

A Fővárosi Ítéltábla a Zamecsnik, Pósfai és Társai Ügyvédi Iroda (fél címe, ügyintéző: dr. Árnási Katalin Andrea ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a dr. Varga István ügyvéd (fél címe) által képviselt, a szervezet neve (szervezet címe) útján eljáró I.rendű alperes neve I. rendű, Gudicsné dr. Bukli Anna ügyvéd (fél címe) által képviselt II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű, a jogi képviselet nélkül eljáró III.rendű alperes neve (III.rendű alperes címe) III. rendű, a Dr. Csoór György Ügyvédi Iroda (fél címe, ügyintéző: dr. Csoór György ügyvéd) által képviselt IV.rendű alperes neve (IV.rendű alperes címe) IV. rendű, a jogi képviselet nélkül eljáró **V.rendű alperes neve** (V.rendű alperes címe) V. rendű, és a **VI. rendű alperes neve** (VI. rendű alperes címe) VI. rendű alperesek ellen szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2018. április 26. napján kelt 62.P.21.133/2017/23. számú ítélete ellen a felperes részéről 26. sorszám alatt, az I. rendű alperes részéről 25. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg az I. rendű alperesnek 450.000 (Négyszázötvenezer) forint plusz áfa összegű, a II. rendű alperesnek 500.000 (Ötszázezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A 2016. május 26-án megkötött adásvételi szerződés szerint az I. rendű alperes 107.300.000 forint vételár ellenében eladta a ... tartozó ... helyrajzi számú szántó művelési ágú (perbeli) ingatlant a II. rendű alperesnek. A szerződés megkötésének az időpontjában az ingatlan 2020. március 1. napjáig tartóan haszonbérbe volt adva. Az ingatlant a III. rendű és az V. rendű alperesek javára bejegyzett vezetékgjog, továbbá a IV. rendű alperes javára bejegyzett bányászolgalmi jog terhelte. Az elővásárlásra jogosultak értesítése céljából foganatosított kifüggesztési eljárás során a felperes 2016. augusztus 1-jén elővásárlási joga gyakorlása érdekében teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt elfogadó nyilatkozatot tett. Nyilatkozata szerint helyben lakó szomszéd földművesként, illetve családi gazdaság tagjaként illette meg elővásárlási jog. A nyilatkozat bevezető része - egyebek mellett - tartalmazza, hogy a megszerezni kívánt föld 2020. március 1-ig fennálló haszonbérleti joggal terhelt. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 13. § (1) bekezdése alapján az elővásárlási jog gyakorlójaként nyilatkozott arról, hogy a földön fennálló haszonbérleti jog megszűnését követően a föld használatát

másnak nem engedi át, azt maga használja; eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, és a haszonbérleti jog megszűnését követő időponttól számított öt évig más célra nem hasznosítja a földet.

Az adásvételi szerződés alapján az I. rendű alperes 2017. február 6-án benyújtott kérelmével a II. rendű alperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését kérte. A II. rendű alperes tulajdonjogának a bejegyzése azóta megtörtént, és a bankhitelből megfizetett 107.300.000 forint vételár erejéig jelzálogjogot, annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyezték be a VI. rendű alperes javára az ingatlan-nyilvántartásba.

A felperes keresetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:223. § (1) bekezdése alapján kérte annak megállapítását, hogy az I-II. rendű alperesek között létrejött 2016. május 26-i adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, és a szerződés közte mint vevő és az I. rendű alperes mint eladó között jött létre. Kérte továbbá az eredeti állapot helyreállítását, majd azt követően tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését, és a II-VI. rendű alperesek kötelezését a bejegyzés tűrésére.

Az I. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Védekezése szerint a felperes elfogadó nyilatkozata több szempontból sem felel meg a Földforgalmi törvény előírásainak, többek között azért, mert a felperes nem vállalta, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg.

A II. rendű alperes ugyancsak a kereset elutasítását kérte. Védekezése szerint elővásárlási joga rangsorban megelőzi a felperes elővásárlási jogát, mivel részéről a földszerzés célja földrajzi árujelzéssel, illetve eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítás volt.

A IV. rendű alperes előadta, hogy ragaszkodik a javára bejegyzett bányászolgalmi jog fenntartásához, de a per kimenetelében érdektelen, ezért abban nem vesz részt.

A III. és az V-VI. rendű alperesek nyilatkozatot nem tettek, érdemi ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

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

Döntésének jogi indokolása szerint a Földforgalmi törvény 21. § (5) bekezdése értelmében az elővásárlási jog gyakorlása érdekében megtett elfogadó nyilatkozatnak kötelezően tartalmaznia kell a törvény 13-15. §-aiban előírt nyilatkozatokat. Az adásvételi szerződés megkötésekor - illetve az elfogadó nyilatkozat megtételekor - a perbeli ingatlanon haszonbérleti jog állt fenn, ezért az elfogadó nyilatkozatnak tartalmaznia kellett volna azt a nyilatkozatot is, melyet a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdése ír elő. E törvényi rendelkezés szerint a felperesnek kötelezettséget kellett volna vállalnia arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre vállalja a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségek teljesítését. Az elfogadó nyilatkozat azonban nem tartalmaz olyan egyértelmű kötelezettségvállalást, miszerint a felperes a fennálló haszonbérleti szerződést nem fogja meghosszabbítani. Ilyen kötelezettségvállalás nélkül a Ptk. 6:191. § (1) bekezdése értelmében nincsen akadálya annak, hogy a felek közös megegyezéssel módosítsák a haszonbérleti szerződést, és meghosszabbítsák annak tartamát. Ebben az esetben a fennálló haszonbérleti jog 2020. március 1-jén nem szűnik meg. A haszonbérleti jog fennállásának jelenlegi szerződés szerinti lejárat dátumának a megjelölése nem helyettesítheti a törvény által előírt kötelezettségvállaló nyilatkozatot.

A haszonbérlet meghosszabbítása esetén ugyanis a felperes által vállalt kötelezettségek teljesítése a meghosszabbított időtartam leteltét követően válnak esedékessé, ami viszont nem felel meg a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésében foglalt előírásnak. Az elfogadó nyilatkozat e hiányosságára figyelemmel a Földforgalmi törvény 21. § (9) bekezdése értelmében úgy kell tekinteni, hogy a felperes nem gyakorolta elővásárlási jogát, ami a kereset elutasítását vonta maga után.

A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (rég. Pp.) 78. § (1) bekezdése értelmében a pervesztes felperest kötelezte az I-II. rendű alperesek ügyvédi költségeinek megfizetésére. Ennek összegét a jogi képviselő ellátása érdekében kifejtett tevékenységre figyelemmel mérlegeléssel állapította meg.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes és az I. rendű alperes jelentett be fellebbezést.

A felperes az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását, és keresete maradéktalan teljesítését kérte.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság nem a Ptk. 6:8. § (1) bekezdésének megfelelően értelmezte elfogadó nyilatkozatát, ezért helytelen következtetést vont le annak tartalmát illetően. A kötelmi jog általános részébe tartozó törvényi rendelkezés szerint a jognyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a címzettnek a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett. A Földforgalmi törvény 21. §-a sem tartalmaz ettől eltérő előírást, nem mondja ki, hogy csak az tekinthető megfelelő elfogadó nyilatkozatnak, amely szó szerint megfelel a törvény szövegének. Ebből következően elegendő, ha az elfogadó nyilatkozat tartalmából kitűnik a Földforgalmi törvényben előírt kötelezettségvállalás.

Nyilatkozata egyértelműen rögzíti, hogy az elfogadó nyilatkozattal érintett földön 2020. március 1-jéig haszonbérlet áll fenn. A nyilatkozat ezt követő részéből kiolvasható, hogy a „fennálló” haszonbérlet megszűnését követően a földet másnak nem engedi át, eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, és a haszonbérlet megszűnését követő időponttól számított öt évig más célra nem hasznosítja a földet. Ez a nyilatkozata tartalmát tekintve magában foglalja, hogy nem hosszabbítja meg a fennálló haszonbérleti jogot, hiszen ha ezt megtenné, úgy értelemszerűen nem tudná a 2020. március 1-jéig fennálló haszonbérlet után teljesíteni az elfogadó nyilatkozatban vállalt kötelezettségeit. Megjegyezte: okirattal igazolta azt az állítását, hogy az I. rendű alperes más ügyekben azonos tartalmú elfogadó nyilatkozatokat úgy értelmezett, hogy azok tartalmazták az elővásárlásra jogosultnak azt a kötelezettségvállalását, miszerint a fennálló földhasználati jogviszonyt nem hosszabbítja meg. Az elsőfokú bíróság ítéletéből nem derül ki, hogy ezeket az okiratokat értékelte volna, illetve hogy azoknak miért nem tulajdonított jelentőséget.

Az I. rendű alperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének a részbeni megváltoztatását, és a részére fizetendő perköltség felemelését kérte 3.400.000 forint plusz áfa összegre.

Előadta, hogy a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja értelmében a pertárgy értéke alapján 3.492.000 forint plusz áfa összegű perköltség illetné meg. A pertárgy értékével a felperes tisztában volt, ezért számára elfogadhatatlan, hogy az elsőfokú bíróság nem a pertárgy értéke arányában állapította meg a perköltség összegét, különös tekintettel arra, hogy részletes érdemi ellenkérelmet nyújtott be, áttanulmányozta az iratanyagot, és részt vett valamennyi tárgyaláson.

Fellebbezési ellenkérelmében azt kérte, hogy a bíróság a felperes fellebbezésének ne adjon helyt. Egyetértett az elsőfokú bíróság érdemi döntésének a jogi indokolásával, miszerint a felperes elfogadó nyilatkozata nem alkalmas joghatás kiváltására, mivel nem tartalmazza a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdés a) pontjában előírt nyilatkozatot. Rámutatott: az adásvételi szerződés

teljeskörű elfogadása az előírt nyilatkozatok megtételét nem pótolja, a törvény által előírt kötelezettségvállalás általános nyilatkozattal nem váltható ki.

A II. rendű alperes ellenkérelmében ugyancsak azt kérte, hogy a bíróság a felperes fellebbezésének ne adjon helyt.

Kifejtette, hogy a Földforgalmi törvény olyan speciális jogszabály, melyben a jogalkotó szigorú követelményeket támasztott az elfogadó nyilatkozat tartalmát illetően. A Földforgalmi törvény 21. § (5) bekezdése és a 13. § (4) bekezdése értelmében az elfogadó nyilatkozatnak kifejezetten és konkrétan tartalmaznia kellett volna azt a kötelezettségvállalást, hogy az elővásárlásra jogosult a haszonbérlet időtartamát nem hosszabbítja meg. Ilyen tartalmú egyértelmű kötelezettségvállalást a felperes elfogadó nyilatkozata nem tartalmaz, ezért a Földforgalmi törvény 21. § (9) bekezdése értelmében úgy kell tekinteni, mintha nem gyakorolta volna elővásárlási jogát.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében azt kérte, hogy a bíróság az I. rendű alperes fellebbezésének ne adjon helyt. Előadta, hogy az I. rendű alperes jogi képviselője mindössze két beadványt nyújtott be, valamint egy anonimizált ítéletet csatolt, emellett részt vett mind a három tárgyaláson. A tényleges ügyvédi tevékenység mennyisége nem indokolja a perköltség felemelését különös tekintettel arra, hogy az I. rendű alperes képviselőjét ellátó ügyvéd hasonló ügyekben hosszú ideje képviseli az I. rendű alperest, így a perrel érintett jogterület nem ismeretlen a számára.

Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt a Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelmében felülbírálta [régi Pp. 228. § (4) bekezdés].

A felperes és az I. rendű alperes fellebbezése egyaránt megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság a releváns tényállást hiánytalanul felderítette, arra alapított érdemi döntésével és az ahhoz fűzött jogi indokolással a Fővárosi Ítéltábla maradéktalanul egyetértett, ezért visszautal az elsőfokú bíróság helytálló okfejtésére, amelyből - annak szükségtelen megismétlése nélkül - a fellebbezésekre tekintettel kiemeli a következőket.

Az elsőfokú bíróság arra alapította érdemi döntését, hogy a felperes elfogadó jognyilatkozatából hiányzik az a kötelezettségvállalás, miszerint nem hosszabbítja meg a fennálló haszonbérletet; az elfogadó nyilatkozatnak ez a hiányossága önmagában is a kereset elutasítását vonja maga után, így nem volt szükség az I-II. rendű alperesek érdemi védekezésében megjelölt egyéb, a kereset elutasítására esetleg okot adó szempontok vizsgálatára. Ebből következően a Fővárosi Ítéltáblának abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a felperes elfogadó jognyilatkozatából - annak tartalmára figyelemmel - kitűnik-e az előzőekben megjelölt kötelezettségvállaló nyilatkozat megtétele.

A felperes álláspontja szerint a perbeli ingatlanok tekintetében az őt megillető elővásárlási jog rangsorban megelőzi a II. rendű alperes elővásárlási jogát, ezért elővásárlási joga gyakorlása érdekében - az irányadó jogszabályok által meghatározott határidőben - elfogadó nyilatkozatot nyújtott be az I-II. rendű alperesek által megkötött adásvételi szerződést kifüggesztő polgármesteri hivatalba. Tartalmát tekintve az elfogadó nyilatkozatnak meg kell felelnie a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdésében előírtaknak, mivel azok megsértése esetén a Földforgalmi törvény 21. § (9) bekezdése érvényesül, amely szerint az elővásárlási jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna.

A Földforgalmi törvény 21. § (5) bekezdése szerint az elfogadó jognyilatkozatnak - egyebek mellett

- 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 kell csatolni. A Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdés a) pontja szerint, ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld - mint jelen esetben - harmadik személy használatában van, a szerző félnek kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg.

A felhívott törvényi rendelkezésnek megfelelő elfogadó jognyilatkozatnak egyértelműen tartalmaznia kell a jogszabályban előírt kötelezettségvállalást, ezért azt úgy kell megfogalmazni, hogy abból vitathatatlanul kitűnjék: a nyilatkozó vállalja, hogy nem hosszabbítja meg a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát. Nem vitás, hogy a felperes által megtett elfogadó jognyilatkozat nem tartalmaz a törvényi előírásoknak megfelelő kötelezettségvállalást, olyan akaratnyilvánítást, amely szerint a nyilatkozó nem hosszabbítja meg a fennálló haszonbérleti szerződést.

Az elfogadó jognyilatkozatból - a felperesi fellebbezésben megjelölt szempontoknak megfelelő értelmezése esetén - csupán annyi tűnik ki, hogy a fennálló haszonbérleti jogviszony 2020. március 1-jéig tart, és a fennálló haszonbérleti jog megszűnését követően az ingatlant a felperes maga fogja használni. A haszonbérleti jog megszűnésének a dátuma a nyilatkozat bevezető részében található, melyben az adásvétel tárgya, illetve a nyilatkozattal érintett ingatlan legfontosabb jellemzői kerültek meghatározásra. A nyilatkozat szerkezetére és a dátumnak a nyilatkozaton belüli elhelyezkedésére figyelemmel a haszonbérleti jog megszűnésének a dátuma csupán a nyilatkozattal érintett ingatlan jogi helyzetét jellemzi, különös tekintettel arra, hogy a dátumhoz nem kapcsolódik kötelezettségvállalás.

A felperes által kifejezésre juttatott kötelezettségvállalás azt tartalmazza, hogy a haszonbérleti jog megszűnésétől kezdődően a földet maga műveli, anélkül azonban, hogy dátum szerint megjelölte volna a haszonbérleti jog megszűnésének az időpontját. Ilyen összefüggésben - amint arra az elsőfokú bíróság helytállóan rámutatott - nyilatkozata nem tartalmaz olyan kötelezettségvállalást, miszerint a fennálló haszonbérleti jogot 2020. március 1-jét megelőzően nem hosszabbítja meg.

A Kúria több eseti döntésében kifejezésre juttatta, hogy a Földforgalmi törvény előírásait szigorúan, következetesen, a normaszöveg szerint kell értelmezni és alkalmazni. A törvény céljával nem fér össze, hogy a felperes annak egyértelmű és kétségmentes kifejezésre juttatása nélkül gyakorolhassa elővásárlási jogát, miszerint a fennálló haszonbérleti jogot nem hosszabbítja meg. Ilyen tartalmú kötelezettségvállalás nélkül úgy kell tekinteni, mintha a felperes nem gyakorolta volna elővásárlási jogát. Ebből következően az elsőfokú bíróság helytállóan döntött a kereset elutasításáról, így az I-II. rendű alperesek védekezésének a további vizsgálatára nem volt szükség.

A kereseti kérelem eldöntése szempontjából irreleváns volt, hogy a felperes más ügyekben megtett azonos tartalmú elfogadó nyilatkozatát az I. rendű alperes miként értékelte, így az elsőfokú bíróság nem mulasztott azzal, hogy ennek az érvelésnek nem tulajdonított jelentőséget. A kereset elutasításának a releváns indokára figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla sem foglalt állást azoknak a további szempontoknak a helytállósága felől, melyekre az I-II. rendű alperesek hivatkoztak a kereset elutasítása érdekében.

Az elsőfokú bíróság a pernyertes I. rendű alperest megillető perköltséget a pertárgy értéke alapján megállapítható ügyvédi költségekhez képest a tényleges ügyvédi munkára figyelemmel, mérsékelt összegben állapította meg. A 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján

megállapított 1.000.000 forint plusz áfa összegű perköltség nagyságrendjében arányosságot mutat az I. rendű alperes jogi képviselte érdekében kifejtett ügyvédi tevékenység munka- és időigényességével, így annak felemelésére a Fővárosi Ítéltábla nem látott indokot.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a régi Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét - a régi Pp. 254. § (3) bekezdése szerint helyes indokaira utalással - helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért az ugyancsak eredménytelenül fellebbező I. rendű alperesnek a régi Pp. 81. § (1) bekezdése értelmében, míg a II. rendű alperesnek a régi Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében köteles megtéríteni a fellebbezési eljárás során felmerült ügyvédi költségeiket. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és az (5), (6) bekezdései alapján a tényleges ügyvédi tevékenységre figyelemmel mérlegeléssel állapította meg, amelyhez a 4/A. § (1) bekezdése értelmében hozzáadódik az áfa.

Az ügyvédi költségeken felül a felperes által már lerótt fellebbezési eljárási illetéket is a felperesnek kell viselnie, míg az Itv. 56. § (1) bekezdése és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a szerint a személyes illetékmentességgel rendelkező I. rendű alperes által le nem rótt 192.000 forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

, 2018. november 21.

. Sággy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s.k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s.k.
bíró