

A Pécsi Ítéltábla a dr. Molnár Éva ügyvéd által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek - a dr. Varga István ügyvéd által képviselt **I.rendű alperes neve** I. rendű és a dr. Varga István ügyvéd által képviselt **II.rendű alperes neve** (címe) II. rendű, valamint a Glósz Ügyvédi Iroda által képviselt **III.rendű alperes neve** (címe) III. rendű alperesek ellen szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt indított perében a ... Törvényszék 2018. június 25. napján kelt, .../47. számú ítélete ellen a felperes által 50. és az I. és II. rendű alperesek által 49. sorszámon előterjesztett fellebbezések folytán meghozta a következő

ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja.

Megállapítja, hogy a hrsz.-ú szántó művelési ágú, 43 ha 1224 m² területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada tekintetében az I. és a II. rendű alperesek között 2016. március 4. napján létrejött adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan.

Megállapítja, hogy az adásvételi szerződés azonos tartalommal 2016. május 12. napján a felperes és az I. rendű alperes között jött létre.

Megkeresi a ... Kormányhivatal ...t, hogy a fenti ingatlan tulajdoni lapjára a vételár kifizetéséről szóló igazolást követően a felperes (felperes neve, ... személyi azonosítója: ..., adóazonosító jele: ..., ...) tulajdonjogát adásvétel jogcímén 1/1 arányban jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba, az I. rendű alperes (I.rendű alperes neve) javára az így létrejött szerződésen alapuló visszavásárlási jogot és az annak biztosítékaul kikötött elidegenítési és terhelési tilalmat jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba.

A III. rendű alperest a fentiek tűrésére kötelezi.

Mellőzi a felperesnek az alperesek javára elsőfokú perköltségben, és az állam javára le nem rótt elsőfokú eljárási illetékben marasztalását.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy fizessen meg az államnak - az illetékes adóhatóság felhívására - 1.500.000 (egymillió-ötszázezer) forint le nem rótt elsőfokú eljárási illetéket.

Kötelezi az I. és II. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg a felperesnek 15 napon belül egyetemlegesen 3.000.000 (hárommillió) forint elsőfokú eljárásban felmerült perköltséget.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy fizessen meg az államnak - az illetékes adóhatóság felhívására - 2.500.000 (kétmillió-ötszázezer) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Kötelezi az I. és II. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg a felperesnek 15 napon belül 1.615.500 (egymillió-hatszázötvenöt ezer-öt száz) forint másodfokú eljárásban felmerült perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a ... hrsz. alatt felvett, szántó művelési ágú, 43 ha 1224 m² térmértékű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada a az I. rendű alperes I. rendű alperes neve tulajdonát képezte. Az ingatlanra vonatkozóan az I. rendű alperes eladó és a II. rendű alperes vevő között 2016. március 4. napján jött létre adásvételi szerződés 146.600.000 forint vételár kikötése mellett, azzal, hogy a vételárból a vevő 10.310.000 forintot árverési biztosíték jogcímén megfizetett. A szerződés 21. pontjában a vevő II. rendű alperes nyilatkozott, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Földforgalmi tv.) 13.§ (3) bekezdése 18.§ (1) bekezdés pontja e) pontja, valamint 18.§ (4) bekezdés a) pontja alapján elővásárlásra jogosult.

A szerződést a Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján 2016. március 17. napján kifüggesztették, a felperes 2016. május 12. napján elfogadó nyilatkozatot tett az ingatlanra, amelyben elővásárlási jogát a Földforgalmi tv. 18.§ (1) bekezdés d) pontjára, valamint a 18.§ (4) bekezdés a) pontjára alapította.

A felperes a 2017. március 6-án kelt megkeresésére a ... Szervezetet választ 2017. április 1. napján vette kézhez, amely tartalmazta, hogy a ... Szervezet a felperes elfogadó nyilatkozatát nem fogadta el, arra hivatkozva, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet 68/C.§ szerinti részarány-tulajdonra vonatkozó nyilatkozatot az elfogadó nyilatkozat nem tartalmazza.

A felperes elfogadó nyilatkozatán záradékként szerepelt, hogy "arról az elővásárlásra jogosult személyazonosságát ellenőriztem, rendben találtam", amelyet a ... Városi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztályánál műszaki ügyintézőként dolgozó ...írt alá 2016. május 12-én. A Önkormányzati Hivatal kiadmányozási rendjéről szóló 1/2013.(II.1.) számú utasítás a) pontja szerint az illetékes műszaki ügyintézőre átruházott kiadmányozás a földforgalmi ügyek teljes körére, a kifüggesztésre, záradékolásra, átvétel igazolásra, elfogadó nyilatkozat átvételére, személyazonosság ellenőrzésére vonatkozott.

A felperes keresetét 2017. április 30-án terjesztette elő. A keresetindítást követően a perbeli ingatlanra a II. rendű alperes tulajdonjogát a jelen per befejezésének eredményétől függő hatállyal 2017. szeptember 21. napján, az ingatlant terhelő, a III.r. alperes javára szóló jelzálogjogot és elidegenítési és terhelési tilalmat jelen per befejezésének eredményétől függő hatállyal 2018. január 24. napján jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba.

A felperes keresetében kérte, hogy állapítsa meg a bíróság, hogy az I. és II. rendű alperesek között a ... hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan vonatkozásában 2016. március 4. napján létrejött adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan, a bíróság állapítsa meg, hogy a szerződés közte és az I. rendű alperes között jött létre ugyanezzel a tartalommal 2016. május 12. napján. A felperes keresetlevelében elsődlegesen teljes személyes költségmentességet, másodlagosan illeték-feljegyzési jogot kért. Az elsőfokú bíróság a felperes személyes költségmentesség engedélyezése iránti kérelmét elutasította, egyúttal a felperes részére illeték-feljegyzési jogot engedélyezett.

A per megindulását követően, 2017. augusztus 31. napján a III. rendű alperes hiteligényvényt bocsátott ki, amelyben nyilatkozott arról, hogy amennyiben a bíróság jogerős ítéletében a felperes keresetének helyt ad, a felperes részére a termőföld vásárlása céljára 146.600.000 forint összegű hitelt biztosít, a ... által meghatározott hitelbiztosítéki feltételekkel.

Az 2018. január 18. napján közölte, hogy a felperes hitelkérelmét elbírálták és az igényelt kölcsönt a perbeli termőföld megvásárlásához biztosítja, amennyiben a bíróság jogerős ítéletében helyt ad a felperes keresetének. A kölcsön célja a ... helyrajzi számú ingatlan adásvételének finanszírozása, a kölcsön összege 131.940.000 Ft. A kötelező érvényű finanszírozási ajánlat 2018. december 30-ig érvényes.

2018. június 18-án az ... közölte, hogy az ... Hitelprogramjának lezárulását követően az ... saját forrású hitellel tudja az adásvételt finanszírozni. Az erre vonatkozó ismételt hitelbírálat és döntés lezajlott, jelenlegi kötelező érvényű finanszírozási ajánlatukat az adásvétel finanszírozására 131.940.000 forint összegű beruházási hitel nyújtására 2018. december 30-ig történő szerződéskötés esetén tartják fenn.

Az 2018. március 9-én igazolást állított ki arról, hogy a felperes fizetési számláján 14.660.000 forintot 2018. július 2. napjáig zároltak, majd 2018. június 18-án arról, hogy az összeg zárolásának lejáratát 2019. január 2. napjáig meghosszabbították.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Arra hivatkoztak, hogy a felperes elfogadó nyilatkozata nem tartalmazza személyesen a jegyzőtől származó azt az igazolást, amely szerint a nyilatkozatot átadó elővásárlásra jogosulttól származik.

Hivatkoztak arra is, hogy a felperes elfogadó nyilatkozata nem tartalmazza a Földforgalmi tv. 13.§ (4) bekezdése szerinti kitételt, amely szerint "a szerződő félnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony a) időtartamát nem hosszabbítja meg, b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja. A felperes a Földforgalmi tv. 13.§ (4) bekezdés b) pontja kapcsán szűkítően csak arra vállalt kötelezettséget, hogy a haszonbérleti szerződés megszűnését követő öt évig a termőföldet más célra nem hasznosítja, holott arra is kötelezettséget kellett volna vállalnia, hogy a haszonbérleti szerződés megszűnését követően a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.

Hiányolták azt is, hogy a felperes a 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet 68/C.§ szerinti részaránytulajdonra vonatkozó jognyilatkozatot elfogadó nyilatkozatában nem rögzítette.

Utaltak arra, hogy a felperesnek a teljesítőképesség meglétét az elfogadó nyilatkozat megtételekor kell igazolnia, a felperes a teljesítőképességét nem igazolta, annak ellentmond az a tény, hogy a felperes az elsőfokú eljárásban illeték-feljegyzési jogot kapott.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I. és II. rendű alpereseknek személyenként 1.500.000 Ft elsőfokú perköltséget, valamint az állam javára 1.500.000 Ft le nem rótt elsőfokú eljárási illetéket.

Az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában kifejtette, hogy az alperes védekezése a Fftv. 13.§ (4) bekezdésében foglalt nyilatkozat hiányossága, illetve a teljesítőképesség igazolásának hiánya miatt

alapos, egyebekben az alperesek ellenkérelmében és védekezésében kifejtett indokokkal nem értett egyet.

Ítélete indokolásában utalt arra, hogy a perbeli ingatlan 2018. december 31. napjáig harmadik személy használatában van, így a Földforgalmi tv. 13.§ (4) bekezdés b) pontja szerinti nyilatkozatot teljes körűen tartalmaznia kellett volna a felperes elfogadó nyilatkozatának. A felperes elfogadó nyilatkozata ebben a körben nem teljes, a felperes szűkítően csak arra vállalt kötelezettséget, hogy a haszonbérleti szerződés megszűnését követő öt évig a termőföldet más célra nem hasznosítja, holott arra is kötelezettséget kellett volna vállalnia, hogy a haszonbérleti szerződés megszűnését követően a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a kötelezettségvállalás általános nyilatkozattal nem váltható ki, a jogszabály pontosan meghatározza, hogy milyen nyilatkozat megtételét várja el, ezért a felperes elfogadó nyilatkozatát a Földforgalmi tv. 21.§ (9) bekezdése alapján nem lehetett figyelembe venni.

Az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában azt is kifejtette, hogy a Ptk. 6:223.§ (2) bekezdése értelmében az elővásárlási jog jogosultjának az ajánlatot tevő elfogadó nyilatkozatával egyidejűleg kell igazolnia a teljesítőképességét. A felperes sem elfogadó nyilatkozata megtételekor, sem pedig a keresetlevele előterjesztésekor nem igazolta megfelelő módon a teljesítőképességét. ... Zártkörűen Működő Részvénytársaság feltételhez kötött kötelező érvényű finanszírozási ajánlata a teljesítőképességet nem bizonyítja, hiszen nincs bizonyítva az, hogy a feltételrendszernek a felperes megfelelt. A per folyamán, a III.rendű alperes neve által adott hitelígérvény a hitelbiztosítási feltételeket nem tartalmazta, az 2018. január 10. napján kelt kötelező érvényű finanszírozási ajánlata a kölcsönnyújtás feltételrendszerét nem tartalmazza, mint ahogy a 2018. június 18-án kelt finanszírozási ajánlat sem. Ezek az elsőfokú bíróság szerint már egyébként is elkészültek. Utalt arra is az elsőfokú bíróság, hogy az önerőnek megfelelő összeg zárolása nem azonos a teljesítési letéttel, ezért a teljesítőképesség igazolására nem alkalmas, elfogadta ugyanakkor az alpereseknek azt a hivatkozását is, hogy a perben a felperes részére engedélyezett illeték-feljegyzési jog a felperes teljesítő képességének hiányát támasztja alá.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset teljesítését, valamint az I. és II. rendű alperesek egyetemleges perköltségben való marasztalását, másodlagosan az I. és II. rendű alperesek javára megállapított személyenként 1.500.000 Ft-os perköltség személyenként 300.000 Ft-ra történő leszállítását kérte.

Fellebbezése indokolásában hivatkozott arra, hogy az I. és II. rendű alperes a jogügylet kapcsán több jogszabálysértést követett el, amelyeket az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyott. Ezek között említette, hogy az adásvételi szerződés 3. pontja alapján a II. rendű alperesnek a vételár-különbözetet legkésőbb a szerződés zárolásának napját követő 90. napon kellett volna teljesítenie, ennek azonban a II. rendű alperes nem tett eleget.

Az I. rendű alperesnek írásbeli tájékoztatási kötelezettsége lett volna a felperes felé, hogy miért nem fogadta el a felperes jognyilatkozatát, ezt azonban csak a felperes megkeresésére tette meg.

Az I. rendű alperes jogszabályi kötelezettsége ellenére nyolc napon belül az adásvételi szerződést kifüggesztésre nem nyújtotta be.

Az I. és II. rendű alperes megsértette az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 26.§-ának (4a) bekezdését a harminc napos benyújtási határidő tekintetében.

Állította, hogy elfogadó nyilatkozata tartalmilag megfelelt a Földforgalmi tv. 13.§ (4) bekezdésében foglaltaknak. Az elfogadó nyilatkozat magában foglalja a jogszabály által megkívánt valamennyi

tartalmi elemet, csak nem a jogszabályban előírt sorrendben.

Utalt arra is, hogy a perbeli ingatlan árverésén felperes részt vett, az ingatlan kikiáltási ára 103.100.000 forint volt, az árverésen való részvétel előfeltétele volt, hogy a I.rendű alperes neve javára a ... Banknál vezetett számlára be kellett fizetni a kikiáltási ár 10%-át, a 90%-ra pedig a többi gazdával együtt banki ígérvénnyel rendelkezett.

A ... feltételhez kötött kötelező érvényű finanszírozási ajánlata minden gazda részére ugyanazon tartalmú ajánlatot adta ki, így II. rendű alperesnek és a felperesnek is ugyanaz a finanszírozási ajánlata volt. A finanszírozási ajánlat felsorolta a szerződéskötési feltételeket, azonban a hitelt minden hitelbírálat nélkül minden gazdának folyósította, aki azt igénybe vette. A felperes a perben folyamatosan igazolta, hogy a teljes vételárra teljesítőképés, az elfogadó nyilatkozat megtételekor a jogszabály szerint nem volt előírás a teljesítőképesség igazolása.

Sérelmezte, hogy az I. rendű alperes az elfogadó nyilatkozat hibájaként perbeli védekezésében olyan okokra is hivatkozott, amelyeket a 2017. április 1. napján kelt válasziratában nem jelölt meg.

A perköltségviselés körében arra utalt, hogy az I. rendű alperes jogi képviselője a szerződés hatálytalansága iránti perekben az egész országra kiterjedően kapott a I.rendű alperes nevetől megbízást perbeli képviseletre, ebből eredően nem kellett készülnie egy-egy perre, mert a séma ugyanaz volt. Ehhez hozzájárult, hogy a II. rendű alperest is képviselte a perben. Az eljáró jogi képviselő egy esetben sem terjesztett elő az I. és II. rendű alperes vonatkozásában külön-külön ellenkérelmet vagy előkészítő iratot, az elsőfokú bíróság ugyanarra a napra több tárgyalást tűzött, ahol alperesként jelent meg. Az I. rendű alperes jogi képviselője személyesen egy tárgyaláson sem jelent meg, folyamatosan helyettesről gondoskodott.

Az I. és II. rendű alperesek fellebbezésükben az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását és az I. és II. rendű alperes javára megállapított elsőfokú perköltség személyenként 3.000.000 Ft + ÁFA összegre történő felemelését kérték.

Fellebbezésük indoklásában arra hivatkoztak, hogy a pertárgyérték 146.600.000 forint volt, így a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdése alapján 3.866.000 forint + ÁFA összegben lett volna meghatározható a teljes egészében pernyertes alpereseket képviselő ügyvéd munkadíja. Az alperesek jogi képviselője elkészítette és időben benyújtotta a részletes érdemi ellenkérelmet, illetve előkészítő iratot, gondoskodott a tárgyaláson történő megjelenésről, az ügyben keletkezett részletes iratanyagot áttanulmányozta. Hangsúlyozta, hogy a keresetlevél benyújtásakor a felperes pontosan tisztában volt a pertárgy értékével és az IM rendelet alapján ehhez társuló perköltség összegével. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a kifejtett alperesi ügyvédi tevékenységgel arányban nem álló mértékben mérsékelte az I. és II. rendű alperes részére megállapított ügyvédi munkadíjat.

A felperes fellebbezése megalapozott. Az I. és II. rendű alperesek fellebbezése nem megalapozott.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által egyebekben helyesen megállapított tényállást az elsőfokú eljárásban csatolt elfogadó nyilatkozat tartalma alapján a következőkkel egészíti ki:

A felperes elfogadó nyilatkozata szerint:

„...a 2013. évi CXXII. Törvény 13. szakaszának (1) bekezdésében foglaltak szerint kijelentem és vállalom, hogy a föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használok, és ennek során

eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségeknek. Kijelentem továbbá, hogy nincs jogerős földhasználati díjtartozásom, jelen szerzést megelőző 5 éven belül velem szemben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem volna. Kötelezettséget vállalok arra, hogy jelen termőföldet terhelő haszonbérleti jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg és a haszonbérleti szerződés megszűnését követően 5 évig a termőföldet más célra nem hasznosítom."

A felperes teljesítőképes.

Az így kiegészített tényállás alapján tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a felperes keresetét a Földforgalmi tv. 13. § (4) b) pontjában írt kötelezettségvállalás hiányosságára illetve a teljesítőképeség igazolásának hiányára tekintettel elutasította.

A Fftv. 13. § (1) bekezdése szerint a tulajdonszerzési jogosultság feltétele - ide nem értve a 10. § (3) bekezdésében, a 11. §-ban, és a 17. §-ban foglalt eseteket -, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben, illetve teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt nyilatkozatban vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

A (4) bekezdés értelmében, ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a szerző félnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony

- a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és
- b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

A másodfokú eljárásban eldöntendő első kérdés az volt, hogy a Földforgalmi tv.13.§ (1) és (4) bekezdését miként kell értelmezni.

A Földforgalmi tv. 13.§ (1) és (4) bekezdése két különböző esetről rendelkezik. Az (1) bekezdés arra az esetre vonatkozik, ha az adásvétel tárgyát képező föld nincs harmadik személy használatában, a (4) bekezdés pedig arra, ha az adásvétel tárgya harmadik személy használatában van. A (4) bekezdés alapján az (1) bekezdésben írt kötelezettségek vállalásán túl a szerző félnek arra is kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg.

A kiegészített tényállás alapján megállapítható, hogy a felperes a Földforgalmi tv.13.§ (1) bekezdése szerinti nyilatkozatot elfogadó nyilatkozatában időbeli korlátozás nélkül megtette, azaz időbeli korlátozás nélkül vállalta a Földforgalmi tv.13.§ (1) bekezdésében foglaltakat. Az elfogadó nyilatkozat tartalmazza továbbá a Földforgalmi tv.13.§ (4) bekezdésében foglalt további kötelezettség vállalására vonatkozó nyilatkozatot is. Téves az alperesek jogszabály-értelmezése, amely szerint a fennálló földhasználati jogviszony miatt külön kellett volna nyilatkoznia a felperesnek az (1) bekezdés szerinti kötelezettségek vállalásáról a Földforgalmi tv.13.§ (4) bekezdés b) pontjára figyelemmel. A másodfokú bíróság jogértelmezése szerint perbeli esetben az (1) bekezdés alapján megtett nyilatkozat megfelel a (4) bekezdés b) pontja alapján megkívánt kötelezettségvállalásnak, így a felperes elfogadó nyilatkozata a jogszabálynak teljes körűen megfelel.

Eldöntendő kérdés volt a fellebbezés alapján az is, hogy hogyan kell értelmezni a Ptk.6:223.§ (3) bekezdésének rendelkezését a teljesítőképeség 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 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 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. Ez 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 összezseng 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 tehát arra mutatnak, hogy a jogalkotó szándéka a korábbi bírói gyakorlatnak megfelelő jogalkotás volt, nem irányult a korábbi gyakorlattól eltérő új szabály beiktatására.

Ezt az értelmezést elfogadva a másodfokú bíróság nem értett egyet az elsőfokú bíróság ítélete indokolásával a teljesítőképesség igazolásának időpontját illetően.

Nem értett egyet ugyanakkor a másodfokú bíróság a teljesítőképesség igazoltságának hiányára vonatkozó elsőfokú ítéleti megállapítással sem. A másodfokú bíróság álláspontja szerint a felperes az kötelező érvényű finanszírozási ajánlatával és a felperes bankszámláján zárolt önerőre vonatkozó igazolással a teljes vételár tekintetében igazolta a teljesítőképességét.

Az 2018. január 10-én kelt kötelező érvényű finanszírozási ajánlata azt rögzíti, hogy „ az az Ön hitelkérelmét elbírálta, és az igényelt kölcsönt az alábbiak szerint biztosítja termőföldvásárláshoz, amennyiben a számú perben az Ön (felperes neve felperes) keresetének a Törvényszék jogerős ítéletben helyt ad. „

Az 2018. június 18-ai felperesnek címzett tájékoztatása szerint „...A hitelkérelem pozitív elbírálására vonatkozó döntés 2016. május 30-án kelt, melyben 131.940.000 forint összegű, ... forrású beruházási hitel került engedélyezésre az adásvétel finanszírozására. ...az ... hitelprogramjának lezárulását követően az ... saját forrású hitellel tudja az adásvételt finanszírozni, amire vonatkozóan ismételt hitelbírálat és döntés szükséges, mely le is zajlott. Jelenlegi kötelező érvényű finanszírozási ajánlatunkat az adásvétel finanszírozására, 131.940.000 forint összegű beruházási hitel benyújtásra 2018. december 30-ig történő szerződéskötés esetén tartjuk fenn."

A fentiek értelmében az a felperes hitelkérelmét pozitívan elbírálta és a hitel folyósítására azzal a feltétellel vállalt kötelezettséget, hogy a felperes keresetének a bíróság jogerős ítélettel helyt ad. Ez a feltétel a másodfokú bíróság jogerős döntése folytán teljesült, a folyósítás egyéb feltételei a teljesítőképesség igazolása körében irrelevánsak.

A PK 9. számú állásfoglalás VIII. pontjához fűzött indokolás szerint ahhoz, hogy az elfogadó nyilatkozat alapján az elővásárlásra jogosult és az eladó között jöjjön létre az adásvételi szerződés az ajánlatnak megfelelő tartalommal, az elfogadó nyilatkozatnak komolynak, a teljesítőkészségnek és képességnek pedig valóságosnak kell lennie. Az eladó és a vevő érdekeinek kellő védelme érdekében az említett feltételek meglétét a bíróság ellenőrzi. Ezért a bíróság az ellenérdekű fél kérelmére az érdemi döntés előtt felhívhatja az elővásárlásra jogosultat arra, hogy az ajánlat szerint esetleg már esedékessé vált vételárat vagy vételárrészt megfelelő határidő alatt - az eladó, illetőleg annyiban, amennyiben teljesítés történt, az ő jogán a vevő javára - helyezze bírósági letétbe. Ennek megtörténtét vagy elmaradását a bíróság az érdemi döntés meghozatalánál értékeli.

Az elsőfokú eljárásban az alperesek nem kérték, hogy a bíróság az érdemi döntés előtt hívja fel az elővásárlásra jogosult felperest arra, hogy az ajánlat szerint esetleg már esedékessé vált vételárat vagy vételárrészt megfelelő határidő alatt - az eladó I. rendű alperes, illetőleg annyiban, amennyiben teljesítés történt, az ő jogán a vevő II. rendű alperes javára - helyezze bírósági letétbe. Ilyen kérelem hiányában az elsőfokú bíróság nem is hívta fel a felperest a teljesítőképesség teljesítési letéttel történő igazolására, tehát a felperesnek a teljesítőképességét ezen a módon nem kellett igazolnia.

A teljesítőképesség igazolása bármely, arra alkalmas módon megtörténhet. A másodfokú bíróság álláspontja szerint erre az kötelező érvényű finanszírozási ajánlata és igazolása megfelelő és elegendő volt. A teljesítőképesség tényleges igazolása mellett nincs jelentősége annak a ténynek, hogy a felperes a perben illeték-feljegyzési jog kedvezményében részesült.

A fentiekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§(2) bekezdése alapján megváltoztatta, és a felperes keresetének helyt adott.

A sikeres felperesi fellebbezés következtében az alperesek pernyertesek lettek, ezért a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján mellőzte a másodfokú bíróság a felperesnek az alperesek javára elsőfokú perköltségben, és az állam javára le nem rótt elsőfokú eljárási illetékben marasztalását, ennek következtében az alperesek javára megítélt perköltség felemelésére irányuló alperesi fellebbezés megalapozatlan.

A sikeres felperesi fellebbezés és sikertelen alperesi fellebbezés folytán a felperes az elsőfokú és a másodfokú eljárásban is teljes egészében pernyertes lett. A 146.600.000 forintos elsőfokú és 148.910.000 forintos másodfokú pertárgyérték mellett a másodfokú bíróság a felperes jogi képviselője által elvégzett ügyvédi munka mennyiségét is értékelte, ezeket figyelembe véve határozta meg a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) és (6) bekezdése alapján a felperesnek járó, mérsékelt összegű ügyvédi munkadíjból álló első- és másodfokú perköltség összegét, amelynek viselésére a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján az I. és II. rendű alperesek egyetemlegesen kötelesek.

A felperes pernyertességére, az I. rendű alperes illetékmentességére és az alperesek közötti egységes pertársaságra tekintettel a le nem rótt elsőfokú és fellebbezési illeték viselésére az Itv.74.§ (3) bekezdése alapján irányadó 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése és a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján a II. rendű alperes köteles.

Pécs, 2018. november 28.

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