

A Pécsi Ít... dr. Váradi János ügyvéd által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek - a dr. Varga István ügyvéd által képviselt **I.rendű alperes neve** I. rendű (címe) és a dr. Kulcsár Renáta ügyvéd által képviselt **II.rendű alperes neve** (címe) II. rendű, valamint a **III.rendű alperes neve** (címe) III. rendű alperes ellen szerződés hatálytalanságának megállapítása és egyéb iránt indított perében a ..... Törvényszék 2018. június 20. napján kelt .../49. számú ítélete ellen az I. rendű alperes által 51. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

### **í t é l e t e t:**

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét fellebbezett részében részben megváltoztatja és a ... hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában az I. és II. rendű alperesek között 2016. március 1. napján megkötött szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti keresetet elutasítja.

Ezen felüli fellebbezett részében az elsőfokú ítéletet helybenhagyja azzal a kiegészítéssel, hogy a felperes személyi azonosítója: ....

A II. rendű alperes által az államnak fizetendő le nem rótt elsőfokú eljárási illeték összegét 1.035.000 (egymillió-harmincötezer) forintra leszállítja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - az illetékes adóhatóság felhívására - 465.000 (négy százhatvanötezer) forint le nem rótt elsőfokú eljárási illetéket.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 192.000 (százkilencvenkétezer) forint másodfokú eljárásban felmerült perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - az illetékes adóhatóság felhívására - 775.000 (hét százhetvenötezer) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Az ezt meghaladóan le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

### **Indokolás**

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes 2012. május 2. napja óta 20 év határozott időre haszonbérelője az ... helyrajzi számú szántó művelési ágú, az I. rendű alperes tulajdonában lévő, a Nemzeti Földalapba tartozó földrésztelkeknek. Földhasználati jogára figyelemmel az elővásárlási jogosultak sorrendjében e két ingatlan vonatkozásában a felperes megelőzte II. rendű alperest.

Az I. rendű alperes tulajdonában állt a ... helyrajzi számú szántó művelési ágú ingatlan, amelyen földhasználati joggal a felperes nem rendelkezett, értékesítés esetére a II. rendű alperessel egy sorban volt elővásárlásra jogosult.

Az I. rendű alperes 2015. december 5-én a ... december 15-én az ... ingatlanok értékesítése céljából nyilvános árverést tartott. A nyertes árvevő a II. rendű alperes lett, a felperes az árveréseken nem vett részt.

2016. március 1. napján az I. rendű alperes képviselőjében a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (NFA) a fenti földrészletek tulajdonjogának átruházásáról adásvételi szerződést kötött a II. rendű alperessel.

Az ... helyrajzi számú szántó művelési ágú ingatlan vételára 11.000.000 forint volt, amelyből 405.000 forint vételárreszt az adásvételi szerződés aláírását megelőzően árverési biztosíték jogcímén fizetett meg a II. rendű alperes, további 1.795.000 forintot pedig önerőként, a fennmaradó 8.800.000 forint vételárresztet pedig a III. rendű alperestől felvett beruházási kölcsönből teljesítette. Az ingatlanra a III. rendű alperes javára 11.000.000 forint és járulékaik erejéig jelzálogjogot, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyezték be.

Az ... helyrajzi számú szántó művelési ágú ingatlan vételára 16.000.000 forint volt, amelyből 500.000 forintot árverési biztosíték jogcímén fizetett meg a II. rendű alperes, további 2.700.000 forintot önerőként, a fennmaradó 12.800.000 forint vételárresztet pedig a III. rendű alperestől felvett beruházási kölcsönből teljesítette. Az ingatlanra 16.000.000 forint és járulékaik erejéig jelzálogjogot és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyezték be a III. rendű alperes javára.

A ... helyrajzi számú ingatlan vételára 12.150.000 forint volt, amelyből 655.000 forint vételárreszt a II. rendű alperes árverési biztosíték címén fizetett meg, további 1.775.000 forintot önerőként. A vételárból fennmaradó 9.720.000 forint részletet a III. rendű alperessel kötött kölcsönszerződés alapján teljesítette. Az ingatlanra a 12.150.000 forint és járulékaik erejéig jelzálogjogot, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyezték be a III. rendű alperes javára.

Az adásvételi szerződéseket kifüggesztették az illetékes ... és ... Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján. A kifüggesztés ideje alatt 2016. május 5-én ...on és 10-én ...en a felperes személyesen eljárva írásbeli elfogadó nyilatkozatot adott át mindegyik ingatlan vonatkozásában, mint olyan elővásárlási jogosult, aki a törvényi sorrendben megelőzi az alperest, illetve vele egy sorban jogosított. Az elfogadó nyilatkozatok mind a tartalom, mind a forma szempontjából megfeleltek az mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) előírásainak.

A ... Közös Önkormányzati Hivatalban a nyilatkozatokat a felperestől ... ügyintéző vette át, a nyilatkozatokat érkeztette, iktatta, majd azok egy példányát visszaadta a felperesnek. Ezeken az szerepel, hogy „Az elfogadó nyilatkozat egy példányát átvettem 2016.05.10. ...”, valamint a hivatal bélyegzőjének lenyomata. Ugyanezen a napon az elfogadó nyilatkozat egy másik másolati példányára rávezette ... ügyintéző, hogy „Az elfogadó nyilatkozatot az arra jogosult személy nyújtotta be határidőn belül, személyazonossága ellenőrzésre került 2016.05.10. ... jegyző megbízásából kiadmányozta ... igazgatási ügyintéző”. A nyilatkozatot ... kiadmányozási joggal rendelkező igazgatási ügyintéző írta alá.

Az ingatlanokra a II. rendű alperes tulajdonjogát 2016. augusztus 10-én jegyezték be az ingatlannyilvántartásba. Ezt követően az NFA 2016. október 4-én indokolás nélküli tájékoztatásban közölte a felperessel, hogy a ... helyrajzi számú, valamint a ... helyrajzi számú ingatlanokra tett elfogadó nyilatkozatával nem tudta megelőzni a szerződés szerinti vevőt.

Az ... ingatlanok úgy kerültek a II. rendű alperes tulajdonába, hogy az értékesítési folyamatban a szerződő felek figyelmen kívül hagyták a felperes jogszabályon alapuló elővásárlási jogát, így ezek az adásvételi szerződések a felperessel szemben hatálytalanok.

A ... ingatlan úgy került a II. rendű alperes tulajdonába, hogy az árverési értékesítést követően az egy sorban jogosult elővásárlási jogosultak között az I. rendű alperes nem tartotta meg a 262/2010.(XI.17.) Kormányrendelet 28.§ (2) bekezdése által kötelezően előírt sorsolást, ezért - jogszabályba ütköző értékesítési folyamat miatt - az I. és II. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés semmis.

A felperes teljesítőképes, az ingatlanok vételárának kifizetéséhez szükséges anyagi javakkal rendelkezik.

A felperes keresetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V törvény (Ptk.) 6:223.§ (1) bekezdése alapján annak megállapítását kérte, hogy az ... és az ... helyrajzi számú ingatlanokra az I. és II. rendű alperesek által kötött adásvételi szerződések vele szemben hatálytalanok az elővásárlási jogosulti sorrend megsértése miatt. Kérte, hogy állapítsa meg a bíróság, hogy ezek az adásvételi szerződések az I. rendű alperes és közte, mint vevő között jöttek létre. Kérte a ... Kormányhivatal ... Hivatal Földhivatali Osztályának megkeresését a fenti két ingatlanra tulajdonjogának bejegyzése iránt. Kérte a II. és III. rendű alperesek tűrésre kötelezését.

A ... helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az I. és II. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés jogszabályba ütköző volta miatt semmis. Kérte továbbá, hogy kötelezze a II. rendű alperest a jogszabályban előírt sorlás megtartására. Kérte a III. rendű alperes tűrésre kötelezését és az I. rendű alperes perköltségben való marasztalását is.

Az I-II. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték, a III. rendű alperes nyilatkozatot nem tett.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével megállapította, hogy az ... külterület ... és ... helyrajzi számú ingatlanok tárgyában az I. és II. rendű alperesek között 2016. március 1. napján létrejött adásvételi szerződések a felperessel szemben hatálytalanok. Megállapította, hogy ezek a szerződések azonos tartalommal az I. rendű alperes és a felperes között jöttek létre.

Az ítélet jogerőre emelkedését követően megkeresni rendelte a ... Kormányhivatal ... Hivatal Földhivatali Osztályát a fenti két ingatlan tekintetében a vételár kifizetéséről szóló igazolást követően a felperes tulajdonjogának elővásárlási jog jogcímén 1/1 arányban történő ingatlannyilvántartási bejegyzése, és onnan a II. rendű alperes bejegyzett tulajdonjogának törlése iránt.

Megállapította, hogy a ... helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában az I. és II. rendű alperes között 2016. március 1. napján megkötött szerződés érvénytelen.

Az alpereseket a fentiek tűrésére kötelezte, ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Kötelezte az I. és II. rendű alperest, hogy fizessenek meg a felperesnek 254.000 forint perköltséget, valamint a II. rendű alperest, hogy fizessen meg az államnak 1.500.000 forint feljegyzett illetéket.

Ítélete indokolásában az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alperesek nem vitatták, az ... ingatlanok tekintetében a felperest a II. rendű alperest sorrendben megelőző, jogszabályon alapuló elővásárlási jog illette meg, míg a ... ingatlan tekintetében egy sorban volt jogosult a vételre a felperes a II. rendű alperessel. Nem volt vitás, hogy az adásvételi szerződéseket az illetékes települési önkormányzatok jegyzője útján hirdetményként kifüggesztették. Az alperesek azt sem vitatták, hogy a felperes az elővásárlási joga gyakorlására vonatkozó nyilatkozatot határidőben, a megfelelő helyen és időben előterjesztette.

Az alperesek azért kérték a kereset elutasítását, mert az ... ingatlanok vonatkozásában a jegyző nem úgy járt el, ahogy a Földforgalmi törvény 21.§ (4) bekezdése előírja, illetve, mert a felperes a teljesítőképességét nem igazolta, továbbá, mert álláspontjuk szerint a II. rendű alperes hatósági határozat, illetve hatósági árverés útján szerzett korlátozásmentes tulajdonjogot jóhiszeműen, ellenérték fejében, így vele szemben joghatályosan elővásárlási jogára a felperes érdemben nem hivatkozhat. Az I. rendű alperes hivatkozott arra is, hogy a felperese elővásárlási nyilatkozatai nem tartalmazzák a 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet (Inytvr.) 68/C.§-a, valamint a Földforgalmi törvény 16.§-a szerinti nyilatkozatot.

Az elsőfokú bíróság a Ptk.6:226.§ (2) és (3) bekezdésére, valamint a Ptk.5:168.§ (3) bekezdésének rendelkezésére tekintettel rögzítette, hogy a jogszabályon alapuló elővásárlási jog az új Ptk. szerint is ingatlannyilvántartási bejegyzés nélkül, mindenkivel, így a később jogszerzőkkel szemben is hatályos.

Helytelennek találta a II. rendű alperesnek azt a felvetését, hogy ő hatósági határozattal szerzett volna tulajdonjogot. Megállapította, hogy a II. rendű alperes tulajdonszerzése az I. és II. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződésen alapult.

Tévesnek ítélte az I. rendű alperes érvelését, amely szerint a felperes elfogadó nyilatkozatainak tartalmaznia kellett volna a részarány tulajdonra vonatkozó Inytvr.68/C.§-a, valamint a Földforgalmi törvény 16.§-a szerinti, a részarány tulajdon mértékéről szóló nyilatkozatot is. Megállapította, hogy a nyilatkozat hiánya nem az elővásárlási jog gyakorlásának körében értékelendő, az csak az elővásárlási jog gyakorlása esetén a jogosult tulajdonjogának ingatlannyilvántartásba történő bejegyzésének feltétele.

Nem osztotta az I. rendű alperesnek azt az álláspontját, hogy a Földforgalmi törvény 21.§ (9) bekezdése értelmében a felperes elővásárlási jognyilatkozatát azért kell olyannak tekinteni, mintha elővásárlási jogát nem gyakorolta volna, mert a jegyző azt nem személyesen vette át és azokról hiányzik a jegyző saját kezű aláírása az ... ingatlanok tekintetében. A Kúria hasonló tényálláson alapuló határozataiban írtakra utalva megállapította, hogy a jegyző eljárására a Ket. szabályai vonatkoznak. A Földforgalmi törvény speciális szabályozást jelent ugyan, de ez nem jelentheti a Ket. általános és alapelvi szabályai sérelmét. A Ket. szabályait figyelembe véve a jegyző nem mint magánszemély, hanem mint hatóság jár el az ügyintézés során, részéről nem szükséges a személyes közreműködés. A Földforgalmi törvény 21.§ (4) bekezdése - a (3) bekezdésben írtakkal összhangban - a jogosult eljárására vonatkozik, nem hatóságára. A perbeli esetben az elfogadó nyilatkozatok átvételére és záradékolására ... ügyintézőnek kiadmányozási joga volt, ezért nem volt szükség arra sem, hogy a jegyző a záradékot saját kezűen írja alá. A jegyző a Földforgalmi törvény

21.§ (4) bekezdésében foglaltakat nem sértette meg, így az elővásárlási jog gyakorlása a felperes részéről joghatályosnak tekinthető.

Az alpereseknek az volt az álláspontjuk, hogy a teljesítőképességnek már a szerződéskötéskor fenn kellett állnia, ez később már nem pótolható. Ezzel összefüggésben az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy a Ptk.6:223.§ (2) bekezdése, valamint a Kúriának az 1/2014. számú Jogegységi Határozata szerint továbbra is alkalmazandó PK 9. számú állásfoglalása VIII. pontja alapján a teljesítőképességet a bíróságnak kell vizsgálnia.

Nem zárja ki adott esetben a teljesítőképességet az sem, hogy a felperessel szemben végrehajtási eljárás folyik. A felperes vételi szándékának komolyságát az önerő ügyvédi letétbe helyezésével és a fennmaradó vételárrészlet tekintetében a hitelkeret biztosításának banki igazolásával megfelelően bizonyította. Mivel az I. rendű alperes a II. rendű alperesnek hasonló módon (önerő és hitel segítségével) tette lehetővé a tulajdonszerzést, a teljesítőképesség vizsgálatakor a bíróság a felperessel szemben sem támaszthatott szigorúbb követelményeket.

Mindezek alapján az ... ingatlanok tekintetében megállapította, hogy a felperessel szemben az I-II. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződések hatálytalanok, és a felperes által megtett elfogadó nyilatkozatok alapján a perbeli szerződések a felperes és az I. rendű alperes között jöttek létre.

A ... ingatlan vonatkozásában rögzítette, hogy az I. rendű alperes maga sem vitatta, hogy az értékesítés során anélkül juttatta a perrel érintett ingatlan tulajdonjogát a II. rendű alperesnek, hogy a felperes és a vele egy sorban elővásárlási jogosult II. rendű alperes között jogszabályban előírtaknak, azaz a Nemzeti Földalapba tartozó földrészek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010.(XI.17.) Kormányrendelet 32/A.§-ának és 28.§ (1) és (2) bekezdésének megfelelően jártak volna el. Kifejtette, hogy a sorolás megtartása jogszabályi kötelezettség, amely elmaradt, ebből következően az adásvételi szerződés megkötése során jogszabály megkerülésével jártak el, amely miatt a szerződés a Ptk.6:95.§-a, valamint a Földforgalmi törvény 60.§-a alapján semmis. Megállapította, hogy a felperesnek elővásárlási joga alapján érdeke fűződik ahhoz, hogy az alperesek között az e tárgyban létrejött szerződés hatályosul-e vagy sem, e körben nem osztotta az I. rendű alperesnek azt az álláspontját, hogy a felperes a perrel érintett szerződés semmisségére nem hivatkozhat.

Az ítélet ellen, annak megváltoztatása és a kereset elutasítása, valamint a felperes perköltségben való marasztalása iránt a I. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést.

Arra hivatkozott, hogy a Ptk.6:223.§ (2) bekezdése a teljesítőképesség vonatkozásában is határidőt állapít meg, amikor úgy rendelkezik, hogy a hatálytalanságból eredő igényérvényesítéssel egyidejűleg az ajánlatot elfogadó nyilatkozat megtétele mellett kell igazolni a teljesítőképességet. A teljesítés igazolásának határidejét mérlegelés engedélyezése nélkül, eltérést nem engedő módon határozza meg a keresetlevél benyújtásának időpontjában a Ptk. Utalt arra, hogy a felperes sem az elfogadó nyilatkozat megtételekor (2016. május 9-én), sem pedig a keresetlevél előterjesztésekor nem igazolta a teljesítőképességét, ezért az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy az ... ingatlanok tekintetében az I-II. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződések a felperessel szemben hatálytalanok.

A ... ingatlannal összefüggésben arra hivatkozott, hogy a felperesnek az érvénytelenség megállapítására perbeli legitimációja nem volt, e szerződés tekintetében is hatálytalanság megállapítását kérhette volna.

Utalt arra is, hogy amennyiben lenne is perbeli legitimációja a felperesnek, a szerződés akkor sem tekinthető érvénytelennek. A 262/2010.(XI.17.) Kormányrendelet 28.§ (2) bekezdését az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte. A jogszabályhely a több azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult között írja elő a sorsolást. A felperes és a II. rendű alperes azonban a fenti rendelkezés értelmében nem tekinthető azonosnak. A felperes az érintett adásvételi szerződésre jelentkező elővásárlásra jogosult, míg a II. rendű alperes eredeti vevő, aki nem a Földforgalmi törvény elővásárlásra jogosultakra vonatkozó rendelkezései, hanem az árverési eljárás szabályai alapján szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát. A hivatkozott rendelkezés alapján a II. rendű alperes nem tekinthető elővásárlásra jogosultnak. A rendelkezés helyes értelméből adódóan kizárólag azokban az esetekben tart sorsolást a közjegyző, amelyekben az adott ingatlanra több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult (és nem az elővásárlásra jogosult és az eredeti vevő) nyújt be elfogadó nyilatkozatot a törvény által megállapított 60 napos kifüggesztési eljárás alatt egy adott alapszerződésre. Erre tekintettel az I. és II. rendű alperes nem jogszabály megkerülésével kötötte meg a szerződést, amely így nem érvénytelen.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Kifejtette, hogy nem helytálló az az alperesi érvelés, hogy már az elfogadó nyilatkozat megtételekor vagy legkésőbb a keresetindítással egyidejűleg igazolnia kellett volna a felperesnek a teljesítőképességet a teljes vételár tekintetében. Utalt arra, hogy az elővásárlásra jogosult számára nem támasztható nehezebb feltétel, mint a szerződés szerinti vevő számára, hiszen az elővásárlási jog lényege, hogy az elővásárlásra jogosult azonos feltételekkel vállalja a szerződés teljesítését, mint a vevő. Az elsőfokú bíróság ítélet szerinti álláspont teremti meg az azonos feltételeket a teljesítőképesség körében a felperes és a II. rendű alperes között.

Vitatta az I. rendű alperes érvelését, amely szerint a felperes hatálytalanság megállapítását kérhette volna a ... ingatlan vonatkozásában. Ennek akadálya az volt, hogy nem kérhette annak megállapítását, hogy közte és az eladó között jött létre a szerződés, hiszen egy sorban több elővásárlásra jogosult állt és köztük a sorsolás dönthette volna el, hogy kivel jön létre a szerződés. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperes jogosult a ... ingatlan vonatkozásában elővásárlási joga alapján semmisségre hivatkozni, ugyanis érdekelt abban, hogy az alperesek közötti szerződés érvényesen létrejött-e vagy sem. A 262/2010.(XI.17.) Kormányrendelet 28.§ (2) bekezdésének I. rendű alperes általi értelmezése illogikus, méltánytalan előnyhöz juttatná a szerződés szerinti vevőt és feleslegessé válna az elővásárlási jogosulti sorrend, ami pedig alapját képezi a termőföldek tulajdonszerzésének.

A II. rendű alperes a másodfokú eljárásban a közte és az I. rendű alperes között fennálló egységes pertársaságra hivatkozással utalt a BH2018. évi 67 szám alatt közzétett döntésére, amelyben a Kúria kifejtette, hogy a Földforgalmi törvénnyel kapcsolatban a jegyzőnek önállóan gyakorolható hatásköre nincs, hatáskör hiányában azt nem is ruházhatta át, ezért a jegyzőnek személyesen nemcsak az elfogadó nyilatkozat átvételét kell igazolnia, hanem azt is, hogy meggyőződött a nyilatkozatot benyújtó személy személyazonosságáról és ezt rá kell vezetnie a nyilatkozatra.

A fellebbezés részben megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján a tényállást helyesen állapította meg, azt a másodfokú bíróság is elfogadta ítékezése alapjául.

Az ... ingatlanokkal kapcsolatban a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által levont jogi következtetésekkel és az érdemi döntéssel is egyetértett, az elsőfokú bíróság által helyesen kifejtett indokokat a következőkkel egészíti ki:

Az ... ingatlanok tekintetében eldöntendő kérdés a fellebbezés alapján az volt, hogy hogyan kell értelmezni a Ptk.6:223.§ (3) bekezdésének rendelkezését a teljesítőképesség igazolásának határidejét illetően.

A Ptk. fenti rendelkezésének értelmezése körében eltérő álláspontok alakultak ki. Az egyik álláspont szerint az igényérvényesítéssel egyidejűleg köteles a jogosult elfogadó nyilatkozatot tenni és a teljesítőképességét is ezzel egyidejűleg kell igazolni. A másik álláspont szerint a teljesítőképesség vizsgálatára az igényérvényesítés kapcsán a bíróság eljárása során jogosult.

Az I. rendű alperes szerint a PK 9. számú állásfoglalás mérlegelési lehetőséget biztosított a bíróságnak a körben, hogy az elővásárlásra jogosult teljesítőképességét megfelelően igazolta-e, azonban az új Ptk.6:223.§ (2) bekezdése a teljesítés igazolás határidejét mérlegelés engedélyezése nélkül, eltérést nem engedő módon határozza meg a keresetlevél benyújtásának időpontjában. Az ugyancsak fellebbezésben hivatkozottak szerint eltérő rendelkezés hiányában a Ptk.6:223.§ (2) bekezdése értelmében az elővásárlási jog jogosultjának az ajánlatot elfogadó nyilatkozatával egyidejűleg kell igazolnia a teljesítőképességét.

A ...../7. számú, és a ... ..../5. számú ítéletében kifejtett, fenti álláspontot alátámasztó indokolásokra utalva hivatkozott az I. rendű alperes arra, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása téves, amikor arra az álláspontra helyezkedett, hogy a teljesítőképességet a Kúriának az 1/2014. Polgári Jogegységi Határozata szerint továbbra is alkalmazandó PK 9. számú állásfoglalás VIII. pontjából következően a bíróságnak kell vizsgálni az eljárás során.

A jogszabály nyelvtani értelmezésével összefüggésben az volt a perben vitás, hogy az igényérvényesítéssel egyidejűleg kell-e igazolni a teljesítőképességet vagy a bíróság eljárása során. A másodfokú bíróság ebben a kérdésben az elsőfokú bíróság ítéletében kifejtett jogi indokokkal értett egyet, álláspontja az, hogy a bíróság eljárása során vizsgálhatja a teljesítőképességet és készséget, így nem előfeltétel a teljesítőképességnek az igényérvényesítéssel, azaz a keresetlevél benyújtásával egyidejű igazolása.

Az Alaptörvény 28. cikke 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 fenti rendelkezést egészítette ki Magyarország Alaptörvénye 7. módosításának 8. cikke azzal, hogy a jogszabályok céljának megállapítása során elsősorban a jogszabály preambulumát, illetve a jogszabály megalkotására vagy módosítására irányuló javaslat indokolását kell figyelembe venni.

A fenti rendelkezés ugyan csak 2019. január 1-től hatályos, de már most is iránymutatásul szolgál a Ptk.6:223.§ (2) bekezdése értelmezése során.

Az új Ptk. általános indokolásának III.2. pontja szerint a „törvény beépíti a Ptk. évtizedes felsőbbbírói gyakorlatának maradandó mondanivalót hordozó, tételes jogi szabályozást kívánó, kodifikációra érett eredményeit”.

Ezzel összecseng a Ptk. Ötödik könyvének XIX. fejezetéhez fűzött indokolás, amely rögzíti, hogy a „törvény az elővásárlási, előbérleti és elő haszonbérleti jogok rendszerében az ezek kapcsán kialakított bírói gyakorlat mai viszonyok között is indokolt elmeit - elsősorban a Legfelsőbb Bíróság PK 9. számú Kollégiumi Állásfoglalásának a törvény szövegébe való beépítése útján - továbbra is fenntartja. A törvény a Legfelsőbb Bíróság PK 9. számú Kollégiumi Állásfoglalásának I., VIII., IX. és X. pontját az elővásárlási jog szabályai közé inkorporálja. Ha az elővásárlásra jogosult keresetében annak megállapítását kéri, hogy a sérelmére megkötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, köteles egyúttal vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot is tenni. A bíróság e nyilatkozatnak a komolyságát, valamint a teljesítőképességnek és teljesítőkészségnek a valóságos voltát ellenőrzi.”

A fentiek arra mutatnak, hogy a jogalkotó szándéka a korábbi bírói gyakorlatnak megfelelő jogalkotás volt, nem irányult a korábbi gyakorlattól eltérő új szabály beiktatására.

A II. rendű alperes által a jegyző eljárásával kapcsolatban hivatkozottak, vagyis az, hogy a BH2018. évi 67. szám alatt közzétett döntésben a Kúria kifejtette, hogy a Földforgalmi törvénnyel kapcsolatban a jegyzőnek önállóan gyakorolható hatásköre nincs, nem cáfolják az elsőfokú bíróságnak ebben a kérdéskörben kifejtett helyes indokait.

A BH2018. 67. számú eseti döntés szerint földforgalmi ügyben az elővásárlás gyakorlására irányuló jognyilatkozat átvétele során a jegyző eljárására a Ket. szabályai vonatkoznak. Jogszabálysértés esetén ezen eljárási cselekményeket illetően az elővásárlási jog jogosultja a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatával szembeni jogorvoslat keretében kaphat védelmet.

A döntés indokolása szerint a jegyző e minőségében államigazgatási jogkörben jár el, a Földforgalmi törvény 21.§ (4) bekezdésében meghatározott eljárási cselekménye lefolytatásakor. Államigazgatási jogkörének gyakorlása folytán ugyanakkor eljárási cselekményei a Ket.12.§ (2) bekezdésének hatálya alá tartoznak. A jegyzőnek *a földforgalmi hatósági eljárásban* nincs önálló ügydöntő hatásköre. A Földforgalmi törvény 20.§ (9) bekezdése azt jelenti, hogy amennyiben a jogosult nem az előírásoknak megfelelően teszi meg nyilatkozatát, akkor azt úgy kell tekinteti, mintha az elővásárlási jogát nem gyakorolta volna. A jegyző hibáját az alapeljárásban a hatáskörrel rendelkező mezőgazdasági igazgatási szervnek kell mindenekelőtt korrigálnia, jogszabálysértés esetén pedig ezen eljárási cselekményeket illetően az elővásárlási jog jogosultja a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatával szembeni jogorvoslat keretében kaphat védelmet.

A hivatkozott döntés indokai tehát éppen az elsőfokú bíróság e körben kifejtett indokolásában foglaltakat erősítik, ha ugyanis a jegyző jogszabálysértést követett volna el, annak nem a Földforgalmi törvény 20.§ (9) bekezdésében foglaltak lennének a jogkövetkezményei.

Az ingatlannyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 34.§ (1) bekezdés folytán irányadó 32.§ (1) bekezdés a) pontja értelmében az ingatlannyilvántartás bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak egyebek mellett tartalmaznia kell az ügyfél természetes személy azonosító adatait, lakcímét és személyi azonosítóját.



A fentiekre tekintettel az illetékes földhivatal megkeresésének az ... ingatlanok tekintetében megalapozott keresetre figyelemmel tartalmaznia kell a tulajdonjog bejegyzéshez a felperes személyi azonosítóját, amely miatt e tekintetben az elsőfokú ítélet kiegészítésre szorult.

A ... ingatlan tekintetében az elsőfokú bíróság által helyesen megállapított tényállásból az elsőfokú bíróság által levont jogi következtetéssel a másodfokú bíróság nem értett egyet.

A felperes a 19. sorszámú előkészítő irata IV. pontja utolsó bekezdésében előadta, hogy e tekintetben azért nem kérhette annak megállapítását, hogy a ... helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában az adásvételi szerződés a felperes és az I. rendű alperes között jött létre, mert nem előzte meg az elővásárlásra jogosultság rangsorában a szerződés szerinti vevőt, hanem vele egy sorban állt. Álláspontja szerint emiatt elsődlegesen nem jött létre érvényesen a szerződés a két alperes között a ... ingatlan vonatkozásában, az ugyanis a 262/2010.(XI.17.) Kormányrendelet 32/A.§ (1) és 28.§ (2) bekezdésébe ütközött. E jogszabályba ütközés miatt semmis a szerződés. Álláspontja szerint nem akadály a kereset előterjesztésének az, hogy a felperes nem szerződő fél, pontosan emiatt hivatkozhat az érvénytelenségre. Másodlagosan fenntartotta, hogy a ... ingatlan tekintetében a kifejtett okokra tekintettel a szerződés hatálytalan.

A felperes által megjelölt 262/2010.(XI.17.) Kormányrendelet 32/A.§ (1) bekezdése értelmében az elővásárlási jog gyakorlására az árverést követően a szerződés kifüggesztésének időtartama alatt az általános szabályok szerint van lehetőség. A több azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén a szerződő fél kiválasztására a 28.§ (1) és (2) bekezdésében foglaltak irányadók.

A 28.§ (2) bekezdése kimondja, hogy több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult közül sorsolással kell kiválasztani a szerződő felet. A sorsolást az NFA hivatalos helyiségében, közjegyző, az NFA képviselője, és az azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosultak jelenlétében kell megtartani. A sorlásról jegyzőkönyvet kell készíteni.

A Ptk. 6:221.§ szerinti elővásárlási jog a jogosult olyan hatalmassága, amelynél fogva a tulajdonos dolgát megveheti, ha a tulajdonos harmadik személynek akarja eladni azt. Ez a jogosultság a tulajdonos rendelkezési jogát nem korlátozza, hiszen a tulajdonos saját döntése alapján idegenítheti el a tulajdonában lévő dolgot, de a szerződési szabadságát korlátozza abban az értelemben, hogy nem választhatja meg szabadon szerződő partnerét: a dolgot nem adhatja el az általa kiválasztott vevőnek, hanem ugyanolyan feltételek mellett az elővásárlási jog jogosultjával kell szerződéses viszonyra lépnie.

Nem volt vitás a perben, hogy a felperesnek a ... ingatlan tekintetében törvény által biztosított elővásárlási joga volt. Elővásárlási jog azonban a másodfokú bíróság álláspontja szerint a II. rendű alperessel szemben a felperest nem illette meg.

Elővásárlási joga alapján a szerződés hatálytalanságának megállapítását a felperes akkor kérhette volna, ha elővásárlási joga az elővásárlási jogosultak rangsorában megelőzte volna az árverési vevőét. Tekintettel azonban arra, hogy a peres felek által nem vitatottan a felperest a II. rendű alperessel egyezően a jogszabály alapján azonos rangsorban illette meg elővásárlási jog, ezért az árverési vevőt megelőzni nem tudta, a szerződés hatálytalanságát nem kérhette.

A 262/2010.(XI.17.) Kormányrendelet hivatkozott előírásai arra az esetre vonatkoznak, ha több olyan elővásárlásra jogosult van, aki rangsorban megelőzi az elővásárlási jog tekintetében az árverési vevőt. A több, a rangsorban az árverési vevőt megelőző elővásárlási jogra jogosult között

kell a jogszabály előírása alapján a sorsolást megtartani. A felperest azonban a II. rendű alperessel szemben nem illette meg elővásárlási jog (azonos helyen álltak a rangsorban), elővásárlási jogára jogi érdekként nem hivatkozhatott.

A fentiek alapján sem a hatálytalanság, sem az érvénytelenség tekintetében a felperesnek a ... ingatlan vonatkozásában létrejött adásvételi szerződés tekintetében nincs keresetösségi joga.

A másodfokú bíróság mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§(2) bekezdése alapján a rendelkező részben foglaltak szerint részben változtatta meg.

A részben sikeres fellebbezésre és a részleges pernyertességre figyelemmel a Pp.81.§ (1) bekezdése alapján változtatta meg a másodfokú bíróság az elsőfokú perköltségre vonatkozó ítéleti rendelkezéseket és szállította le a II. rendű alperes által az államnak fizetendő le nem rótt elsőfokú eljárási illeték összegét, valamint kötelezte a felperest ennek megfelelően elsőfokú le nem rótt eljárási illeték viselésére.

Az elsőfokú bíróság az alperesek által a felperesnek fizetendő elsőfokú perköltség összegét mérsékelt összegben állapította meg, annak további leszállítását a megváltozott pernyertességi arányok sem tették lehetővé.

A Pp.81.§ (1) bekezdése alapján kötelezte a pernyertesség-pervesztesség arányában az I. rendű alperest a másodfokú bíróság a felperes javára másodfokú eljárásban felmerült perköltség viselésére, amelynek mértékét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdése és 4/A.§-a alapján határozta meg. Ugyancsak a pernyertesség arányában a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján köteles a felperes a le nem rótt fellebbezési eljárási illeték viselésére azzal, hogy az ezt meghaladóan le nem rótt illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14.§-a alapján az állam viseli.

Pécs, 2018. október 25.

Dr. Zóka Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Hrubai Adrienn s.k. előadó bíró, Dr. Krastenics Ildikó s.k. bíró