Fővárosi Ítélőtábla
5.Pf.20.247/2018/7/II.

A Fővárosi Ítélőtábla a Zamecsnik, Pósfai és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Árnyasi Katalin Andrea ügyvéd) által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek - a Dr. Varga István Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Varga István ügyvéd) által képviselt Magyar Állam I. rendű és a Pesthy Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Pesthy Endre Károly ügyvéd) által képviselt II.rendű alperes neve (**II. rendű alperes címe**) II. rendű alperes ellen szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2018. január 16. napján meghozott 22.P.22.483/2017/12. számú ítélete ellen az I. rendű alperes részéről 15. sorszámon és a felperes részéről 16. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben és akként változtatja meg, hogy a felperes által az I. rendű alperesnek fizetendő elsőfokú perköltség összegét 1.270.000 (egymillió-kétszázhetvenezer) forintra felemeli.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. rendű alperesnek 324.800 (háromszázhuszonnégyezer-nyolcszáz) forint, a II. rendű alperesnek 317.500 (háromszáztizenhétezer-ötszáz) forint másodfokú perköltséget és térítsen meg az államnak külön felhívásra 100.600 (egyszázezer-hatszáz) forint le nem rótt fellebbezési illetéket. A fennmaradó 82.300 (nyolcvankétezer-háromszáz) forint le nem rótt fellebbezési illetéket az I. rendű alperes illetékmentessége folytán az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes végleges keresetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:223. § (1) bekezdése alapján kérte annak megállapítását, hogy az I. és II. rendű alperesek között a **D.** külterület **...** helyrajzi szám alatt felvett ingatlanra 2016. augusztus 12. napján kötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan. A Ptk. 6:119. § (2) bekezdése, illetve a 6:112. §-a szerint kérte az eredeti állapot helyreállítását az ingatlan-nyilvántartásban a II. rendű alperes javára bejegyzett tulajdonjog törlésével és az I. rendű alperes tulajdonjogának visszajegyzésével. Emellett kérte, hogy a bíróság a Ptk. 6:222. § (7) bekezdése és a 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 22. § (2) bekezdése alapján állapítsa meg, hogy az ingatlanra az I. rendű alperes és a felperes között jött létre az adásvételi szerződés. Kérte a **Sz.** Járási

Földhivatal megkeresését a felperes tulajdonjogának bejegyzése iránt. Kérte a II. rendű alperes tűrésre kötelezését. Előadta, hogy a perbeli ingatlanra az Fftv. 18. § (2) bekezdés b) pontja és 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján a II. rendű alperessel szemben elővásárlási jog illeti.

Az alperesek kérték a felperes keresetének elutasítását.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alpereseknek személyenként 254.000 forint perköltséget. Indokolásában megállapította, hogy a felperesi elfogadó nyilatkozat nem tartalmazza maradéktalanul az Fftv. 13. § (4) bekezdése szerinti nyilatkozatokat. A perbeli ingatlant 2020. március 1. napjáig haszonbérleti jogviszony terheli, ezért a jogszabály szerint az elővásárlásra jogosultnak a tulajdonszerzéshez a föld hasznosítására vonatkozóan a 13. § (1) bekezdése mellett a (4) bekezdés szerinti vállalásokat is meg kell lett volna tennie ahhoz, hogy tulajdonjogot szerezzen, ellenkező esetben az elfogadó nyilatkozat nem volt figyelembe vehető. A felperes elmulasztotta az Fftv. 13. § (4) bekezdése szerinti nyilatkozatot megtenni, vagyis nem vállalta, hogy a földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg.

Az elsőfokú bíróság ítéletének a perköltségre vonatkozó rendelkezésével szemben az I. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben kérte a javára megállapított 254.000 forint perköltség összegének 2.000.000 forint + áfa összegre való felemelését a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet szabályai alapján. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság által megállapított perköltség összege nem áll arányban a pertárgy értékével és az elvégzett ügyvédi tevékenységgel. Előadta, hogy két tárgyaláson vett részt, és érdemi ellenkérelmet terjesztett elő, ezáltal az IM rendelet alapján megállapítható perköltség ilyen mértékű mérséklése indokolt.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes is fellebbezést terjesztett elő, amelyben a Pp. 253. § (2) alapján kérte az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a felperes kereseti kérelmének helyt adó döntés meghozatalát. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helytelenül értelmezte a felperes elfogadó nyilatkozatát és a vonatkozó jogszabályokat. Az elsőfokú bíróság tévesen foglalt állást, hogy a felperes elfogadó nyilatkozata nem felelt volna meg az Fftv. 13. § (4) bekezdésében foglalt feltételnek. Az Fftv. nem tartalmaz olyan szabályt, hogy csak az tekinthető megfelelő elfogadó nyilatkozatnak, amely a törvény szövegét szó szerint idézi. Elegendő, ha a nyilatkozatban az Fftv. 13-15. §-ai szerinti kötelezettségvállalások szerepelnek. A felperes elfogadó nyilatkozatában rögzítésre került, hogy a perbeli ingatlan 2020. március 1. napjáig fennálló haszonbérleti joggal terhelt, illetve hogy az harmadik személy birtokában és használatában van. A felperesi nyilatkozat tartalmazta továbbá, hogy a megszerezni kívánt földön fennálló haszonbérleti jog megszűnését követően a föld használatát másnak nem engedi át, és azt maga fogja használni, eleget tesz hasznosítási kötelezettségének. A felperes nyilatkozata a Ptk. 6:8. §-ától függetlenül is magában foglalja, hogy a felperes nem hosszabbítja meg a 2020. március 1. napjáig fennálló földhasználati jogot.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását a felperes fellebbezésével érintett körben. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperes elfogadó nyilatkozata nem felel meg az Fftv. 13. § (4) bekezdésének, így azt az Fftv. 21. § (9) bekezdése alapján érvényesen nem lehet figyelembe venni.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú bíróság ítéletét annak főtárgya tekintetében helyes indokai alapján helybenhagyni és a felperest másodfokú perköltség megfizetésére kötelezni.

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

A felperes fellebbezése alaptalan, az I. rendű alperes fellebbezése részben alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az ítélőtábla az érdemi döntésével és annak jogi indokaival is egyetértett, azokra a Pp. 254. § (3) bekezdés csak utal. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel az ítélőtábla az alábbiakat emeli ki.

Az elsőfokú bíróság helyesen járt el, amikor azt vizsgálta, hogy a felperes elővásárlási jognyilatkozata megfelel-e az Fftv. szabályainak. Helytálló az az álláspontja is, hogy a felperes jognyilatkozata nem tesz eleget az Fftv. 13. § (4) bekezdésében írt feltételeknek. E jogszabályhely két konjunktív követelményt tartalmaz, amelyek közül a felperes nyilatkozata nem felel meg a 13. § (4) bekezdés a) pontjának, mert nincs olyan kifejezett kötelezettségvállalása, hogy nem hosszabbítja meg a harmadik személy javára fennálló földhasználati jogot megalapozó szerződést. Erre nézve kifejezett nyilatkozatot kell tenni, nem elegendő a felperes által a fellebbezésben hivatkozott tartalmi utalás. A felperes jognyilatkozata csupán annyit tartalmaz, hogy a haszonbérleti szerződés 2020. március 1. napjáig áll fenn, ez azonban nem azonosítható a törvény által megkívánt kötelezettségvállalással arra nézve, hogy a szerződést nem hosszabbítja meg. A jognyilatkozat nem azért hiányos ebben a körben, mert nem szó szerint tükrözi a jogszabály szövegét, hanem mert tartalmilag sem felel meg annak, így a hiányosság értelmezés útján sem orvosolható. Az Fftv. 21. § (9) bekezdés alapján tehát úgy kell tekinteni, mintha a felperes nem is gyakorolta volna az elővásárlási jogát.

A felperes elővásárlási jognyilatkozata ugyanakkor további okból is hiányos. A felperes nem tett eleget teljes körűen az Fftv. 21. § (5) bekezdése szerinti, az elővásárlásra való jogosultságot megalapozó okiratok csatolására vonatkozó kötelezettségének. A felperes elővásárlási joga megalapozására az Fftv. 18. § (2) bekezdés b) pontjára hivatkozott, miszerint tulajdonszerzésének célja földrajzi árujelzéssel, eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítása és feldolgozása, ugyanakkor nem csatolta a célkitűzést alátámasztó okiratokat.

A felperes elővásárlási jogot gyakorló nyilatkozatát a 2013. évi CCXII. törvény 2016. július 22. napjától hatályos 18/A. § (2) bekezdése alapján is figyelmen kívül kellett hagyni. A törvény rendelkezése szerint az Fftv. 18. § (2) bekezdés b) pontja alapján tett, az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat akkor vehető figyelembe, ha az érintett földterületen nem áll fenn a föld használatát harmadik személy számára az adásvételi szerződés megkötését követő legalább három évre biztosító földhasználati jogviszony. A perbeli földterületen azonban több mint három évre szóló földhaszonbérleti szerződés volt hatályban, így a felperes nyilatkozatát e jogszabály alapján sem lehetett figyelembe venni.

A kifejtettekre figyelemmel az ítélőtábla az elsőfokú ítélet érdemi rendelkezését a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése szerint helybenhagyta.

Az ítélőtábla ugyanakkor részben alaposnak találta az I. rendű alperesnek az elsőfokú ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezését érintő fellebbezését.

Az elsőfokú bíróság a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja alapján állapította meg az I. rendű alperest illető perköltség összegét azzal, hogy azt a (6) bekezdés szerint mérsékelte. A pernyertes felet illető ügyvédi munkadíj alapja a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet értelmében a

pertárgy értéke, amely a perbeli esetben a hatálytalansági keresettel érintett szerződésben kikötött ellenszolgáltatás összegével, 123.650.000 forinttal azonos. Az I. rendű alperes jogi képviseletével felmerült munkadíj összegét tehát az IM rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja alapján kellett megállapítani azzal, hogy figyelembe kellett venni a perbeli képviselet ellátásához szükséges ténylegesen elvégzett munka mennyiségét is. Az I. rendű alperesi képviselő két tárgyaláson vett részt és egy érdemi beadványt terjesztett elő, amelyhez képest az elsőfokú bíróság által megállapított munkadíj összege aránytalanul alacsony. Az ítélőtábla ténylegesen elvégzett munka mennyiségével 1.000.000 forint + áfa összegű munkadíjat tartott arányban állónak, ezért az elsőfokú bíróság ítéletét ebben a körben a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint megváltoztatta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, míg az I. rendű alperes fellebbezése részben, 55%-ban volt alapos. A saját fellebbezése tekintetében kisebb részben pervesztes, de a per főtárgy tekintetében teljesen pernyertes I. rendű alperes javára a felperes a köteles Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a pernyertesség arányára is figyelemmel a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja, valamint (5) és (6) bekezdése alapján megállapított összegű ügyvédi munkadíjat megfizetni. A felperes a Pp. 78. § (1) bekezdésére figyelemmel köteles a II. rendű alperesnél felmerült másodfokú perköltség megfizetésére, amelynek összegét az ítélőtábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja, valamint (5) és (6) bekezdése alapján állapította meg.
Az I. rendű alperes illetékmentességére tekintettel le nem rótt 182.880 forint fellebbezési illetékből a Pp. 81. § (1) bekezdése szerint a pernyertesség és pervesztesség arányából következően a felperes a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján 100.600 forintot köteles az államnak megfizetni, míg a fennmaradó 82.300 forintot az I. rendű alperes illetékmentessége folytán a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2018. szeptember 11.

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

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

A kiadmány hiteléül: