatt a felperes az ökológiai gazdálkodást három éven belül nem tudta volna a földterületen megkezdeni. Megítélésük szerint a felperes a teljesítőképességét sem igazolta megfelelően. A II. rendű alperes álláspontja szerint a felperes igényérvényesítése a szintén elővásárlási joggal élő házastársa igényérvényesítését kizárja, a két igény egy perben való elbírálását látta volna célszerűnek. Hangsúlyozta, hogy a felperes és házastársa, valamint az érdekeltségükbe tartozó társaságok az árverési vétel meghírusulását követően elővásárlási jogosultakként kívánnak megszerezni ingatlanokat úgy, hogy a sorsolás esélyének növelése érdekében több személy tesz elővásárlási nyilatkozatot, holott ténylegesen a felperes kívánja megszerezni az ingatlanokat.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest áfá-val terhelten az I. rendű alperesnek 200.000 forint, a II. rendű alperesnek pedig 300.000 forint perköltség 15 napon belüli megfizetésére.

Az ítélet jogi indokolásában idézte az Fftv. 18. § (1) bekezdését, (2) bekezdés b) pontját és (4) bekezdés a) pontját, 21. § (5), (6) és (9) bekezdését, 22. § (2) bekezdését, a nemzeti földalapba tartozó földrészletek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 28. § (1) és (2) bekezdését, valamint a Ptk. 6:222. §-át és 223. § (1) és (2) bekezdését.

A felperes elfogadó nyilatkozatát nem találta jóerkölcsbe ütközőnek, mert az alperesek feltételezéséből és abból, hogy a felperes csak az adott földterületre kiírt pályázatok realizálódását követően kezdett ökológiai gazdálkodásba, még nem következik, hogy pusztán az elővásárlási jogosulti rangsorban való érvényesülés céljából hivatkozott erre. Ezért azt vizsgálta, hogy a felperes

nyilatkozata az Fftv. idézett rendelkezéseiben megfogalmazott tartalmi és formai követelményeknek megfelel-e és a valós helyzetet tükrözi-e. Abból indult ki, hogy az árverésen részt nem vevő, de a földre elővásárlási jogosultság alapján igényt tartó személyeknek a döntéshozó Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (a továbbiakban: NFA) képviselőit olyan helyzetbe kell hozniuk, hogy az elővásárlási jogosultságuk jogcímét magából a nyilatkozatból beazonosíthassák, és ezzel egyidejűleg az elővásárlási jogcímét hitelt érdemlően igazolni is kell, mert a döntéshozatali eljárás nem kontradiktórius és nem hatósági engedélyezési eljárás, nincs helye hiánypótlásnak. Az elővásárlási joggyakorló nyilatkozat akkor felel meg a törvényi követelményeknek, ha egyértelműen megjelölt egyetlen jogcímet és pontosan közölt ranghelyet foglal magába, továbbá az Fftv. 21. § (5) bekezdése szerint a megjelölt jogcímet és ranghelyet alátámasztó okirati bizonyítékokat is mellékelik. Az elsőfokú bíróság következtetése szerint a felperes nyilatkozata egyfelől hiányos volt, mert miközben az iratjegyzék adatai szerint az elővásárlásra jogosultak sorrendjében nyilván a legerősebb jogcím alapján ökológiai gazdálkodóként rögzítették, a felperes nyilatkozata a gazdálkodás e célját alátámasztó hivatkozást nem tartalmazta egyértelműen és kizárólagosan, amint azt az Fftv. 21. § (6) bekezdése megkívánja. Ezenkívül e célt igazoló dokumentumokat sem csatolta, holott az ehhez szükséges tanúsítvány már rendelkezésére állt. Ezzel szemben a felperes nyilatkozatához mellékelte okiratok a földművesi, családi gazdálkodói és a helybenlakó minőségét igazolták, holott az Fftv. 18. § (2) bekezdés b) pontja szerinti jogcím és a (4) bekezdés a) pontja szerinti ranghelynek megfelelően a földműves igazolást és az ökológiai gazdálkodásra vonatkozó dokumentumot kellett volna csatolnia. A joggyakorlás jogcímét az Fftv. nyilatkozat megtételekor is hatályos 21. § (5) bekezdése alapján akkor is igazolni kellett, ha a részletszabályt tartalmazó jogszabályi rendelkezés még nem volt hatályban. A felperes csak abban az esetben hivatkozhatott volna az igazolás módját előíró konkrét jogszabályi rendelkezés hiányára, ha az általa csatolt okiratokat az eladó képviselője nem vette volna figyelembe. Az elsőfokú bíróság következtetése szerint a felperes ökológiai gazdálkodóként előterjesztett nyilatkozata az Fftv. 21. § (9) bekezdése szerint joghatály kiváltására nem volt alkalmas, azt figyelmen kívül kellett hagyni, mert a nyilatkozat a joggyakorlás jogcímének megjelölésében nem egyértelmű és a felperes nem csatolta az ökológiai gazdálkodásra vonatkozó igazolást.

Az elsőfokú bíróság ugyanakkor megállapította, hogy a keresetlevélben megjelölt helybenlakó földművesi minőség [Fftv. 18. § (2) bekezdés d) pont] és a 18. § (4) bekezdés a) pontja szerinti ranghely a nyilatkozat leadásakor igazolt volt és a felperes valóban ezen a jogcímen is megelőzné a II. rendű alperest, de ezt nem látta figyelembe vehetőnek, mert az elővásárlási joggyakorló nyilatkozat csak egyféle jogcímen értékelhető, az elsődleges jogcím pedig az ökológiai gazdálkodás volt. Az NFA is ezen az egyféle elővásárlási jogcímen értékelte a felperes joggyakorlását, amely alapján a nyilatkozatot nem tartotta a jogszabálynak megfelelőnek. A felperes a kérelme hiányos beadásával elvesztette azt a jogát, hogy más jogcímenen ugyanabban a nyilatkozatban élhessen elővásárlási jogosultságával, vagy a perben nyilatkozatát pontosítsa, illetve új jogcímet jelöljön meg.

A felperes nyilatkozatát az Fftv. 13. § (4) bekezdés a) pontjában meghatározott kötelezettségvállalás szempontjából nem tartotta hiányosnak. Álláspontja szerint a nyilatkozat a Ptk. 6:8. §-a szerinti értelmezéssel megfelel a jogszabályi követelményeknek, mert a kötelezettségvállalás egyértelműen a földhasználati jog megszűnését követő további saját célú hasznosításra vonatkozik, és az Fftv. ennél részletesebb nyilatkozatot nem kíván, továbbá a felperes tartalmilag helyesen nyilatkozott a földszerzési maximumra is. Az Fftv. 21. § (9) bekezdése szerinti jogkövetkezmény miatt a Ptk. 223. §-ában meghatározott feltételeket nem kellett vizsgálni, azonban kitért arra, hogy az ügyvédi letét és a pénzügyi kötelező érvényű ajánlata megfelelő bizonyíték lett volna a teljesítőképesség igazolására. A keresetindítási határidő kapcsán további bizonyítás lefolytatását nem tartotta

szükségesnek, mert a felperes a II. rendű alperes tulajdonjog bejegyzési kérelmének széljegyzését követő 30 napon belül nyújtotta be a keresetlevelet, így a korábbi értesülése kizárt.

A pervesztes felperest a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperesek ügyvédi munkadíjból álló perköltségének megfizetésére, amit a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet szerint, de nem a pertárgy értékét, hanem az alperesek képviselője által végzett munkát és az érdemi tárgyalások számát figyelembe véve határozott meg.

Az ítélet ellen, elsődlegesen annak megváltoztatása és a keresetnek való helyt adás, másodlagosan pedig a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján való hatályon kívül helyezése iránt a felperes fellebbezett. Fellebbezése indokaként előadta, hogy az elsőfokú bíróság az elővásárlási joggyakorló nyilatkozatának értékelésekor figyelmen kívül hagyta a Ptk. 6:223. §-át és az Fftv. célját. Abból, hogy a Ptk. előbbi rendelkezése az igényérvényesítéssel egyidejűleg elfogadó nyilatkozat tételét kívánja meg, arra a következtetésre jutott, hogy a per megindításakor előterjesztett nyilatkozatban megjelölt igényt kell elbírálni. A perindításkor megtett nyilatkozatában egyrészt kifejezetten megjelölte, hogy a joggyakorlás jogcíme az Fftv. 18. § (2) bekezdés b) pontja szerinti ökológiai gazdálkodás, továbbá, hogy ezen túlmenően az Fftv. 18. § (1) bekezdés d) pontja szerinti helyben lakó földműves is egyben, amely jogcímek alapján egyaránt megelőzi az Fftv. 18. § (1) bekezdés e) pontja szerinti földművesnek minősülő II. rendű alperest. A peres eljárásban történő igényérvényesítéssel egyidejűleg csatolta öko-tanúsítványát, aminek alapján az elővásárlási jog jogcíme igazolt. Nem tartotta helytállónak az elsőfokú bíróságnak azt a következtetését, hogy az elővásárlási nyilatkozat megtételekor kellett volna csatolnia a tanúsítványt. Az Fftv. 21. § (5), (6) és (9) bekezdésének értelmezéséből azt a következtetést vonta le, hogy az Fftv. 18. § (2) bekezdésében írt célból történő joggyakorlás esetére a törvény csak annak megjelölését írja elő - de külön okirat csatolása nélkül -, hogy a 18. § (2) bekezdés a) vagy b) pontja alatti célból kívánják megvásárolni a földet. Az, hogy a tulajdonszerzés célja ökológiai gazdálkodás folytatása, az erről szóló nyilatkozaton felül okirattal nem is igazolható. Nyilatkozata megtételekor még nem alkották meg azt a jogszabályt, ami a csatolandó okiratok részletszabályait meghatározta volna, a Fétv. 18/A. § (1) bekezdése pedig ezt csak 2016. június 22-től szabályozza, azonban nem a gazdálkodási cél, hanem az ökológiai termelésre utaló kifejezés használatának igazolását követeli meg, ami szintén azt támasztja alá, hogy a gazdálkodás célja a jogalkotó szerint sem volt igazolható. Az előbbiekből következően az elfogadó nyilatkozat leadásakor nem kellett mellékelnie az ökológiai cím használatára jogosító tanúsítványt, amely álláspontjának alátámasztására olyan eseti döntésre hivatkozott, amely azonos tényállás mellett helyt adott a keresetnek.

Az elsőfokú bíróság értelmezésétől eltérően nincs olyan hatályos jogszabályi rendelkezés, ami szerint egy földműves kizárólag egy jogcím alapján jogosult elővásárlási joggyakorló nyilatkozatot tenni, a perben megjelölt jogcímek egymást nem zárják ki, azonban mind ökológiai gazdálkodóként, mind helyben lakó földművesként megelőzi a II. rendű alperest. Nem tartotta helytállónak az elsőfokú bíróság álláspontját abban a tekintetben sem, hogy a helyben lakó családi gazdálkodó földművesi minősége a perben ne lenne vizsgálható. Hangsúlyozta, hogy a Ptk. 6:223. §-a alapján indítható per nem közigazgatási határozat felülvizsgálatára irányul, így nem egy korábbi eljárást és egy korábban megtett nyilatkozatot kell felülbírálnia a bíróságnak, hanem arról kell döntenie, hogy a felperes igénye megalapozott-e és ha az elővásárlási jogát megsértették, akkor a Ptk. előbbi rendelkezése és PK 9. számú állásfoglalás szerint is peres eljárásban, a keresetindítással egyidejűleg megtett elfogadó nyilatkozatával érvényesítheti elővásárlási jogát. A bíróságnak a perben arról kell döntenie, hogy a felperes jogosult-e az adott földterületet elővásárlói minőségében megszerezni, avagy sem. Ehhez pedig nem az NFA értékelését kell alapul venni, hanem a perben kell vizsgálni,

hogy az Fftv. által felállított sorrend alapján tényszerűen ki jogosult megszerezni a föld tulajdonjogát.

Egyetértett az elsőfokú bíróság indokaival abban, hogy az elővásárlási joggyakorló nyilatkozata tartalmilag megfelel az Fftv. 13. § (4) bekezdésének és a földszerzési maximumra nézve is helytálló hivatkozást tartalmaz. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg azt is, hogy a felperes mind ökológiai gazdálkodóként, mind pedig helyben lakó földművesként megelőzi a II. rendű alperest, s miután igényének érvényesítésével egyidejűleg megtette a jogszabály által megkívánt elfogadó nyilatkozatot és csatolta a megjelölt jogcímeket alátámasztó dokumentumokat, valamint teljesítőképességét a bíróság által elfogadott módon igazolta, a keresetnek helyt kellett volna adni. Érvelése szerint a rangsorban jóval hátrébb álló II. rendű alperes tulajdonszerzésével az Fftv. célja hiúsulna meg.

Az I. és a II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására és a felperes másodfokú perkoltségban marasztalására irányult. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a felperes nyilatkozatára az Fftv. 21. § (9) bekezdése szerinti jogkövetkezményt kell alkalmazni, mert az elfogadó nyilatkozat a jogcím megjelölése körében nem egyértelmű, az Fftv. 18. § (2) bekezdés b) pontjára alapított jogcímet pedig a felperes nem igazolta. Tévesnek tartották azt a fellebbezési érvelést, hogy az ökológiai gazdálkodás tényét ne kellene igazolni, mert az Fftv. 21. § (5) bekezdése egyértelmű abban a tekintetben, hogy a hivatkozott ranghelyet okirattal kell igazolni, míg a 21. § (6) bekezdése az ökológiai gazdálkodás és állattartó telep működtetése esetére az okirati igazoláson túl többletkötelezettséget határoz meg. A végrehajtási rendelet hiánya nem mentesítette a felperest a törvényben egyértelműen előírt kötelezettsége alól. A felperes a jogvesztő határidőben az Fftv. 18. § (1) bekezdés d) pontjára nem hivatkozott, így ezt az elővásárlási jogcímet a perben nem lehetett vizsgálni, mert az Fftv. speciális szabályai szerint kizárólag a 60 napos jogvesztő határidő alatt lehet érvényes elfogadó nyilatkozatot tenni és az elővásárlási ranghely módosítására is csak e határidőn belül kerülhet sor. Az a tény, hogy az elővásárlása jogosult az eredeti szerződés szerinti vevőt a rangsorban megelőzi, nem jelenti egyben azt is, hogy a szerződésbe beléphet, mert ha eljárása az Fftv. rendelkezéseit sérti, a 21. § (9) bekezdése szerinti jogkövetkezményt kell alkalmazni.

A II. rendű alperes az előbbieken kívül kiemelte, hogy a jogvesztő határidőn belül az elővásárlásra jogosultnak olyan nyilatkozatot kell tennie, amelyben a megjelölt jogcím egzaktan leképezi a nyilatkozattevő valós jogi helyzetét, továbbá ami helyesen tartalmazza a jogszabályban meghatározott kógens tartalmi elemeket, de a felperes nyilatkozata ennek nem megfelelt meg. Az Fftv. 18. § (2) bekezdés b) pontjára alapított elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratok csatolásának kötelezettsége nem a Fftv. módosításából következik, hanem azt az Fftv. 21. § (5) bekezdése már eleve tartalmazta. Az ökológiai gazdálkodás igazolására szolgáló dokumentum formája az uniós normákból került átültetésre, így már 2008 óta rendelkezésre áll olyan dokumentum forma, amellyel az ökológiai termelés, illetve az ilyen termelésből származó termény előállítását igazolható. Állította, hogy a felperes nagyüzemi méretekben és módszerekkel folytat mezőgazdálkodást, így az ökológiai gazdálkodás igazolására nincs mód, ez a jogcím csak a felperest meg nem illető előny megszerzését szolgálja. Hangsúlyozta, hogy az alperesek a nyilatkozat számos olyan hiányosságára és hibájára utaltak az elsőfokú eljárásban, amelyek önmagukban is az Fftv. 21. § (9) bekezdése szerinti jogkövetkezményt eredményezik, de ezek közül az elsőfokú bíróság csak egy okra alapította döntését, ezért fenntartották az elsőfokú eljárásban előadott ellenkérelmükben foglaltakat is.

A felperes a fellebbezés indokainak kiegészítését tartalmazó Pf.5. sorszámú beadványában kiemelte, hogy nyilatkozata azért is megfelel az Fftv. 13. § (4) bekezdésének, mert a földet haszonbérleti jogviszony keretében használó **Sz. Mg.** Zrt. cégkivonattal igazoltan a felperes több mint 25%-os tulajdonában áll, így az előbbi gazdasági társaság általi használat az Fftv. 13. § (2) bekezdés a) pont ab) alpontja szerint a felperes saját használatának minősül, amennyiben a földön tulajdonjogot szerez. Ebből pedig az következik, hogy ha meg is hosszabbítaná a haszonbérleti jogviszony időtartamát, az akkor is saját használatnak minősülne. A csupán egy jogcímen gyakorolható elővásárlási jogra vonatkozó ítéleti megállapítást kifejezetten cáfolja a Kúria Kfv.37.721/2016/4. számú határozata, továbbá a KGD.2017.177. számon közzétett eseti döntés, miszerint, ha az elővásárlási joggyakorlót több jogcím alapján illeti meg az elővásárlási jog, az összes jogcímet jogosult megjelölni és ezeket a jogcímeket a döntésre kötelezett szervnek kivétel nélkül össze kell vetnie a szerződésben megjelölt jogcímekkel. Amennyiben tehát a felperes által megjelölt bármelyik jogcím megelőzte a II. rendű alperest, be kellett volna léptetni őt a szerződésbe.

A Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelmében bírálta felül az elsőfokú bíróság ítéletét, mert annak nem volt fellebbezés hiányában első fokon jogerőre emelkedett rendelkezése [Pp. 228. § (4) bekezdés].

Az ítéltábla elsősorban a másodlagos fellebbezési kérelem alapján azt vizsgálta, hogy indokolt lehet-e az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése, erre azonban a Pp. 252. § (2) bekezdésének alkalmazását igénylő okot nem látott, illet egyébként a felperes a fellebbezésében maga sem jelölt meg. Az ítéltábla észlelte, hogy az elsőfokú ítélet a felperes kereseti kérelmét nem teljesen pontosan rögzíti, mert azt a felperes az elsőfokú eljárásban 12. sorszám alatt beadott beadványában foglaltak szerint tartotta fenn. Az elsőfokú ítéletnek ez a hiányossága azonban azzal orvosolható volt, hogy az ítéltábla a fenntartott, és tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet is tartalmazó keresetet foglalta a határozatába és ezt vette figyelembe.

Az ítéltábla a II. rendű alperes ellenkérelmében kifejtett, a perbenállást érintő kérdésekre előjáróban megjegyzi, hogy az elővásárlási jog megsértésére alapított perben annak és csak annak kell részt venni felperesként, aki a maga jogát megsértettnek állítja, fel sem merülhet, hogy mindenki, aki az adott földre elővásárlási jogot gyakorolt és e jog megsértését állítja, egy perben kötelezően álljon perbe. Ennek indokát az jelenti, hogy az elővásárlási jog megsértésére alapított kereset jogalakítási típusú kereset, a keresetnek helytadó döntés pedig jogalakító ítélet, amely jogerős ítélet erga omnes hatályú, hiszen a vételár megfizetésének feltételéhez képest ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel és ennek türéseire kötelezéssel végződik. A bíróságnak tehát az ilyen perben az ítélethozatal előtt csak arról kell meggyőződnie, hogy az adott perben alperesként perben álló vevő van-e bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba, mert ha ítélet alapján mást már bejegyeztek, ez akadálya a jogalakító célú keresetnek való helyt adásnak. A bíróság döntéséből az következik, hogy a többi elővásárlási jogosult esetleges igénye megszűnik, elenyésczik az erga omnes hatályú jogerős ítélet következtében. Ebből következően nem lehet egyesíteni a Ptk. 6:223. §-án alapuló, ugyanazon termőföld megvásárlását célzó pereket, hiszen az első bejegyzett jogosult az, aki az elővásárlási joga gyakorlásával tulajdont szerezhet. A felperesnek és házastársának keresete ezért együtt nem is tárgyalható és a perek egymásra tekintettel való felfüggesztésének sincs helye.

Az ítéltábla az előbbiekre tekintettel érdemben bírálta felül az elsőfokú bíróság ítéletét és a fellebbezést a per érdemében is alaptalannak találta. Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az ítéltábla a döntéssel is egyetértett, annak jogi indokait azonban a következők szerint csak részben osztotta.

Elsőként azt vizsgálta, hogy alapos lehet-e az alpereseknek a felperes elfogadó nyilatkozatával kapcsolatos semmisségi kifogása, illetve a nem rendeltetésszerű joggyakorlásra való hivatkozása, amit az elsőfokú bíróság érdemben talált aaptalannak. Az ítéletáblának ezzel szemben az az álláspontja, hogy nem lehetséges a Ptk. alapján az ajánlatot elfogadó nyilatkozat semmisségét vizsgálni és értelemszerűen megállapítani sem a következők miatt. A Ptk. 6:9. §-a szerint a jognyilatkozatok érvénytelenségére - ha e törvény eltérően nem rendelkezik - a szerződések általános szabályait kell alkalmazni. Az érvénytelenségi szabályok alkalmazhatóságának megítélésénél abból kell kiindulni, hogy adott esetben a per tárgyát egy elfogadó nyilatkozat, mint egyoldalú nyilatkozat képezte, ami nem lehet érvénytelen. Az elfogadó nyilatkozat érvénytelenségéből az következne, hogy az I. és a II. rendű alperes között a szerződés elfogadó nyilatkozat hiányában nem jönne létre, hiszen a Ptk. 6:108. § (1) bekezdése szerint az érvénytelenség elsődleges jogkövetkezménye, hogy az ügylethez a célzott joghatás nem kapcsolódik. Az elfogadó nyilatkozat joghatása pedig a szerződés létrejötte, tehát az elfogadó nyilatkozat érvénytelensége esetén hatásában a Ptk. 6:108-6:115. §-ában meghatározott érvénytelenségi jogkövetkezményektől teljesen eltérő jogi helyzet állna elő, a nyilatkozat érvénytelensége a szerződés létre nem jövetelét eredményezné, ami fogalmilag kizárt mint érvénytelenségi jogkövetkezmény. Másrészt azért sem lehet érvénytelen az elfogadó nyilatkozat, mert az elfogadó nyilatkozat a Ptk. 6:66. §-a szerint az ajánlattal való egyetértést kifejező nyilatkozat, aminek ráadásul a perbeli esetben az Fftv. 21. § (3)-(5) bekezdésében írt tartalmi követelményeket is ki kell elégíteni. Abból, hogy az ajánlattal való egyetértést fejezi ki az elfogadó nyilatkozat, aminek a lényeges kérdésekben az ajánlattal egyező tartalmúnak kell lennie, az következik, hogy az ajánlat tartalmi hibájának következménye lehetne csak az elfogadó nyilatkozat tartalmi hibája, ami szintén az elfogadó nyilatkozat érvénytelenségének kizártságát támasztja alá. Ezen kívül azért sem lehet érvénytelen az elfogadó nyilatkozat, mert a Ptk. 6:59. §-ában foglalt szerződési szabadság elvéből és 6:63. § (1) bekezdéséből, miszerint a szerződés a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre az következik, hogy a szerződés létrehozását célzó, az ajánlattal egyező tartalmú egyoldalú nyilatkozat semmiképpen nem szenvedhet olyan érvénytelenséget eredményező tartalmi hibában, ami az alperesek által felhozott érvek alapján jóerkölsbe ütközés vagy jogszabály megkerülésére irányulás lehetne, hiszen az Fftv. írja elő az elfogadó nyilatkozat tartalmát, így az eleve nem lehet jogszabály megkerülését célzó. Végül az elfogadó nyilatkozat érvénytelenségét kizárja az Fftv. 21. § (9) bekezdésében szabályozott, a Ptk.-hoz képest elsőbbséget élvező speciális jogkövetkezmény, mert ha azt kell megállapítani - mint a perbeli esetben -, hogy a felperes úgy minősül, mint aki nem gyakorolta elővásárlási jogát, ez azt jelenti, hogy nem létezőnek minősíti az Fftv. az elfogadó nyilatkozatot, ami nyilvánvalóan nem lehet érvénytelen. Ezért az alperesek érvénytelenségi kifogását nem kellett és nem is lehetett érdemben elbírálni, mert jogilag nem vezethetett eredményre. Ugyancsak nem lehet rendeltetéssellenes az a joggyakorlás, ami éppen a rendeltetésének megfelelő célra, nevezetesen a szerződés létrehozására irányul, hiszen az elfogadó nyilatkozatnak ez a funkciója és a perbeli esetben ez is volt a célja.

A Fftv.-n alapuló elővásárlási jog megsértésére alapított perben a Ptk. 6:223. §-a alkalmazásával, illetve a bíróság által vizsgálható és elbírálható tények terjedelmével kapcsolatos fellebbezési érvekre az ítéletábla kiemeli, hogy az Fftv. a Ptk.-hoz képest speciális rendelkezéseket tartalmaz egyebek között abban a tekintetben, hogy az elővásárlási jogot gyakorló nyilatkozatot nem az eladóhoz, hanem a jegyzőhöz kell címezni, amire 60 napos jogvesztő határidő áll rendelkezésre [Fftv. 21. § (3) bekezdés] és az is speciális rendelkezés, hogy a nyilatkozat hiányosságai gyakorlatilag a nyilatkozat nemlétezését eredményező joghatással járnak [Fftv. 21. § (9) bekezdés]. Az Fftv. Ptk.-hoz képest nyilvánvalóan speciális rendelkezései megelőzik a Ptk.-t és a Ptk. szabályai annyiban és csak annyiban alkalmazhatóak, amennyiben az Fftv. nem tartalmaz eltérést, illetve az adott kérdéskört egyáltalán nem szabályozza. Az elővásárlási joggyakorlás idejét és módját az Fftv.

részletesen szabályozza a 21. § (3) bekezdésében, ami szerint elfogadó nyilatkozatot a hirdetőtáblán való kifüggesztéstől számítandó 60 napos jogvesztő határidő alatt lehet csak tenni, a (3)-(5) bekezdésben rögzített további alakszerűséggel és tartalommal. Ebből következően fel sem merülhet, hogy a jogvesztő határidő lejártá után a keresetlevélben az elővásárlási joggyakorló nyilatkozat tartalmát lehetne módosítani, kiegészíteni vagy megváltoztatni, mert erre kizárólag az Fftv. 21. § (3) bekezdésében meghatározott jogvesztő határidőben van lehetőség. Az ettől eltérő értelmezés ellentmondana a Korm. rendelet 28. § (1) és (2) bekezdésének is, hiszen a NFA-nak a 60 napos jogvesztő határidőn belül megtett és a jegyző által megküldött nyilatkozatok közül, ezeket megvizsgálva kell döntenie abban a kérdésben, hogy egyáltalán gyakorolhat-e bárki, illetve ki gyakorolhat a pályázati vevőhöz képest kedvezőbb ranghelyen elővásárlási jogot. Ebből következően az elővásárlási jog megsértésére alapított, a Ptk. 6:223. § alapján indított perben a felperes, csak az elővásárlási joggyakorló nyilatkozatának NFA általi elbírálást, tehát a sorrend megállapítását sérelmezheti. Ehhez pedig feltétlenül szükséges, hogy az NFA az elővásárlási nyilatkozatokról döntenie tudjon, ami pedig csak akkor lehetséges, ha a 60 napon belül megtett nyilatkozatokat és azok mellékleteit vizsgálja, és a perben a bíróság is csak ezt veheti figyelembe.

Ugyancsak vitás volt a perben az a kérdés is, hogy ha egyébként egy személyt több ranghelyen illet meg elővásárlási jog, gyakorolható-e az elővásárlási jogosultság több ranghely megjelölésével vagy ennek -amint azt az elsőfokú bíróság kifejtette - akadálya van. Az ítéletábra abból indult ki, hogy ebben a kérdésben nem általában kell állást foglalni, hanem a perbeli nyilatkozatot kell értelmezni abból a szempontból, hogy volt-e egyáltalán több ranghelyre is utaló elővásárlási joggyakorlás a felperes részéről vagy sem. Ellenkező esetben a kérdés csupán olyan elméleti kérdésfelvetés, amelynek megválaszolása meghaladja a per kereteit, arra sem szükség, sem lehetőség nincs.

A felperes elővásárlási joggyakorló nyilatkozatának tartalmából egyértelműen kitűnik, hogy egyetlen ranghelyen gyakorolt elővásárlási jogot, méghozzá az ökológiai célra való szerzésre hivatkozva. Ezt a ranghelyet jogszabállyal is beazonosítottan, az Fftv. 18. § (2) bekezdés b) pontjában, ezen belül a (4) bekezdés a) pontja szerinti sorrendben jelölte meg. Nyilatkozatának ezt követő része tartalmában már az Fftv. 21. § (3)-(5) bekezdésében előírt követelményekkel függött össze. A nyilatkozat végén az Fftv. előírásainak megfelelően valóban visszatért a 18. § (1) bekezdésre, annak e) pontjára, de ebben a körben felhozottak azt célozták, hogy az általa megjelölt egyetlen ranghelyet annak a másokkal szembeni esetleges elsőbbségét is igazolják. A felperes nyilatkozatából tehát nem olvasható ki a több ranghelyen való elővásárlási joggyakorlás, mert annak egyértelműnek kell lenni. Az nincs kizárva, hogy több ranghely esetén az elővásárlási joggyakorló egyértelművé tegye, hogy első-, másod-, illetve harmadsorban melyik ranghelyen gyakorolja jogát és ehhez képest besorolja a nyilatkozat mellékleteit is, egyértelműen beazonosítva, hogy az egyes mellékletek a sorrendben megjelölt ranghelyek melyikéhez tartoznak. Ennek hiányában viszont, ha a nyilatkozat is csak egy ranghelyre utal, ennek a kérdésnek nincs jelentősége.

Az előbbi kérdésnek azért sincs jelentősége, mert az ítéletábra nem osztja az elsőfokú bíróság álláspontját abban a tekintetben, hogy a felperes nyilatkozata mindenben megfelelt az Fftv. 21. § (5) bekezdésében előírt, a 13. § (4) bekezdésében foglalt követelménynek. A felperes másodfokú eljárásban előadott azon hivatkozására, hogy az Fftv. 13. § (2) bekezdés a) pont ab) alpontjában foglalt feltétel teljesülése miatt mentesült a 13. § (4) bekezdés a) pontja szerint kötelezettségvállalás alól, az ítéletábra kiemeli, hogy a fentebb már kifejtettek szerint a jogvesztő határidőben megtett nyilatkozatot lehet a perben vizsgálni, tartalmilag azt nem lehet kiegészíteni. Ez azt is jelenti, hogy nem fűzhetők hozzá olyan további magyarázatok, amelyek annak idején a 60 napon belül megtett a nyilatkozatból nem voltak kiolvashatók, valamint nem vehető figyelembe olyan okirat, amit a felperes a nyilatkozatához nem mellékel. A felperes nyilatkozata még utalást sem tartalmaz arra,

hogyan az Fftv. 13. § (4) bekezdés a) pontjában foglaltaknak a 13. § (2) bekezdés a) pont ab) alpontja alapján nem kell teljesülni az ő esetében, hanem épp ellenkezőleg, az (1) bekezdésben foglaltaknak mindenben eleget tett és arra még csak nem is utalt, hogy a (4) bekezdés a) pontjában írtakat miért nem teljesíti, hogy arra esetleg az ő esetében nem is lenne szükség. Miután az Fftv. 21. § (5) bekezdése az elővásárlási jogot mindenben megalapozó, tehát adott esetben az ilyen kötelezettségvállalás alól mentesítő okiratok csatolását is kötelezővé teszi és a felperes nem vitásan az előbbieket igazoló okiratot nem mellékelte a nyilatkozatához, ezt utólag nem lehet pótolni. Egyebekben az Fftv. 13. § (2) bekezdés a) pont ab) alpontjában meghatározott feltétel fennállását az Fftv. 5. § 19. pontja és a Fétv. 100. § (1) bekezdése szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv által a mezőgazdasági termelőszövetkezetekről vezetett nyilvántartásból származó okirattal kellett volna alátámasztani, a cégkivonat erre önmagában nem alkalmas. A rendelkezésre álló peradatok alapján az sem állapítható meg, hogy a felperes által hivatkozott zrt. az Fftv. alkalmazása szempontjából mezőgazdasági termelőszövetkezetnek minősülne, mert az Fftv. 5. § 19. pontja szerint az Fftv. alkalmazásában mezőgazdasági termelőszövetkezetnek a mezőgazdasági igazgatási szerv által a Fétv. 100. §-a alapján nyilvántartásba vett, az Fftv. 5. § 19. pont a)-b) alpontjaiban meghatározott feltételeknek eleget tevő jogi személy minősülhet.

Az Fftv. 13. § (4) bekezdés a) pontja szerint tehát a felperesnek az I. rendű alperes felé kifejezett nyilatkozatot kellett volna tennie arra nézve, hogy a haszonbérlet időtartamát nem hosszabbítja meg. A felperes nyilatkozatának tartalma alapján nem lehet kétséges, hogy ilyen kötelezettségvállalást nem foglal magába, nem arról van szó, hogy ezt a kötelezettséget a felperes nem szó szerint vállalta, hanem, hogy egyáltalán nem tett ilyen tartalmú kötelezettségvállalást. Ez nyilvánvaló a felperes nyilatkozatának nyelvtani értelmezéséből, hiszen kötelezettségvállalása kifejezetten az Fftv. 13. § (1) bekezdésén alapul a (4) bekezdést még csak meg sem említi, a 13. § (1) bekezdés pedig a (4) bekezdés b) pontjának felel meg. Ehhez képest az Fftv. 13. §-ában meghatározott feltételek konjunktív feltételek, a (4) bekezdés a) és b) pontja két különálló feltételt tartalmaz, következésképp az elővásárlási jog gyakorlása során mindkettőnek eleget kellett volna tenni. Az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérően abból, hogy a felperes lejárát után öt évig maga fogja használni az ingatlant, kifejezetten, de még tartalmilag sem következik az a kötelezettségvállalás, hogy a haszonbérleti szerződés időtartamát nem hosszabbítja meg. Ha a felperes tulajdonjogot szerzett volna az ingatlanon, akkor a Ptk. 6:191. § (1) bekezdéséből következően a haszonbérbeadó jogutódaként bármikor meghosszabbíthatta volna a haszonbérleti szerződés időtartamát és ez nem érintette volna az Fftv. 13. § (1) bekezdése szerinti kötelezettségvállalását, mert annak a keretein kívül esett volna. Ezért a nyilatkozatot az Fftv. 21. § (9) bekezdése alapján úgy kell tekinteni, mintha a felperes nem is gyakorolta volna az elővásárlási jogát önmagában abból az okból, hogy az előbbi kötelezettségvállalás nem szerepelt a nyilatkozatban, de a felperes a nyilatkozat megtételekor még csak nem is hivatkozott rá, hogy ilyen tartalmú kötelezettséget a másodfokú eljárásban előadott okból nem kellett volna vállalnia. Ennélfogva nincs jelentősége semmilyen további ranghelynek, mert ezt a hiányosságot semmilyen ranghelyen való további vizsgálódás nem tudja pótolni, önmagában ez a hiány megalapozza az előbbi jogkövetkezmény alkalmazását.

Miután nincs a továbbiakban perdöntő jelentősége, az ítéletábra csupán megjegyzi, hogy a felperes nyilatkozata nem elégíti ki az Fftv. 21. § (5) bekezdését sem, mert az ökológiai cél tekintetében okirati bizonyítékot nem csatolt. Az ítéletábra nem osztja a felperesnek azt az álláspontját, hogy ez a cél nem igazolható és nem igazolandó, egyrészt azért, mert az elővásárlási jogosultságot bizonyító okirat csatolását kifejezetten előírta az Fftv. nyilatkozat megtételekor is hatályban lévő 21. § (5) bekezdése és a (6) bekezdés sem mentesít az okiratok csatolása alól, hanem éppen ellenkezőleg a nyilatkozaton felüli kötelezettségként kifejezetten előírja. Másrészt nyilvánvaló, hogy egy elsőbbséget megalapozó célnak objektív ellenőrizhetőnek, számon kérhetőnek kell lennie, vagyis ki

kell derülnie annak, hogy a felperes kész és képes ezt a célt reálisan a jövőben megvalósítani és ezt a képességet okirattal alá lehet támasztani. Az, hogy a Fétv. 18/A. §-a csak 2016. június 22-től határozott meg konkrét előírásokat az okiratokra nézve, nem jelenti, hogy előtte a cél lehetséges voltát, objektív megvalósíthatóságát alátámasztó okirat csatolásától a felperes mentesült volna.

A peradatok szerint az elővásárlási joggyakorló nyilatkozat NFA általi elbírálásakor már hatályban volt a Fétv. 18/A. § (2) bekezdése is, amit az NFA-nak a sorrend meghatározásakor már mindenképpen alkalmazni kellett, mert az említett jogszabályi rendelkezés szerint az ökológiai gazdálkodási célú elfogadó nyilatkozat akkor vehető figyelembe, ha az érintett földön nem áll fenn a föld használatát harmadik személy számára a szerződéskötéstől számított legalább három évre biztosító földhasználati jogviszony. Ez a feltétel adott esetben nem teljesülő feltétel volt, mert a peradatok szerint a 2017 februárjában bejegyzett II. rendű alperes szerződéskötését követő több mint három évig, 2020. március 1-jéig harmadik személynek földhasználati joga volt az adott földterületre, ezért a felperes nyilatkozatát az NFA a sorrend felállításakor nem vehette figyelembe.

Mindezekhez képest tehát az elsőfokú bíróság döntését az ítéltábla helyesnek találta, azt a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az előbbieken kifejtett, túlnyomórészt eltérő indokok alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperes a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint köteles az alperesek ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltségének megfizetésére. Az ítéltábla abban egyetért az elsőfokú bírósággal, hogy a perértéknek adott esetben a kifejtendő munka mennyisége szempontjából nem volt döntő jelentősége, de a másodfokú munkadíj összegét nem az elsőfokú ítéletből, hanem a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (1) bekezdés c) pontja alapján abból kiindulva határozta meg, hogy a perértékre tekintettel a minimum ügyvédi munkadíj 1.000.000 forint. Miután azonban az elsőfokú perköltséget az alperesek nem kifogásolták az IM rendelet 3. § (5) bekezdése szerint a minimum összeg felénél magasabb összegű munkadíj a másodfokú eljárásban nem ítéltető meg.

Budapest, 2018. július 5.

. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

. Matosek Edina s.k.. Benedek Szabolcs s.k.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: