

Fővárosi Ítéltábla
9.Pf.20.479/2018/7/II.

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Pál Helga Ügyvédi Iroda (**felperesi jogi képviselő címe**, ügyintéző: dr. Pál Helga ügyvéd) által képviselt **felperes neve (felperes címe)** felperesnek - a dr. Varga István ügyvéd (fél címe 3) által képviselt **I.rendű alperes neve I. rendű alperes**, a Gudicsné dr. Bukli Anna ügyvéd (fél címe 1) által képviselt **II.rendű alperes neve (II. rendű alperes címe)** II. rendű alperes és az **III. rendű alperes neve (III. rendű alperes címe)** III. rendű alperes ellen **szereződés hatálytalanságának megállapítása** iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2018. március 13. napján meghozott 2.P.22.264/2017/23. számú ítélete ellen a felperes 25. sorszámon 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. és II. rendű alperesnek személyenként 500.000 (ötszázezer) forint + áfa másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes egymással halmazatban álló kereseteket terjesztett elő. Az 1952. évi III. törvény (Pp.) 123. §-a és a 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:223. §-a alapján annak megállapítását kérte, hogy az I. és II. rendű alperes között 2016. március 9-én létrejött, a **Sz.** helyrajzi számú, szántó művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: föld) tulajdonjogának átruházására irányuló adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan. A hatálytalanság jogkövetkezményeként a Ptk. 6:119. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Ptk. 6:112. §-a szerint kérte az eredeti állapot helyreállítását, de azt, hogy e kérelmének az elsőfokú bíróság milyen módon tegyen eleget, nem jelölte meg. Ugyancsak a Pp. 123. §-a és a Ptk. 6:223. §-a alapján kérte annak megállapítását is, hogy a föld tulajdonjogának átruházására irányuló fenti adásvételi szerződés közötte és az I. rendű alperes eladó között jött létre. Kérte továbbá a földre tulajdonjoga bejegyzésének elrendelését. Az I. és II. rendű alperest valamennyi keresete, míg a III. rendű alperest a tulajdonjoga bejegyzésére irányuló keresete tülésére kérte kötelezni.

Követelése ténybeli alapjaként előadta, hogy a 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Fftv.) alapján a II. rendű alperest megelőző elővásárlási jogát e törvény előírásainak megfelelően gyakorolta.

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

Az I. és II. rendű alperes érdemi védekezésében arra hivatkozott, hogy a felperes elfogadó nyilatkozata az Fftv. előírásainak nem felelt meg, mert nem tartalmazta a 13. § (4) bekezdés szerint

azt a nyilatkozatot, melyben kötelezettséget vállalt arra, hogy a földön fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította, és kötelezte a felperest, hogy az I. rendű alperesnek 1.270.000 forint, míg a II. rendű alperesnek 1.000.000 forint perköltséget fizessen meg 15 napon belül.

Ítéletének indoklásában tényként állapította meg, hogy az I. és II. rendű alperes között 2016. március 9-én a föld tulajdonjogának átruházására irányuló adásvételi szerződés jött létre. A földön 2020. március 1-ig haszonbérleti jog állt fenn. A felperest a II. rendű alperest sorrendben megelőző elővásárlási jog illette meg, melyet a 60 napos jogvesztő határidő alatt gyakorolt. Idézte az Fftv. elfogadó nyilatkozat tartalmát meghatározó 21. § (5) bekezdését, és megállapította, hogy a felperes az Fftv. 14. §-a szerinti nyilatkozatot megtette, azonban a 13. § (4) bekezdése szerinti nyilatkozata nem megfelelő, mert abból nem állapítható meg egyértelműen és világosan, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem kívánja meghosszabbítani. A felperesnek ugyanis nem általánosságban kellett kötelezettséget vállalni a föld művelésére, hanem konkrétan arra is, hogy nem hosszabbítja meg a fennálló haszonbérleti jogviszonyt. Ilyen határozott és konkrét nyilatkozatot azonban a felperes nem tett, emiatt az Fftv. 29. § (9) bekezdése alapján a felperes elővásárlási nyilatkozta nem tekinthető érvényesnek. Az I. és II. rendű alperes részére a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján mérsékelt ügyvédi munkadíjból álló perköltség megfizetésére kötelezte a felperest.

A felperes a fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását és kereseteinek teljesítését, másodlagosan a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb tárgyalásra és újabb határozat hozatalára utasítását kérte. Harmadlagos fellebbezési kérelme az elsőfokú ítélet perköltségről rendelkező részének a megváltoztatására irányult, és az I. rendű alperes perköltségét 300.000, míg a II. rendű alperesét 500.000 forintra kérte leszállítani.

Előadása szerint a törvényszék a helyesen megállapított tényállásból jogszabállyal alá nem támasztott, azzal ellentétes jogkövetkeztetéseket vont le. Megismételte az elsőfokú eljárásban kifejtett álláspontját, mely szerint elfogadó nyilatkozata az Fftv. 13. § (4) bekezdésében előírt kötelezettségvállalást tartalmazza, mivel az idézett tartalmú nyilatkozatában arra vállalt kötelezettséget, hogy a 2020. március 1. napjáig tartó határozott idejű haszonbérleti jogviszony megszűnését követően a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja. Ez pedig azt jelenti egyértelműen, hogy a haszonbérleti jogviszony 2020. március 1. napján történő lejártát követően a haszonbérleti jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg. A Ptk. 6:349. §-ára figyelemmel pedig az általa tett kötelezettségvállalás tartalmilag kizárja azt, hogy a felperes a haszonbérleti jogviszonyt 2020. március 1. napját követően meghosszabbítsa, hiszen azt vállalta, hogy a haszonbérleti jogviszony megszűnését követően a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja. Hivatkozott arra is, hogy a kifüggesztett adásvételi szerződés teljes tartalmát magára nézve kötelezőnek fogadta el, mely adásvételi szerződésben az elsőfokú bíróság által hiányolt kitétel a 16. f) pontban szerepel. A harmadlagos fellebbezési kérelme indokaként arra hivatkozott, hogy a perben jogos igényét kívánja érvényesíteni. Ezen túl megjegyezte, hogy az I. rendű alperes összesen egy, a II. rendű alperes összesen két beadványt készített, és az I. rendű alperes a tárgyalásokon nem is jelent meg, ezért a perköltség összege nem áll arányban az elvégzett ügyvédi tevékenységgel.

A fellebbezést kiegészítő beadványában új tényt állított, nevezetesen, hogy az adásvétel tárgyát képező föld haszonbérletje 2020. március 1-ig az a cég, mely házastársának több mint 25%-os tulajdonában áll. Kifejtette, e tényből következően esetében nincs jogi relevanciája annak, hogy nem hosszabbítja meg a használatot, mivel az Fftv. 13. § (2) bekezdése értelmében a közeli

hozzátartozójának a tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet által használt föld saját földhasználatának minősül.

Az I. és II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult annak helyes indokai alapján.

A III. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A felperes fellebbezése a valamennyi keresetét elutasító elsőfokú ítélet megváltoztatására, és kereseteinek teljesítésére irányult, ezért az elsőfokú ítéletnek nem volt a Pp. 228. § (4) bekezdése alapján jogerőre emelkedett rendelkezése, ezért azt a másodfokú bíróság egészében bírálta felül.

A fellebbezés nem alapos.

A felperes a fellebbezésében az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére okot adó, a per érdemére kiható lényeges eljárási szabálysértést nem jelölt meg, illet az ítéletábla sem észlelt, ezért a másodlagos fellebbezési kérelme nem volt teljesíthető.

A másodfokú bíróság a fellebbezés kiegészítésében előadott tényeket sem vehette figyelembe, mert azok másodfokú eljárásban történő előadásának a Pp. 235. § (1) bekezdésében meghatározott feltételei nem álltak fenn. A Pf. 6. alatti beadványban előadott tények nyilvánvalóan nem az elsőfokú ítélet meghozatalát követően jutottak a felperes tudomására, ennek ellenkezőjét maga sem állította, és az - elbírálása esetén - reá kedvezőbb határozatot sem eredményezhetett volna az alábbiak miatt.

Tény, hogy a földre a felperest a II. rendű alperest megelőző elővásárlási jog illette meg, és az is tény, hogy az Fftv. 21. § (3) bekezdése szerinti határidőben, a (4) bekezdés szerinti módon, az (5) bekezdésben előírt alakban elfogadó nyilatkozatot tett.

Az elfogadó nyilatkozat tartalmi követelményeit az Fftv. 21. § (5)-(7) bekezdése határozza meg.

A 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 fellebbezésre tekintettel az ítéletáblának abban kellett állást foglalnia, hogy a felperes jognyilatkozata a 13. § (4) bekezdés a) pontjában megkívánt kötelezettségvállalást tartalmazza-e.

A rendelkezésre álló adatok szerint a felperes által megszerezni kívánt földön 2020. március 1-ig tartó, határozott idejű haszonbérleti jogviszony áll fenn, ezért 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.

Tény, hogy a felperes a Földforgalmi tv. 21. § (8) bekezdésében előírtaknak megfelelően az elfogadó nyilatkozatában az adásvételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadta, és az is tény, hogy az adásvételi szerződés a 13. § (4) bekezdés a) és b) pontja szerinti kötelezettségvállalásokat szó szerint tartalmazza. Az elővásárlásra jogosultakkal közölt adásvételi szerződés a 13. és 15. §-ban előírt kötelezettségvállalásokat, valamint a 14. § szerinti nyilatkozatokat szükségszerűen minden esetben tartalmazza, hiszen azok a tulajdonszerzési jogosultság feltételei, így az adásvételi szerződés 21. § (8) bekezdése szerinti elfogadásával az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésben a 13. és 15. § szerint vállalt kötelezettségeket is értelemszerűen elfogadja. Ennek ellenére a törvény szerint nem elegendő csupán az adásvételi szerződés tartalmának elfogadása, hanem a 21. § (5) bekezdése külön is megköveteli, hogy az elfogadó nyilatkozat tartalmazza a 13-15. §-ban előírt nyilatkozatokat, vagy ha azok az elfogadó nyilatkozatban nem szerepelnek, úgy azokat az elfogadó nyilatkozathoz teljes bizonyító erejű magánokiratba, vagy közokiratba foglaltan csatolni kell. Mindezekből következően az adásvételi szerződés teljes körű elfogadása a 21. § (5) bekezdésében előírt nyilatkozatok megtételét nem pótolja, ezért a felperes az adásvételi szerződés elfogadásával sem vállalta a 13. § (4) bekezdés a) pontjában meghatározott kötelezettséget.

Az elfogadó nyilatkozat fenti hiányosságának 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.

A kereset a megjelölt petítummal hiánytalan elfogadó nyilatkozat esetén sem lenne teljesíthető az alábbiak miatt.

Az Fftv. a Ptk. elővásárlási jogra vonatkozó szabályaihoz képest 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 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 Földforgalmi tv. 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, a Fftv. 22. § (2), illetve 30. § (1) bekezdése szerint pedig az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésbe belép. Emiatt pedig a Ptk. szabályozásától ugyancsak eltérően az adásvételi szerződés nem hatálytalan, az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozata adásvételi szerződést nem hoz létre, hanem a szerződésben vevői oldalon alanycserét eredményez. Erre tekintettel a jogosult elővásárlási jogának a tulajdonossal és a vevővel szembeni megóvása végett szükséges megállapítás a belépés tényének deklarálása. Mivel a jogvédelem maga a megállapítás, az alpereseket tőrésre kötelezni szükségtelen. Mindezekből következik az is, hogy a bíróság a földtulajdonos eladó és a sérelmet szenvedett elővásárlásra jogosult között szerződést nem hoz létre, közöttük jogot nem alakít, ezért az elővásárlásra jogosult tulajdonjogának bejegyzéséről sem rendelkezhet.

A felperes harmadlagos fellebbezési kérelme az alperesek ügyvédi munkadíjból álló perköltségének leszállítására irányult. A 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja alapján az elsőfokú eljárásban a megállapítható ügyvédi munkadíj 2.222.000 forint, általános forgalmi adóval

növelten 2.821.940 forint. Az elsőfokú bíróság a 3. § (6) bekezdése alapján e munkadíjat az elvégzett ügyvédi tevékenységgel arányban állóan mérsékelte az I. rendű alperes esetében az általános forgalmi adót is tartalmazó 1.270.000 forintra, illetve a II. rendű alperes esetében az adó nélkül 1.000.000 forintra, ezért a munkadíj további mérséklését az ítéletábra nem tartotta indokoltnak.

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

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a másodfokú bíróság a Pp. 239. §-a folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az I. és II. rendű alperes ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perkölségének a megfizetésére, mely munkadíjat a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján a (6) bekezdésre figyelemmel a másodfokú eljárásban elvégzett munkával arányban álló összegben állapított meg.

Budapest, 2018. október 4.

. Höbl Katalin s.k.
a tanács elnöke

Dr. Gyuris Judit s.k.
előadó bíró

Dr. Örkényi László s.k.
bíró

A kiadmány hitelél: