

Fővárosi Ítéltábla
9.Pf.20.236/2018/8/II.

A Fővárosi Ítéltábla a Zamecsnik, Pósfai és Társai Ügyvédi Iroda (**felperesi jogi képviselő címe**, ügyintéző: dr. Árnási Katalin ügyvéd) által képviselt **felperes neve (felperes címe)** felperesnek - a dr. Varga István ügyvéd (fél címe 5) által képviselt **I.rendű alperes neve** I. rendű alperes, a Potoczky Ügyvédi Iroda (**II. rendű alperesi jogi képviselő címe**, ügyintéző: dr. Potoczky Iván ügyvéd) által képviselt **II.rendű alperes neve (II. rendű alperes címe)** II. rendű alperes, **III.rendű alperes neve (III. rendű alperes címe)** III. rendű alperes és a Pulay Ügyvédi Iroda (fél címe 4., ügyintéző: dr. Pulay Gábor ügyvéd) által képviselt **IV.rendű alperes neve (IV. rendű alperes címe)** IV. rendű alperes ellen **szerződés hatálytalanságának megállapítása** iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2017. december 13. napján meghozott 70.P.21.174/2017/29. számú ítélete ellen a felperes 33. sorszámú előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I., II. és IV. rendű alpereseknek személyenként 250.000 (kétszázötvenezer) forint + áfa másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes a keresetében kérte, az elsőfokú bíróság állapítsa meg, hogy az I. és II. rendű alperes között 2016. március 2-án létrejött, a **az ingatlan helyrajzi száma** helyrajzi számú, szántó művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: föld) tulajdonjogának átruházására irányuló adásvételi szerződés a 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:223. § (1) bekezdése alapján vele szemben hatálytalan. A hatálytalanság jogkövetkezményeként a Ptk. 6:119. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Ptk. 6:112. §-a szerint kérte az eredeti állapot helyreállítását: a II. rendű alperes tulajdonjogának és a IV. rendű alperes jelzálogjogának, valamint a IV. rendű alperes javára feljegyzett elidegenítési és terhelési tilalom törlését, és az I. rendű alperes tulajdonjogának visszajegyzését. A harmadik, eshetőlegesen előterjesztett keresetében a hatálytalanság további jogkövetkezményeként elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy a föld tulajdonjogának átruházására irányuló adásvételi szerződés az I. rendű alperes és közötté jött létre, továbbá kérte a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését. Arra az esetre, ha az elsőfokú bíróság e megállapítási és bejegyzés iránti kérelmének nem adna helyt, másodlagosan kérte kötelezni az alperest, hogy a 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 28. § (2) bekezdése szerinti sorsolás lefolytatása után, annak nyertesével kösse meg a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést. A III. rendű alperest mindezek türéseére kérte kötelezni. A perköltsége megfizetésére kizárólag az I. rendű alperest kérte kötelezni.

Az I., II. és IV. rendű alperes a kereset elutasítását kérte, a III. rendű alperes ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az I. rendű alperes előadása szerint a felperes a 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 18. § (2) bekezdés b) pontja szerinti elővásárlási jogosultságára azért hivatkozott, hogy ezáltal másokat megelőzően szerezhessen tulajdonjogot a földön úgy, hogy az elővásárlási ranghely szerinti cél nem érhető el. Emiatt pedig az elfogadó nyilatkozata a jóerkölcsbe ütközik és jogszabály megkerülésére is irányul, ezért érvénytelen. Kifejtette továbbá, hogy a 2013. évi CCXXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 18/A. § rendelkezéseit jelen esetben megfelelően alkalmazni kell, mivel az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés idején a rendelkezés már hatályba lépett. Hivatkozott arra is, hogy amennyiben a felperes elfogadó nyilatkozata érvényes, úgy az elővásárlási jog gyakorlása a felperes részéről joggal való visszaélést valósít meg. Ezen túl álláspontja szerint a felperes elfogadó nyilatkozata nem felel meg az Fftv. 13-15. §-ában előírtaknak, mert az a 13. § (4) bekezdés szerinti nyilatkozatot nem tartalmazza.

A II. rendű alperes elsősorban arra hivatkozott, hogy a felperes elfogadó nyilatkozta az Fftv. 21. § (1) bekezdése szerinti követelményeknek nem felel meg. Álláspontja szerint az elfogadó nyilatkozat nem tartalmazza az Fftv. 13. § (4) és 16. § (1) bekezdésében előírt nyilatkozatokat, továbbá az elfogadó nyilatkozat a 21. § (4) bekezdése szerinti tények rögzítését sem tartalmazza. Ezen túl a felperes az Fftv. 18. § (2) bekezdés b) pontja szerinti elővásárlási jogosultságát igazoló okiratot sem csatolt az elfogadó nyilatkozatához, ezért az a 21. § (5) bekezdésének sem felel meg. Mindezek miatt az Fftv. 21. § (9) bekezdése alapján a felperes jognyilatkozatát olyannak kell tekintetni, mintha elővásárlási jogát nem gyakorolta volna. Hivatkozott arra is, hogy a felperes rangsor azonosság esetén sem kerülne vele sorsolási helyzetbe, mert az ingatlan tulajdonjogát árverési vevőként szerezte meg és nem az elővásárlási joga gyakorlása folytán.

A IV. rendű alperes ugyancsak hivatkozott arra, hogy az elfogadó nyilatkozta Fftv. 21. § (4) bekezdésében előírtakat nem tartalmazza, továbbá hogy a felperes elővásárlási joga legfeljebb a II. rendű alperessel azonos ranghelyű lehet. A sorsolással kapcsolatos kereseti kérelem kapcsán kifejtette, hogy az R. közjogi, az I. rendű alperesre irányadó eljárási szabályokat tartalmazó norma, mely nem minősül a polgári alanyi jog részének, ezért annak megsértése polgári jogi igényt nem alapoz meg.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű és II. rendű alperesnek személyenként 2.540.000 forint, míg a IV. rendű alperesnek 2.000.000 forint perköltséget.

Ítéletének indokolásában megállapította, hogy a jogvita elbírálására a Ptk. és az Fftv. rendelkezései irányadók. Idézte a Ptk. 6:226. § (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6:221. § (1) bekezdését, és rámutatott arra, hogy az Fftv. 18. §-a rögzíti a mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld eladása esetén az elővásárlásra jogosult személyek körét és a közöttük fennálló ranghelyet. Megállapította, hogy a II. rendű alperes a föld tulajdonjogát árverési vevőként szerezte meg, akit egyébként az Fftv. 18. § (1) bekezdés e) pontja, a 18. § (2) bekezdés b) pontja és a 18. § (4) bekezdés a) és b) pontja alapján elővásárlási jog is megilletett. A felperes az elővásárlási jogát a megszabott határidő alatt gyakorolta, elfogadó nyilatkozata szerint elővásárlási joga az Fftv. 18. § (2) bekezdés b) pontján és a 18. § (4) bekezdés a) pontján alapul. Az elsőfokú bíróság idézte a Fétv. 2016. évi LXI. törvénnyel beiktatott 18/A. § (1)-(3) bekezdését. Kifejtette, miután a módosítás 2016. június 26-án (helyesen június 22-én) lépett hatályba, a felperes és a II. rendű alperes korábban megtett jognyilatkozataira az ott írtak nem voltak alkalmazhatók.

Kiemelte, hogy az Fftv. és Fétv. az elővásárlási jog gyakorlásának jogkövetkezményeire a Ptk.-tól eltérő speciális szabályokat nem tartalmaz, ezért a Ptk. 6:222. § (4) bekezdés alkalmazandó, miből következően az adásvételi szerződés létrejöttének időpontja a megfelelő tartalmú elfogadó nyilatkozatnak a tulajdonoshoz történő megérkezése. Ezzel egyezően rendelkezik az Fftv. 22. § (2)

bekezdése is. E jogszabályhelyek szerint a felperes megfelelő alaki és tartalmi követelményekkel rendelkező elfogadó nyilatkozata alapján - feltéve, hogy a felperesnek a II. rendű alperest megelőző elővásárlási joga van - az I. rendű alperes és a felperes között az adásvételi szerződés 2016. január (helyesen május) 18-án, a Fétv. 18/A. §-ának hatálybalépését megelőzően ex lege létrejött volna. Ezért értelemszerűen ezen időpontban vizsgálendő, hogy a felperest megillető, a II. rendű alperest megelőző elővásárlási jog fennállt-e, és az általa tett nyilatkozat ezen joghatás kiváltására alkalmas volt-e, avagy sem. Megállapította, hogy a Fétv. 18/A. §-ának rendelkezései anyagi jogi rendelkezések, ezért a 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat) 15. § (1) bekezdése alapján annak előírásai a hatálybalépését megelőzően megtett elfogadó nyilatkozatra és létrejött adásvételi szerződésre nem alkalmazhatók. A Fétv.-t módosító 2016. évi LXI. törvény hatályba léptető rendelkezése (110/C. §) csak arról rendelkezik, hogy a 18/A. § rendelkezéseit az ingatlan-nyilvántartási eljárásban kell alkalmazni, így azok a korábban megtett jognyilatkozatokat, illetve az adásvételi szerződés létrejöttének tényét nem érintik. Mindezekre tekintettel a felperest (és a II. rendű alperest) megillető elővásárlási jog feltételeire a Fétv. 18/A. §-a nem alkalmazható, miből következően a felperest nem illeti meg a II. rendű alperest sorrendben megelőző elővásárlási jog, legfeljebb őket egy sorban illeti meg e jog. Erre tekintettel a felperesi elfogadó nyilatkozat tartalmi és formai megfelelőségének vizsgálatát mellőzve a felperes elsődleges keresetét, melyet a II. rendű alperest megelőző elővásárlási jogára alapított, elutasította.

A felperes sorsolás lefolytatására irányuló eshetőleges keresetével kapcsolatban az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy a felperes e keresetét is az adásvételi szerződés elővásárlási jog megsértése miatti hatálytalanságára alapította. Rámutatott arra, hogy a II. rendű alperes nem elővásárlási jog jogosultjaként, hanem árverési vevőként szerezte meg az ingatlant, ám a felperes elfogadó nyilatkozata jogkövetkezményeinek megítélésénél a II. rendű alperes elővásárlási joga sem hagyható figyelmen kívül. Amennyiben ugyanis a vevő is rendelkezik elővásárlási joggal, akkor annak eldöntése során, hogy az elővásárlásra jogosult e jogát vele szemben gyakorolhatja-e, a többi elővásárlási jogosult joggyakorlása esetére irányadó szabályokat kell alkalmazni, melyet jelen esetben az Fftv. 22. § (2) bekezdése, illetve az R. 28. § (2) bekezdése tartalmaz. Tény, hogy az I. rendű alperes az R. 28. § (2) bekezdése szerinti sorsolást nem tartott, ennek azonban jelentősége nincs, mert a Ptk. 6:223. § (1) és (2) bekezdése, valamint a 6:222. § (4) bekezdése alapján az elővásárlási jog megsértése miatti relatív hatálytalanságról csak akkor lehet szó, ha egyidejűleg az is megállapítható, hogy az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosult és az eladó között létrejött. Ennek hiányában az adásvételi szerződés relatív hatálytalansága nem is értelmezhető. A sorsolási kötelezettség megsértéséből pedig nem következik egyenesen az, hogy az adásvételi szerződés hatálytalan lenne, lévén, hogy nem állapítható meg, az adásvételi szerződést az elővásárlási jog megsértésével kötötték meg. Miután pedig az elmaradt sorsolás eredményét nem lehet tudni, az sem állapítható meg, hogy a szerződés a felperessel létrejött volna. A bíróság az I. rendű alperest azért sem kötelezheti sorsolás tartására, mert ilyen jogkövetkezményt a Ptk. rendelkezései alapján az elővásárlási jog megsértésére alapított hatálytalansági perben nem alkalmazhat.

A felperes a fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását és keresetének teljesítését kérte. A tűrésre kötelezés iránti kérelmét a fellebbezésben már a II. és IV. rendű alperes is kiterjesztette.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság megsértette az 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 213. §-át, mivel az adásvételi szerződés relatív hatálytalanságának megállapítására, az eredeti állapot helyreállítására irányuló és az alperesek tűrésre kötelezése iránti kérelméről nem döntött, jöllehet az ítélet indokolásából következően e kereseti kérelmeit sem tartotta megalapozottnak. Érdemben az elsőfokú eljárásban tett nyilatkozatait fenntartotta. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helytelenül értelmezte a Jat.15. § (1) bekezdését, továbbá a Fétv. és a Ptk. rendelkezéseit is. Figyelmen kívül hagyta az R. 28. §-ának sorsolást előíró rendelkezéseit, mely szabályból következően az elfogadó nyilatkozat eladóval való közlésének időpontjában nem jött létre az

adásvételi szerződés. Ebből pedig az is következik, hogy 2016. május 18-án semmilyen jogi tény sem következett be. A Ptk. 5:38. § (2) bekezdésére figyelemmel pedig a 2017. február 6-án indult földhivatali eljárás során a II. rendű alperesnek meg kellett felelnie a Fétv. 18/A. §-a szerinti rendelkezéseknek.

A II. rendű alperes azonban a Fétv. 18/A. § (1) és (3) bekezdésében előírtaknak nem felelt meg, ezért az Fftv. 18. § (2) bekezdés b) pontjában rögzített jogcímen nem volt jogosult az elővásárlásra, így őt a felperes megelőzte, ezért az adásvételi szerződés nem a felperes és az I. rendű alperes között jött létre. Álláspontja szerint téves az elsőfokú bíróság által kifejtett álláspont, mely szerint a Ptk. alapján csak akkor állapítható meg az elővásárlási jogból eredő kötelezettség megszegése miatt a szerződés hatálytalansága, ha azzal egy időben a jogosult és az eladó közötti adásvételi szerződés létrejött is megállapítható. Amennyiben több, rangsorban azonos helyen álló személy gyakorolja az elővásárlási jogát, úgy az Fftv. 22. § (2) bekezdése és az R. 28. §-a határozza meg az eladó számára követendő eljárást. E szabályok megszegése pedig az elővásárlási jogból eredő kötelezettségek megszegése, mely miatt a felperes az I. rendű alperessel szemben felléphet a szerződés relatív hatálytalanságnak megállapítása és eredeti állapot helyreállítása iránti igényel.

Az I., II. és IV. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult annak helyes indokai alapján.

Az I. rendű alperes kiemelte, hogy a II. rendű alperes mint árverési vevő az általa tett legmagasabb ajánlattal, és nem az elővásárlói ranghelyével szerezte meg a föld tulajdonjogát, mely miatt rá az Fftv. és a Fétv. további rendelkezési nem vonatkoznak. Tekintve, hogy a II. rendű alperes árverési vevő, a sorsolás kérdése fel sem merülhet, akkor sem, ha a felperes elfogadó nyilatkozata tartalmilag az Fftv. rendelkezéseinek megfelelt volna.

A II. rendű alperes az elsőfokú eljárásban előadottakat fenntartotta. Hangsúlyozta, hogy a felperes elfogadó nyilatkozata az Fftv. előírásainak maradéktalanul nem felelt meg. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a felperes valamennyi keresetét elbírálta, azt a kérelemhalmaz minden elemére kiterjedően elutasította.

A IV. rendű alperes kiemelte, hogy az elsőfokú ítélet a Pp. 213. §-ának mindenben megfelelt, az elsőfokú bíróság a Jat. 15. § (1) bekezdését helyesen értelmezte. A tulajdonjog bejegyzése a már létrejött adásvételi szerződés teljesítése, ezért az a jogviszony létrejöttét nem érinti, így a teljesítéshez kapcsolódó földhivatali eljárás kezdetének jelentősége nincs. A felperes által a perben csatolt bizonyítékok pedig az elfogadó nyilatkozata hiányait nem pótolják. Egyebekben az elsőfokú eljárás során tett nyilatkozatait fenntartotta.

A III. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az elsőfokú ítéletnek nem volt a Pp. 228. § (4) bekezdése alapján jogerőre emelkedett rendelkezése, ezért az ítéletábla azt teljes egészében bírálta felül.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a felperes valamennyi keresetét elbírálta, azokat teljes egészében elutasította, ezért ítélete a Pp. 213. § (1) bekezdésének megfelel. Az elutasító döntésének a Pp. 221. § (1) bekezdése előírásainak megfelelően indokát adta, így a perrendtartás e szabályát sem sértette meg. Mindezek miatt a Pp. 252. § (2) bekezdésének alkalmazására nem kerülhetett sor, ezért az ítéletábla a fellebbezést érdemben bírálta el.

A felperes az elsőfokú eljárásban előterjesztett keresetében a megállapítási, törlési, valamint a bejegyzésre és sorsolásra irányuló keresetei tüzésére kizárólag a III. rendű alperest kérte kötelezni, a

fellebbezésében mindezek túrésére a II. és IV. rendű alperes kötelezését is kérte. E fellebbezési kérelmét mint a Pp. 247. § (1) bekezdése szerinti keresetváltoztatás tilalmába ütközött az ítéletábra figyelmen kívül hagyta, és az elsőfokú ítéletet az eredeti keresetekre kiterjedően bírálta felül.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság döntésével egyetértett, annak indokait azonban nem osztotta.

Az Fftv. a Ptk. elővásárlási jogra vonatkozó szabályaihoz képest - az elsőfokú bíróság által kifejtettekkel szemben - speciális rendelkezéseket tartalmaz a földnek minősülő [Fftv. 1. § (1) bekezdés] ingatlanok tekintetében. Míg a Ptk. 6:222. § (1) bekezdése alapján a tulajdonos a harmadik személytől kapott vételi ajánlatot annak elfogadása előtt köteles közölni az elővásárlásra jogosultakkal, addig a föld tulajdonosának a már megkötött szerződést kell hirdetményi úton (a polgármesteri hivatal hirdetőtáblájára való kifüggesztéssel) közölnie az elővásárlásra jogosultakkal [Fftv. 21. § (1) bekezdés]. A Ptk. 6:222. § (4) bekezdése szerint az elővásárlási jog jogosultjának a vele közölt vételi ajánlatot, míg az Fftv. 21. § (8) bekezdése alapján az elővásárlásra jogosultnak a már megkötött adásvételi szerződést kell elfogadnia. A Ptk. 6:222. § (4) bekezdése értelmében a tulajdonos és az elővásárlásra jogosult között az előzetesen közölt vételi ajánlat elfogadásával jön létre az adásvételi szerződés, az Fftv. 22. § (2), illetve 30. § (1) bekezdése szerint pedig az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésbe belép, vagyis a már megkötött szerződésben a vevői oldalon alanyesere történik. Ahhoz, hogy az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésbe beléphessen, az Fftv. 21. § (5)-(7) bekezdésében előírt alakban és tartalommal, a 21. § (3) bekezdése szerinti időben, a (4) bekezdés szerinti módon kell az elfogadó nyilatkozatát megtennie.

Mindezek miatt az ítéletábra az elsőfokú bíróság érvelésével szemben döntő jelentőséget tulajdonított a felperesi elfogadó nyilatkozat tartalmának, és az alperesek ezzel kapcsolatban kifejtett védekezésére figyelemmel elsődlegesen azt vizsgálta, és megállapította, hogy a felperes elfogadó nyilatkozata a 13. § (4) bekezdés a) pontjában előírt kötelezettségvállalást az alábbiak miatt nem tartalmazza.

Az Fftv. 21. § (5) bekezdése szerint az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell a 13-15. §-ban foglalt esetekben az ott előírt nyilatkozatokat is, ennek hiányában azokat a 13-15. §-ban előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelően a jognyilatkozathoz csatolni kell.

A 13. § (4) bekezdése szerint pedig, ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a szerző félnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg [a) pont], és annak megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja [b) pont].

A rendelkezésre álló adatok szerint a felperes által megszerezni kívánt földön 2020. március 1-ig tartó, határozott idejű haszonbérleti jogviszony áll fenn. A 13. § (4) bekezdés a) pontja alapján a felperesnek arra kellett kötelezettséget vállalnia, hogy 2020. március 1-jét követő időre nem hosszabbítja meg a szerződés időtartamát. A felperes az elfogadó nyilatkozatában - a haszonbérleti jogviszony megszűnése időpontjának feltüntetése nélkül - arra vállalt kötelezettséget, hogy a földön fennálló haszonbérleti jogviszony megszűnését követően a megszerzett föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá a földet a fennálló haszonbérleti jog megszűnését követő 5 évig más célra nem hasznosítja. E nyilatkozat alapján azonban nem kizárt, hogy a föld tulajdonjogát megszerző felperes a haszonbérleti szerződésben meghatározott 2020. március 1-je, vagyis a földön fennálló haszonbérleti szerződés megszűnése előtt annak időtartamát bármennyi időre meghosszabbítsa, következésképpen a felperes idézett tartalmú nyilatkozatában a 13. § (4) bekezdés a) pontjában előírt kötelezettséget nem

vállalta. Az elfogadó nyilatkozat e hiányosságát a haszonbérő és a felperes 2016. március 2-i keltezésű megállapodása sem pótolja, mivel az Fftv. 13. § (4) bekezdése szerinti nyilatkozatot a 21. § (5) bekezdése szerint az elfogadó nyilatkozatnak, vagy az ahhoz csatolt, a 13. § (1) bekezdésében előírt alakiságnak megfelelő okiratnak kell tartalmaznia.

A 21. § (5) bekezdésének további előírása szerint az elfogadó jognyilatkozathoz - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is.

A felperesnek ennek megfelelően a 18. § (1) bekezdésében meghatározott személyi körre és sorrendre figyelemmel okiratokkal igazolnia kellett, hogy földműves, továbbá a lakóhelyét, az elfogadó nyilatkozatában általa megjelölt megelőző sorrendet biztosító tényre és tulajdonszerzési célra figyelemmel pedig azt, hogy családi gazdálkodó és ökológiai gazdálkodás folytatására képes. A felperes az elfogadó nyilatkozatához csatolt okiratokkal bizonyította a lakóhelyét, valamint azt, hogy földműves és családi gazdálkodó. Azt azonban, hogy a megelőző sorrendre jogosító ökológiai gazdálkodás folytatására képes, semmilyen módon nem igazolta, elfogadó nyilatkozatához az ökológia tanúsítványt nem csatolta. Tény, hogy a Fftv.-nek végrehajtási rendelete nincs, ez azonban nem jelenti azt, hogy a megelőző sorrendet biztosító valamennyi jogosultságot nem kell igazolni, a végrehajtási rendelet hiánya pusztán azt eredményezi, hogy az azokat megalapozó tények, körülmények bármilyen arra alkalmas okirattal igazolhatók. Mindezek miatt az elfogadó nyilatkozat megtétele után hatályba lépett Fétv. szabályok is irrelevánsak.

Az elfogadó nyilatkozat fenti hiányosságainak jogkövetkezménye pedig a 21. § (9) bekezdése szerinti, vagyis úgy kell tekinteni, mint ha az elővásárlási jogát a felperes nem gyakorolta volna, miből következően az I. rendű alperes az elővásárlási jogból eredő kötelezettségeit nem sértette meg, ezért a felperes az adásvételi szerződésbe nem léphet be.

Az Fftv. elővásárlási jogot szabályozó speciális rendelkezéseire figyelemmel az adásvételi szerződés hatálytalansága nem merülhet fel, ezért és mert az I. rendű alperes az elővásárlási jogból eredő kötelezettségeit nem sértette meg, a felperest az általa érvényesíteni kívánt jogok egyike sem illeti meg.

Mindezek alapján másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése sikertelen volt, ezért az ítéletábla a Pp. 239. §-a folytán alkalmazandó 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az I., II. és II. rendű alperes ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltségének a megfizetésére, mely munkadíjat a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján a (6) bekezdésre figyelemmel a másodfokú eljárásban kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányban álló összegben állapított meg.

Budapest, 2018. május 31.

. Höbl Katalin s.k.
a tanács elnöke

Dr. Gyuris Judit s.k.
előadó bíró

Dr. Bleier Judit s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: