

A Fővárosi Ítéletábra a Zamecsnik, Pósfai és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Árnysai Katalin ügyvéd) által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek - a dr. Varga István ügyvéd által képviselt Magyar Állam I. rendű, a dr. Lengl Gyula ügyvéd által képviselt II.rendű alperes neve (II. rendű alperes **címe**) II. rendű, a III.rendű alperes neve (**III. rendű alperes címe**) III. rendű, az IV.rendű alperes neve (**IV. rendű alperes címe**) IV. rendű, a Gudicsné dr. Bukli Anna ügyvéd által képviselt V.rendű alperes neve (**V. rendű alperes címe**) V. rendű, a dr. Varga István ügyvéd által képviselt VI.rendű alperes neve (**VI. rendű alperes címe**) VI. rendű, valamint az VII.rendű alperes neve (VII.rendű alperes címe) VII. rendű és **VIII. rendű alperes neve** (VIII.rendű alperes címe) VIII. rendű alperes ellen szerződés hatálytalanságának megállapítása íránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2017. október 4. napján meghozott 69.P.21.162/2017/24. számú ítélete ellen a felperes részéről 26. és 29. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I., II., V. és VI. rendű alpereseknek személynként 127.000 (százhuszonhétezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes módosított keresetével annak megállapítását kérte, hogy az I. és a II. rendű alperes között a **S.** külterület helyrajzi számú, az I. és az V. alperes között a **S.** külterület ... helyrajzi számú ingatlanra 2016. március 9. napján, míg az I. és VI. rendű alperes között a **D.** külterület ... helyrajzi számú ingatlanra 2016. március 10. napján kötött adásvételi szerződések vele szemben hatálytalanok, ezért a bíróság az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapotot a II., V. és VI. alperes tulajdonjoga, továbbá a VII. és VIII. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjog és az ennek biztosítását szolgáló elidegenítési és terhelési tilalom törlésével és az I. rendű alperes tulajdonjogának visszajegyzésével állítsa helyre. Kérte továbbá, hogy elsődlegesen a bíróság állapítsa meg, hogy az előbbi ingatlanokra az adásvételi szerződések a felperes és az I. rendű alperes között létrejöttek és keresse meg az illetékes földhivatalt a felperes tulajdonjogának bejegyzése íránt. Arra az esetre, ha a bíróság az elsődleges kérelemnek nem adna helyt, másodlagosan az I. rendű alperes arra való kötelezését kérte, hogy sorsolás lefolytatása után annak nyertesével kösse meg az érintett ingatlanokra az adásvételi szerződések. A III. és IV. rendű alperes elleni keresete a **S.** helyrajzi számú ingatlan tekintetében az előbbiektől tűrésére kötelezésre irányult. A felperes az I. rendű alperest kérte kötelezni a perköltség megfizetésére is.

Keresetét a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban Ptk.) 5:183. §-ára, 5:184. § (2) bekezdésére, 5:187. §-ára, 6:108. §-ára 6:108. §-ára, 6:112. § (2) bekezdésére, 6:119. § (2) bekezdésére, 6:223. § (1) bekezdésére, 6:224. § (4) bekezdésére és 223. § (1) bekezdésére, valamint a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 18. § (1)-(2) bekezdésére, 22. § (1)-(2) bekezdésére, a 36. § (1) bekezdés b) pontjára, továbbá a 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 28. § (2) bekezdésére alapította. Keresete indokaként előadta, hogy a perbeli ingatlanokra az Fftv. 18. § (2) bekezdés b) pontjára és (4) bekezdésére alapítottan gyakorolt elővásárlási joga megelőzte a II., V. és VI. rendű alperes elővásárlási jogát, ezért az Fftv. 22. § (2) bekezdése szerint az elővásárlási nyilatkozatai eladóval való közlésével közte és az I. rendű alperes között jött létre az adásvételi szerződés. Érvelése szerint a vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatban megtett kötelezettségvállalása az Fftv. 13-15. §-aiban írtakra hiánytalanul kiterjedt. Az elfogadó nyilatkozatok megtételének időpontjában az Fftv. 21. § (5) bekezdéséből és 18. § (2) bekezdéséből következően elegendő volt az ökológiai gazdálkodás célját előadni, azt igazolni nem kellett a **H. Ö. G. Kft.** igazolása pedig az ökológiai gazdálkodás folytatásának bizonyítására alkalmas. A 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 2016. június 22-től hatályos 18/A. § (2), (3) és (5) bekezdése nem zárja ki az ökológiai gazdálkodás folytatására való hivatkozást abban az esetben, ha a nyilatkozat megtételekor a földön több mint három év haszonbérlet áll fenn, mert a 18/A. § (2) bekezdés nem a nyilatkozat megtételéhez, hanem az adásvételi szerződés megkötéséhez köti azt a feltételt, hogy nem állhat fenn a földre három évnél hosszabb időtartamra földhasználati megállapodás. Miután a felperessel az I. rendű alperes adásvételi szerződést nem kötött, nincs olyan szerződés, amelynek megkötésétől a három éves időtartamot számítani kell. Az Fétv. 18/A. § (3) bekezdéséből pedig arra következtetett, hogy a jogszabály hatálybalépése előtt tett elfogadó nyilatkozat a jogszabályban írtakat értelemszerűen nem tartalmazhatta, a 18. § (5) bekezdésből és 110/C. §-ból következően a földhivatali eljárásban kellett csak megfelelnie ezen feltételeknek, aminek az **I. Kft.**-vel kötött szerződéseivel eleget tett. Az Fftv. 16. § (1) bekezdésében írt tulajdonszerzési korlátozást nem szegte meg, mert a jogszabály nem az ajánlat megtételét, csupán a 300 hektár feletti tulajdon megszerzését korlátozza.

Az I., II., V. és VI. rendű alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte, a III., IV., VII. és VIII. rendű alperes ellenkérelmet nem terjesztett elő. Az I., II. és VI. alperes azzal védekezett, hogy a felperes elővásárlási jogot gyakorló nyilatkozata egyrészt az Fftv. 13. § (4) bekezdés a) pontja szerint hiányos, mert a felperes nem vállalt kötelezettséget arra, hogy a haszonbérleti szerződés időtartamát nem hosszabbítja meg. Vitatták, hogy a felperes valóban ökológiai gazdálkodás céljából kívánt volna tulajdont szerezni, de ilyen kötelezettséget a Fétv. 2016. június 22-től hatályos 18/A. § (2) bekezdésére és a haszonbérlet három évet meghaladó időtartamára tekintettel nem is vállalhatott. Az **I. Kft.**-vel megkötött szerződést jóerkölcsbe ütközőnek állították és kiemelték, hogy az elővásárlási jogosultságnak a per során is fenn kell állnia. A felperes azonban elmulasztotta benyújtani az ökológiai gazdálkodást igazoló okiratot, a csatolt tanúsítvány a 34/2013. (V. 14.) Korm. rendelet 2. § d) pontja és 10. §-a, valamint a 834/2007/EK tanácsi rendelet alapján nem tekinthető ökológiai tanúsítványnak, azt ugyanis az éves ellenőrzés tanúsítja, de az ökológiai jelölést nem. Érvelésük szerint a másodlagos kereset nem teljesíthető kérelmet foglal magába. A II. rendű alperes ezen kívül arra is hivatkozott, hogy a felperes a keresetlevelet elkésztetten terjesztette elő, igénye elévült, mert nem nyújtotta be azt a tulajdoni lapot, aminek alapján a II. rendű alperes tulajdonszerzése a tudomására jutott. A felperes az elővásárlási joga gyakorlásával az Fftv. 16. § (1) bekezdése és 60. § (1) bekezdése szerinti földszerzési maximumot túllépte. Kiemelte továbbá, hogy a teljes vételárat megfizette, így a felperesnek az elfogadó nyilatkozatában ennek megfizetésére kellett volna kötelezettséget vállalnia, amit szintén nem tett meg. A kereset személyi hatályát

tisztázatlannak tartotta, mert a kereset perben nem álló azon személyek jogait is érinti, akik a felpereshez hasonlóan gyakorolták elővásárlási jogukat.

Az V. rendű alperes a felperes elfogadó nyilatkozatát az Fftv. 13. § (4) bekezdés a) pontjában foglalt kötelezettségvállalás szempontjából szintén hiányosnak tartotta. Megjegyezte, hogy a felperes az árverésen nem vett részt, csak az árverést megelőzően váltott ki őstermelői igazolványt és regisztrált családi gazdálkodóként, továbbá vállalati garanciát a felperes munkáltatója vállalt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest az I. rendű alperesnek áfával együtt összesen 5.449.300 forint, a II. rendű alperesnek szintén áfával 11.874.500 forint, az V. rendű alperesnek 2.180.000 forint, a VI. rendű alperesnek pedig áfával együtt 1.362.300 forint perköltség 30 napon belüli megfizetésére, és rendelkezett arról, hogy a lerótt kereseti illetéket a felperes viseli.

Az ítélet indokolása szerint elsősorban a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése alapján azt vizsgálta, hogy a felperes igényét a szubjektív határidőn belül érvényesítette-e, ami szerint a felperes a hatálytalanságból eredő igényeket a szerződéskötésről, nem pedig a megkötött szerződés tartalmáról való tudomásszerzéstől számított harminc napon belül érvényesítheti azzal, hogy az igényérvényesítéssel egyidejűleg az ajánlatot elfogadó nyilatkozatot kell tennie és igazolnia kell teljesítőképességét. Abból indult ki, hogy az I. rendű alperes a vevőkkel a Korm. rendelet 29. § (1) bekezdése szerinti árverést követően kötött adásvételi szerződést. Az Fftv. 22. § (1) bekezdés a) pontjából és a Korm. rendelet 28. § (1) és (2) bekezdéséből az következik, hogy az iratjegyzék beérkezését követően az I. rendű alperes az első helyi elővásárlási jogosulttal köteles szerződést kötni, ha pedig az első helyi jogosultság több személyt illet meg, sorsolást kell tartani. Az Fftv. 22. § (1) bekezdés a) pontjából és a Korm. rendelet 33. § (1) bekezdéséből azt a következtetést vonta le, hogy az NFA köteles az első helyi elővásárlásra jogosultat értesíteni arról, hogy az adásvételi szerződés vele jött létre. Az NFA értesítési kötelezettségére az is utal, hogy a Korm. rendelet 33. § (2) bekezdése árverés esetére a pályázatokra irányadó 21-24. §-ok alkalmazását írja elő, amiből az következik, hogy amennyiben az NFA nem a nyertes árverési vevővel, hanem az első helyi elővásárlásra jogosulttal köt szerződést, a 22. § (1) bekezdés szerint az árverési eljárás eredményét az elővásárlásra jogosultak nyilatkozatainak elbírálásával, egységesen figyelembe véve kell megállapítania, és öt munkanapon belül azt közölni kell minden olyan személlyel, aki az árverés során ajánlatot tett és azokkal is, akik elővásárlási jogukkal élve jognyilatkozatot tettek.

A felek tényállításainak értékelésével az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a felperes tényelődása hiányos volt, a jogvesztést kizáró körülményeket nem adta elő, mert nem állította, hogy az I. rendű alperes elmulasztotta volna értesíteni őt arról, hogy miként állapította meg az árverés eredményét. Kizárólag az elévülés körében tett indítványt az elfogadó nyilatkozata I. rendű alperessel szembeni hatályosulásának megállapítására vonatkozóan [Fftv. 22. § (2) bekezdés], ami azonban önmagában nem igazolta volna sem a határidőben történő igényérvényesítést, sem az elévülés esetleges megszakadását vagy nyugvását. Ugyanakkor az I. rendű alperes hasonlóképp hiányos tényállításokat tett, mert nem állította, hogy a Korm. rendelet 33. § (1) bekezdése szerint jogvesztést eredményező felperesi mulasztás történt volna. A bíróság jelentőséget tulajdonított annak, hogy az alperesek elévülési kifogásukat kizárólag a tudomásszerzés felperes által megjelölt időpontjának bizonyítatlanságára alapították, azt azonban nem állították, hogy a felperes már 2017. február 7-e előtt tudomást szerzett az adásvételi szerződés megkötéséről. A felperes az árveréseken nem vitásan nem vett részt, és amennyiben az I. rendű alperes elmulasztotta a felperes értesítését, a felperesi jogvesztés kizárt, és valóban csak az ingatlan-nyilvántartást tekintve szerezhett tudomást arról, hogy elfogadó nyilatkozata ellenére az I. rendű alperes nem vele kötött adásvételi

szerződést. A felek tényállításai alapján az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a felperes az igényérvényesítés során anyagi jogi határidőt nem mulasztott, ezért a keresetet érdemben vizsgálta elsősorban abból a szempontból, hogy az elővásárlási jog gyakorlása során a felperes valamely mulasztása az Fftv. 21. § (9) bekezdése szerinti jogkövetkezmény bekövetkezését eredményezte-e.

Abból indult ki, hogy az Fftv. 21. § (5)-(6) bekezdései határozzák meg az elfogadó nyilatkozattal szembeni formai és tartalmi követelményeket, amelyek hiányában úgy kell tekinteni, mintha az elővásárlásra jogosult jogát nem gyakorolta volna. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes elfogadó nyilatkozata az Fftv. 13. § (4) bekezdés a) pontja szerint hiányos, mert a felperes nem vállalt kötelezettséget arra, hogy az elfogadó nyilatkozat megtételekor fennálló haszonbérleti szerződés időtartamát nem hosszabbítja meg. E körben a Ptk. 6:8. § (1) bekezdésében a jognyilatkozatok értelmezésére felállított szabályt nem találta alkalmazhatónak, mert az Fftv. kogens rendelkezése pontosan előírja az elfogadó nyilatkozat konjunktív tartalmi követelményeit, azaz jogszabályhelyekre történő pontos utalásokkal határozza meg a felperesi kötelezettségvállalás tartalmát. Az Fftv. 13. § (4) bekezdés a) pontja szerinti kötelezettségvállalásnak kifejezett nyilatkozattal kell történnie, más ugyancsak kogens szabályok alapján tett nyilatkozatból levonható következtetés erre nem alkalmas. Abból, hogy a felperes az elfogadó nyilatkozatban rögzítette a haszonbérlet tartamát és vállalta, hogy a földet maga használja, eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének és a haszonbérleti szerződés megszűnésétől számított öt évig a földet más célra nem használja, nem következik, hogy kifejezetten azt is vállalta volna, hogy tartózkodik a haszonbérlet tartamának meghosszabbításától. Ezt a nyilatkozatot sem az elővásárlási jog gyakorlására szolgáló okirat, sem annak mellékletei nem tartalmazzák. Az Fftv. 21. § (5) és (9) bekezdése nem teszi lehetővé az elfogadó nyilatkozat hiányosságainak utóbbi pótlását, de az I. Kft.-vel megkötött szerződés egyébként sem alkalmas arra, hogy az elfogadó nyilatkozat hiányához fűződő jogkövetkezményt megváltoztassa. Az Fftv. 13. § (4) bekezdés a) pontja szerinti hiány azt eredményezi, hogy a felperes nyilatkozatát olyannak kell tekinteni, mintha elővásárlási jogát nem gyakorolta volna [Fftv. 21. § (9) bekezdés], ami önmagában a kereset elutasítását eredményezte.

Az elsőfokú bíróság kitért arra is, hogy a felperes az Fftv. 18. § (2) bekezdés b) pontjában írt hasznosítási célra hivatkozva gyakorolta elővásárlási jogát, ezért az elfogadó nyilatkozatnak a szerződéskötéskor hatályos jogszabályok alapján is [Fftv. 21. § (5) és (6) bekezdés] tartalmaznia kellett azt az állítást, hogy a joggyakorlás ökológiai gazdálkodás céljából történik és ahhoz csatolni kellett azokat az okiratokat is, amelyek az elővásárlási jogosultságot mind a 18. § (1) bekezdésére, mind pedig a (2) bekezdésére kiterjedően bizonyítják. Az Fftv. 21. § (5) utolsó mondata ugyanis a felperesi kötelezettségek között nem tesz különbséget, nem azt írja elő, hogy csak a 18. § (1) bekezdésében írt elővásárlási jogot kell okirat csatolásával igazolni, míg a 18. § (2) bekezdésre alapított elővásárlási jog esetén elegendő a puszta tényállítás. Annak ellenére, hogy a végrehajtási rendelet az elfogadó nyilatkozat megtételekor még nem lépett hatályba, a felperes nem mentesült azon kötelezettsége alól, hogy okirattal bizonyítsa az elővásárlási joggyakorlás sorrendjét az előnyére befolyásoló gazdálkodási célt. A felperesnek lehetősége lett volna arra, hogy a tanúsító kft.-vel megkötött szerződés létrejöttét és tartalmát igazoló okiratot a nyilatkozata mellékleteként benyújtsa, aminek alapján az NFA mérlegelési körébe tartozott annak megítélése, hogy ezt alkalmasnak találja-e az ökológiai gazdálkodás bizonyítására. Az elsőfokú bíróság az előbbiekre tekintettel a felperes elfogadó nyilatkozatát annak mellékletei tekintetében is hiányosnak találta, ami miatt a keresetet az Fftv. 21. § (9) bekezdése alapján ezen okból sem lehetett teljesíteni.

Kiemelte, hogy a Fétv. 2016. június 22. napjától hatályos 110/C. §-a szerint a 18/A. §-át csak az ingatlan-nyilvántartási eljárásban kell alkalmazni, ami azt jelenti, hogy a 18/A. §-ban előírt

feltételeket az elővásárlási jog gyakorlását célzó nyilatkozattal teljesíteni nem kellett, azonban a perben elő kellett volna adni a feltételek alapjául szolgáló tényeket és ezeket a törvényben felsorolt okiratok csatolásával bizonyítani, mert a felperes tulajdonjogát pernyertessége esetén az ítélet alapján jegyezte volna be az ingatlanügyi hatóság. Az elsőfokú bíróság a 834/2007/EK rendelet 17., 23., 27. és 29. cikkéből arra a következtetésre jutott, hogy a felperes által csatolt tanúsítvány az ökológiai gazdálkodás folytatására való jogosultságot tanúsítja, tehát a termelésre, nem pedig a terményre vonatkozó adatokat tartalmaz, következésképp a tanúsítvány nem bizonyítja, hogy az elfogadó nyilatkozat tételekor a művelésében álló területen folytatott növénytermesztésből a címkézés szabályainak megfelelő termény származott.

A Fétv. 18/A. § (2) és (3) bekezdésében foglaltak bizonyítására a 2016. szeptember 9. és 10. napjára keltezett, de a felperes előadása szerint 2016. június 22. után keletkezett szerződések nem alkalmasak, mert azok jóerkölsbe ütközés okán semmis szerződések. A haszonbérelő I. Kft. törvényes képviselőjében eljáró G. M. ugyanis ingyenesen hozzájárult a haszonbérlet tartalmának lerövidítéséhez, holott a felperes mellett maga is elővásárlási jogot gyakorolt, de mindezt kizárólag a felperes tulajdonszerzése esetére vállalta, abból a többi elővásárlási jogosultat kizárta. Az előbbiekből az elsőfokú bíróság arra következtetett, hogy a felperes számára nyilvánvalóan előnyös, az I. Kft. számára pedig egyoldalúan hátrányos szerződéseket abból a célból kötötték meg, hogy a Fétv. 18/A. §-ában írt feltételek a felperes tulajdonjogának átvezetésekor teljesülhessenek, másrészt abból a célból, hogy a haszonbérlet tartamának utólagos módosítása révén a többi elővásárlásra jogosult és az árverési vevők számára is rögzített feltételeket, körülményeket a felperes kizárólag a saját tulajdonszerzés esetére módosítsa. Ennek hiányában ugyanis az Fftv. 18. § (2) bekezdés b) pontja szerinti elővásárlási jogát kifejezetten az ökológiai gazdálkodásra tekintettel nem tudta volna gyakorolni.

A tulajdonszerzési korlátot illetően az Fftv. 16. § (1) bekezdéséből 14. § (2) bekezdéséből és 60. § (1) bekezdéséből arra a következtetésre jutott, hogy a 300 hektárt meghaladó terület vonatkozásában már az ügyletkötés is tilos és semmis. Az elővásárlási jog gyakorlásával tett elfogadó nyilatkozat pedig ügyletkötésnek tekintendő, hiszen az hozza létre a felek közötti adásvételi szerződést. Az más kérdés, hogy a tulajdonjog átvezetését a tulajdonszerzési korlát észlelése esetén a földhivatal bizonyosan megtagadja. Kiemelte ugyanakkor, hogy a II. rendű alperes érvelésével ellentétben a Ptk. 6:222. § (4) bekezdéséből és az Fftv. 21. § (5)-(6) bekezdéséből következően a felperesnek az elővásárlási jog gyakorlására szolgáló nyilatkozat megtételekor nem kellett kötelezettséget vállalnia a vételár teljesítésére. A vételár megfizetésére vonatkozó szerződési feltételek külön kötelezettségvállalás nélkül is részét képezik az elővásárlási jog gyakorlásával létrehozni kívánt szerződésnek. A felperes kötelezettsége nem lehet terheesebb az eredeti vevőre háruló kötelezettségénél, így teljesítőképességét az igényérvényesítéskor kellett igazolnia.

A másodlagos keresetet azért találta alaptalannak, mert a felperesnek nincs olyan jogi érdeke, ami a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 3. § (1) bekezdése szerinti perlést lehetővé teszi. A felperest úgy kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát nem is gyakorolta volna, így nem illeti meg az a jogosultság sem, hogy a vele azonos ranghelyen jogosultak között sorsolás tartását kérje. A másodlagos kereset kapcsán a felperes a releváns tényállításokat sem adta elő és bizonyítékokat sem terjesztett elő, nem nevezte meg azokat a vele azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosultakat, akiknek részvételével sorsolást kellene tartani.

A pervesztes felperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az ügyvédi munkadíjból álló perköltség megfizetésére, amit a II. rendű alperes tekintetében a megbízási szerződés alapján, az I.,

V. és VI. alperes tekintetében pedig a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja alapján állapított meg.

Az ítélet ellen elsődlegesen annak megváltoztatása, a kereseti kérelmeinek való helyt adás és az I. rendű alperes perköltségben marasztalása, másodlagosan pedig a szükséges bizonyítás lefolytatása és az indokolási kötelezettség teljesítése érdekében való hatályon kívül helyezése iránt a felperes fellebbezett. Az igényérvényesítési határidő tekintetében az elsőfokú ítélet indokait annyiban nem tartotta helytállónak, hogy álláspontja szerint a jogvesztést kizáró körülményeket nem neki kellett előadnia, elegendő volt a tudomásszerzés időpontjára nyilatkozni. Az Fftv. 13. § (4) bekezdése szerinti nyilatkozat hiányát illetően az elsőfokú döntést azért nem tartotta helytállónak, mert az Fftv. 21. § (5) bekezdéséből és (9) bekezdéséből kikövetkeztethetően sem az Fftv., sem pedig más jogszabály nem tartalmaz olyan előírást, miszerint csak az a nyilatkozat tekinthető megfelelőnek, ami a törvény szövegét szó szerint idézi, egy az egyben átveszi. Ezzel szemben elegendő, ha az Fftv. 13-15. §-ai szerinti kötelezettségvállalások az elfogadó nyilatkozatban szerepelnek. Meggyőződése szerint nyilatkozata nem csak a Ptk. 6:8. §-ának alkalmazásával, de attól függetlenül is magában foglalja azt a kötelezettségvállalást, hogy a földhasználati jogot nem hosszabbítja meg. Ha ugyanis ezt megtenné, akkor értelemszerűen nem tudná a 2020. március 1-jéig fennálló haszonbérlet után a földhasználati kötelezettségét maga teljesíteni. A nyilatkozat egészének értelmezése alapján megállapítható, hogy az tartalmazza az Fftv. 13-15. §-ai alatt előírt valamennyi kötelezettségvállalást. Kiemelte, hogy más ügyben megtett a perbelivel szó szerint azonos tartalmú nyilatkozatokat az I. rendű alperes hiánytalannak és megfelelőnek ítélte, amit az elsőfokú bíróság nem értékelt.

Az ökológiai gazdálkodás igazolásának elmulasztását illetően az elsőfokú bíróság a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket helytelenül értelmezte. Az Fftv. 21. § (5) bekezdése ugyanis az elővásárlási jogosultságot igazoló, nem pedig a tulajdonszerzés célját igazoló okiratok csatolásának kötelezettségét írja elő. A tulajdonszerzés célját az erre vonatkozó nyilatkozaton felül nem lehet okirattal igazolni. Értelmezése szerint a Fétv. 2016. június 22-től hatályos 18/A. § (1) bekezdéséből egyrészt az következik, hogy 2016. június 22-ig az ökológiai gazdálkodási célt semmivel nem kellett, nem is lehetett igazolni, a 2016. június 22. után megtett elfogadó nyilatkozatok esetében pedig a törvény ugyancsak nem a cél igazolását, hanem az ökológiai cím használatára jogosító tanúsítvány benyújtását írja elő. Az elsőfokú eljárásban bizonyította, hogy a jogszabály hatálybalépése után, de az alperesek tulajdonszerzése előtt 2016. szeptember 28-án átadta az I. rendű alperesnek a jogszabályban előírt tanúsítványt. A tanúsítvány tartalmának értelmezésével kapcsolatos ítéleti levezetést illetően kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság nem biztosított számára lehetőséget arra, hogy a tárgyalás berekesztése előtt megismerhesse az I. rendű alperesnek azt a beadványát, amin az ítélet indokolása alapul. Az elsőfokú érvelést azért sem tartotta helytállónak, mert az Fftv. 18. § (2) bekezdés b) pontja szerinti elővásárlási jog kiemelt helyének szabályozásával a jogalkotó célja a költséges ökológiai gazdálkodás, illetve az eredetvédett árujelzéssel ellátott termék előállításának ösztönzése volt. E jogcím esetén elegendő volt az erre való hivatkozás, az elsőfokú bíróság által megnevezett további feltételeket a jogszabály nem írt elő. Az elfogadó nyilatkozatának megtételekor tehát nem lehetett és nem is kellett mellékelni az ökológiai cím használatára jogosító tanúsítványt, a pótlólag megküldött tanúsítvány pedig a Fétv. 18/A. §-ában foglaltak igazolására alkalmas. Hivatkozott arra, hogy a sajátjához hasonló tartalmú nyilatkozatokat az I. rendű alperes más ügyben megfelelőnek ítélte.

Az I. Kft.-vel megkötött szerződés érvénytelenségével kapcsolatosan az elsőfokú döntést egyrészt azért kifogásolta, mert bizonyítási eljárás nélkül nem vonható le arra következtetés, hogy egy szerződés jóerkölsbe ütközik vagy sem. Ezenkívül az alperesek nem adták elő az érvénytelenségi

ok alapjául szolgáló tényállításokat sem, amit a terhükre kellett volna értékelni. Álláspontja szerint jelentősége annak van, hogy a Fétv. 18/A. §-a az elfogadó nyilatkozat megtételét követően lépett hatályba és ha az I. rendű alperes valamennyi ingatlanra 2016. június 22. előtt vette kézhez a jegyzői iratjegyzéket, akkor a Ptk. 6:222. § (4) bekezdésére és az Fftv. 22. § (2) bekezdésére figyelemmel az előbbi jogszabálynak a felperes igényére kihatása nem lehet. A szerződés létrejötte után előírtak ugyanis nem tehetik terhesebbé a szerződését és nem írhatnak elő a már létrejött szerződéssel ellentétes tartalmú kötelezettségeket. Ráadásul a Fétv. 18/A. § (2) bekezdése az ő esetében teljesült, hiszen a határidő a bíróság jogerős ítéletétől kezdődne és már jelenleg sincs hároméves földhasználati jogviszony az ingatlanra. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság indítványa ellenére nem kötelezte az I. rendű alperest a jegyzői iratjegyzék átvételi idejének igazolására, holott ennek a felperes és az I. rendű alperes közötti szerződés létrejöttének időpontja szempontjából jelentősége lett volna. A bíróság nem adta indokát annak sem, miként értékelte, hogy más ügyben az I. rendű alperes az elővásárlási jog gyakorlóját beléptette az árverési vevő helyébe, holott arra az ingatlanra harmadik személynek több, mint három évre fennállt földhasználati joga.

A tulajdonszerzési korlátot illetően az elsőfokú ítélet indokait a jogszabályokkal ellentétesnek látta. Értelmezése szerint az Fftv. 16. § (1) bekezdése és 60. § (1) bekezdése nem tartalmaz olyan rendelkezést, hogy legfeljebb 300 hektár területű ingatlanra lehetne elfogadó nyilatkozatot tenni, a korlát egyértelműen és kizárólagosan a tulajdonszerzésre áll fenn, és a jogszabály a semmisséget nem az elfogadó nyilatkozatokra, hanem a szerzési korlátba ütköző szerződésekre nézve mondja ki. Tekintve, hogy a perbeli földterületeknek nem tulajdonosa, az elfogadó nyilatkozata ebből az okból sem lett volna figyelmen kívül hagyható. A bíróság ezzel kapcsolatos döntése megalapozatlan is, mert nincs arra vonatkozó adat, hogy mely földekre mikor tett nyilatkozatot és konkrétan melyekkel lépte túl a 300 hektár mértéket.

Az ügy érdemi elbírálása szempontjából nem tartotta jelentősnek, de megjegyezte, hogy az I. Kft.-vel megkötött szerződés létrejöttét illetően az elsőfokú ítélet irattellenes megállapítást tartalmaz. A legutolsó tárgyaláson kizárólag a szerződés I. rendű alperesnek való átadási időpontját pontosította, az az előadása pedig, hogy a nyilatkozatot a kifüggesztési eljárásban tette meg, az elfogadó nyilatkozatra, nem pedig a szerződésre vonatkozik. Nem tett továbbá olyan kijelentést, hogy a teljesítőképességét elegendő az elfogadó nyilatkozattal egyidejűleg igazolni, hanem azt állította, hogy azt a hatálytalanságból eredő igényérvényesítéssel egyidejűleg, azaz a keresetlevél előterjesztésekor kell igazolni, amely kötelezettségének eleget tett. A jegyzői iratjegyzék átvételét nem az elévülés szempontjából indítványozta igazolni, hanem az I. rendű alperes és a közte való szerződés létrejöttének időpontja szempontjából.

Az I., II., V. és VI. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására és a felperes másodfokú perköltségben marasztalására irányult.

Az I., II. és VI. rendű alperes álláspontja szerint az elsőfokú ítélet megalapozott, az elutasító döntés indokai helytállóak. Az elsőfokú eljárásban előadott védekezésükre visszautalva kiemelték, hogy az Fftv. 21. § (5) bekezdése alapján az elfogadó nyilatkozatnak maradéktalanul tartalmaznia kell a 13-15. §-ban foglaltakat, és ebben a körben a 13. § (4) bekezdés a) pontja szerinti kötelezettségvállalást. Az elsőfokú bíróság helytálló megállapítása szerint az Fftv. 21. § (5) bekezdése alapján az elfogadó nyilatkozathoz csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat, a végrehajtási rendelet hiánya nem jelenti azt, hogy az elővásárlási jog gyakorlója az előbbi kötelezettsége alól mentesülne. Az NFA nem hatóság, így nem rendelkezik olyan adatbázissal, ami a nyilatkozatok adattartalmának ellenőrzését lehetővé tenné. Az Fftv. 21. § (3) bekezdésében előírt 60 napos jogvesztő határidőre figyelemmel az okiratokra vonatkozó hiánypótlásnak nincs helye.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében kifejtette továbbá, hogy az elsőfokú bíróság a keresetet három olyan okra visszavezethetően utasította el, amelyek bármelyike önmagában is a kereset alaptalanságát eredményezi. Kiemelte, hogy a felperes keresete nem teljesíthető kereseti kérelmeket is tartalmaz, a módosított kereset személyi hatálya nem tisztázott. A pénzügyi jelzálogjogának törlése nem vonható a hatálytalanság körébe, a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kérelem a II. rendű alperes ellen nem terjeszthető elő, a vele kötött szerződés hatálytalansága és az eredeti állapot helyreállítása azt eredményezi, hogy az I. rendű alperesnek az ökológiai gazdálkodást ígérő több ajánlattevő közül kell választania, illetve azonos feltételek esetén sorsolást kell tartania. Ez utóbbi esetben a kereset perben nem álló azon személyek jogát is érinti, akik a felperessel azonos ajánlatot tettek. Az eredeti állapot helyreállítása tehát nem eredményezheti a felperes automatikus tulajdonszerzését. A felperes nyilatkozata nem tartalmazza az Fftv. 13. § (4) bekezdés a) pontjában előírtakra vonatkozó kifejezett kijelentést, ezért úgy kell tekinteni, hogy elővásárlási jogát nem gyakorolta. A fellebbezésben levezetett kiterjesztő értelmezésre jogszabályi lehetőség nincs. Az előbbieknél azért van különös jelentősége, mert az ökológiai gazdálkodást vállaló felperes és társa a haszonbérlet társaság alkalmazottai, illetve vezetői. A felperes vezető munkavállalóként a haszonbérleti szerződés időtartamának meghosszabbításával a vállalt ökológiai gazdálkodást akár tíz évre is kitolhatná, a nyilatkozat hiánya így lehetőséget nyújtana a jogszabály kijátszására. A fellebbezés azért is alaptalan, mert a Fétv. 18/A. § (2) bekezdése szerint a perbeli ingatlanra ökológiai gazdálkodásra hivatkozva elfogadó nyilatkozatot tenni nem lehetett. Annak ellenére, hogy a jogszabály a nyilatkozat megtételekor még nem volt hatályban, a döntéshozónak vizsgálnia kellett azt is, hogy a szerződés megkötésétől a szerződés jóváhagyásáig terjedő időszakban a nyilatkozatot tevő megfelel-e a jogszabályi előírásoknak és a vállalt feltételek fennállnak-e. A döntés meghozatalakor, 2017 januárjában már nem lehetett figyelmen kívül hagyni a Fétv. 18/A. § (2) bekezdésének rendelkezéseit, az NFA nem támogathatott a hatályos jogszabályi rendelkezésekbe ütköző tulajdonszerzést. A felperes az elfogadó nyilatkozathoz nem csatolt olyan iratot, ami az ökogazdálkodói minőségét igazolta volna. Az pedig, hogy jogszabály nem részletezte a benyújtandó iratok körét, nem jelenti, hogy erre csak ígéretet kellett tenni, az elfogadó nyilatkozat hiányossága utóbb nem pótolható. A szerződés jóerősbe ütközésével kapcsolatosan fenntartotta az elsőfokú eljárásban előadottakat, kiemelve, hogy a felperes és a haszonbérlet képviselője nem a saját nevükben jártak el, és a saját maguk részére olyan egyoldalú előnyt biztosítottak, ami a többi nyilatkozót nem illette meg. Az utóbb bizonyítékokkal alátámasztott 300 hektárt meghaladó ingatlanra vonatkozó elfogadó nyilatkozat megtétele, ha nem is ütközik a szerzési korlátozásba, a joggal való visszaélés lehetőségét magában hordozza. A hatálytalansági perben eljáró bíróság nincs abban a helyzetben, hogy a szerző fél szerzési képességét vizsgálja és amennyiben a bíróság ítélete folytán haladja meg a tulajdonszerzési korlátot a fél, akkor az ítélet végrehajthatatlan rendelkezést fog tartalmazni, a földhivatal nem jegyzi be a tulajdonjogot.

Az V. rendű alperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást teljeskörűen feltárta, a bizonyítási eljárást lefolytatta, a bizonyítékokat helytállóan értékelte. A megállapított tényekből és az alkalmazott jogszabályokból helyes jogi következtetésre jutott, és az ítéletét részletesen meg is indokolta. A fellebbezési érveléssel ellentétben az elsőfokú ítélet szerint az elfogadó nyilatkozatnak nem kell minden tekintetben szó szerint tartalmaznia a törvény normaszövegét, hanem annak lényegével kell megegyeznie. A felperes nyilatkozata viszont nem pótolja azt a kötelezettségvállalást, hogy a haszonbérleti jogviszonyt 2020. március 1. után nem hosszabbítja meg, amire egyebekben a törvény lehetőséget biztosít, amely esetben kitolódik a haszonbérleti jogviszony időtartama és ennek lejártá után alkalmazható csak az Fftv. 13. § (1) bekezdése. Az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre is, hogy az ökológiai gazdálkodás folytatására való hivatkozás nem felel meg a törvényi rendelkezéseknek, mert nem elég erre

hivatkozni, azt igazolni is kell és az elfogadó nyilatkozat hiányai utóbb nem pótolhatók. A felperes és a haszonbérlo megállapodása az Fétv. 18/A. § (2) és (3) bekezdésében foglalt feltételek kijátszására irányul, joggal való visszaélésnek minősül. A haszonbérlovel megkötött szerződés jóerkölcsbe ütközése további bizonyítást nem igényelt, mert a tényállításokból egyértelműen következik, hogy az ökológiai gazdálkodás egyik feltételének megteremtésére kizárólag a felperes vonatkozásában került sor. A feltételeknek az elfogadó nyilatkozat megtételekor kell fennállni, nem helytálló a felperesnek az az érvelése, hogy a bírósági ítélettől számítottan mindenképpen a három éves időtartamon belül lenne. Az elsőfokú bíróság tulajdonszerzési korláttal kapcsolatos álláspontja is helytálló, mert a fellebbezési érveléssel ellentétben tény, hogy a felperes több, mint 300 hektár területre adott be elfogadó nyilatkozatot. A más ügyben előterjesztett elővásárlási nyilatkozatoknak és azok elbírálásának az adott per szempontjából nincs jelentősége. A felperes nyilatkozata nem felelt meg az Fftv. 13-15. §-ában foglalt szabályoknak, ezért úgy kellett tekinteni, mintha elővásárlási joggal nem élt volna.

Az I., II., V. és VI. rendű alperes a fellebbezési tárgyaláson egyaránt azzal érveltek, hogy az elfogadó nyilatkozat Fftv. 13. § (4) bekezdés a) pontja szerinti hiánya miatt önmagában is a 21. § (9) bekezdését kell alkalmazni, ezért közömbös, hogy van-e még az elfogadó nyilatkozatnak egyéb hiányossága vagy a felperes tulajdonszerzésének más akadálya.

A III., IV., VII. és VIII. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

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

Az ítéltábla elsősorban a másodlagos fellebbezési kérelem alapján azt vizsgálta, hogy indokolt lehet-e az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése, erre azonban sem a Pp. 252. § (2) bekezdésének alkalmazását igénylő, sem pedig a Pp. 252. § (3) bekezdését megalapozó okot nem látott. Nem tekinthető az elsőfokú eljárás megismétlését indokoltá tévő eljárási szabálysértésnek, ha az elsőfokú bíróság nem tér ki a felperes perben felhozott valamennyi érvelésére és nem válaszolja meg azok mindegyikét, feltéve, ha egyébként az ítélet magában foglalja a per elbírálása szempontjából releváns indokot. Az sem eljárási szabálysértés, ha a bíróság kitért olyan további indokokra is, amelyek kifejtését az érdemi döntés feltétlenül nem teszi szükségessé. A fellebbezésben felhozott iratellenesnek minősített megállapításokat, - amelyek egyebekben a felperes szerint sem hatottak ki az ügy érdemi elbírálására - az elsőfokú bíróság nem az ítéleti tényállás részeként, hanem az ítélet felperes jogi érvelését ismertető részében fejtette ki. A felperes által hivatkozott pontatlanságok tehát nem teszik az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást iratellenessé, e pontatlanságok a másodfokú eljárásban orvosolhatók voltak azzal, hogy ítéltábla a felperes jogi álláspontját olyan tartalommal vette figyelembe, ahogyan azt a fellebbezésben előadta. Az érdemi döntéssel kapcsolatosan alább kifejtendő indokok szerint további bizonyítás lefolytatására nem volt szükség. A jegyzői iratjegyek átvétele időpontjának nem volt a per elbírálása szempontjából jelentősége, ezért ebből az okból sem kerülhetett sor az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében a kereseti kérelmek általános megítélésével, a perben- állási kérdéssel kapcsolatosan kifejtett érvekre az ítéltábla előjáróban azt emeli ki, hogy miután a 60 napos kifüggesztési időtartam alatt a felperes előadása szerint sem csak a felperes gyakorolt elővásárlási jogot, hanem mások is, ebből következően sem a felperesi, sem a mások általi elővásárlási jogot gyakorló nyilatkozat NFA-hoz való megérkezésével nem jött létre szerződés. A

felperes ezért a fellebbezésében alaptalanul érvelt azzal, hogy az ő elfogadó nyilatkozatával létrejött volna a szerződés. Ha nem vitásan többen gyakorolták az elővásárlási jogukat, akkor az elfogadó nyilatkozat megérkezésével nem jöhetett létre szerződés, mert mint azt a másodlagosnak nevezett kereseti kérelem is tartalmazza, ilyen esetben a Korm. rendelet 28. § (2) bekezdéséből következően a vevő személyét ki kell választani az NFA-nak, és az így kiválasztott vevővel köti meg külön az adásvételi szerződést. Az a kérdés, hogy volt-e több azonos sorrendben elővásárlási jogot gyakorló, akik közül sorsolással kellett a vevőt kiválasztani, azon múlik, hogy az Fftv. 21. § (9) bekezdését kell-e alkalmazni, vagyis van-e köztük olyan joggyakorló, akit úgy kell tekinteni, hogy az elővásárlási jogát nem gyakorolta, mert nyilatkozata az Fftv. 21. § (5)-(6) bekezdésében foglaltaknak nem felelt meg.

A felperes kereseti kérelmei közül az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítására, az I. rendű alperes visszajegyzésére és tehermentes tulajdonszerzésére irányuló elsődleges kereset eleve nem teljesíthető, mert fogalmilag kizárt, hogy a II. és a VII., az V. és a VIII., továbbá a VI. és a VIII. rendű alperes közötti kölcsönszerződéseket biztosító zálogszerződések a felperessel szemben és bárkivel szemben hatálytalanok lennének. Az elővásárlási jog megsértése esetében kizárólag az adásvételi szerződés, és az is csak a felperessel szemben hatálytalan. A kölcsönszerződések és az azokat biztosító zálogszerződések kapcsán hatálytalansági jogkövetkezményt a felperes maga javára levonni nem tud, mert ennek hiányzik a jogszabályi alapja. Az sem merülhet fel, hogy a Ptk. 5:183. §-a alapján ezeket a zálogjogi bejegyzéseket utólag helytelennek lehessen minősíteni, mert az, hogy a felperes ebben a perben tehermentes ingatlan tulajdonjogát kívánná megszerezni, nem ok arra, hogy a zálogjogi bejegyzéseket a ténylegesen megkötött és folyósított kölcsönszerződések mellett helytelen bejegyzéseként lehessen értékelni. Az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítására irányuló kereseti kérelem ezért minden további vizsgálat nélkül nem lenne teljesíthető, mint ahogy feltétel nélkül a felperes tulajdonjogát sem lehetne bejegyezni, csak a vételár megfizetésétől feltételezetten, tehát a felperes által az előbbi tartalommal előterjesztett kérelmek teljesítése már eleve akadályba ütközött.

A felperes másodlagos, sorsolásra irányuló kereseti kérelme sem teljesíthető, egyrészt mert az elsőfokú bíróság helytálló indokai szerint olyan mértékben hiányos, ami önmagában is alkalmatlanná teszi az elbírálásra. A felperes nem adta elő, hogy kiknek a sorsolására kellene, hogy sor kerüljön, ami a II. rendű alperes helytálló érvelése szerint perbenállási kérdéseket is érint. Ettől függetlenül azonban a kereset az anyagi jog szabályai szerint sem teljesíthető. A Korm. rendelet 28. § (2) bekezdéséből annyi és csak annyi következik, hogy több azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult közül a vevőt sorsolással kell kiválasztani. A kötelező eljárás elmaradása nem az elővásárlási jogot sérti, hanem pusztán a vevő kiválasztására vonatkozó eljárás hiányossága, illetve hibája, aminek egyéb következménye lehet, de nem a hatálytalanság, miközben a felperes a megsértett elővásárlási joga kapcsán csak a Ptk. 6:223. § (1) bekezdéséből eredő igényt érvényesíthet, tehát sorsolást ő maga nem követelhet. A másodlagos kereset ezért anyagi jogilag is teljesíthetetlen követelésre irányul.

Az ítéletábra a II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme kapcsán megjegyzi, hogy az elővásárlási jog megsértésére alapított perben annak és csak annak kell részt venni felperesként, aki a maga jogát megsértettnek állítja, fel sem merülhet, hogy mindenki, aki elővásárlási jogot gyakorolt, egy perben kötelezően álljon perbe. Ennek indokát az jelenti, hogy az elővásárlási jog megsértésére alapított kereset jogalakítási típusú kereset, az ilyen perben meghozott döntés pedig jogalakító ítélet, ami erga omnes hatályú, a vételár megfizetésének feltételéhez képest ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel és ennek túrására kötelezéssel végződik. A bíróságnak tehát az ilyen perben csak azt kell vizsgálni, hogy az ítélethozatalkor az adott perben alperesként perbenálló vevő van-e

bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba, és a döntésből az következik, hogy a perben jogot nem érvényesítő többi elővásárlási jogosult esetleges igénye megszűnik, elenyészik az erga omnes hatályú jogerős ítélet következtében. Tehát másnak, mint magát az elővásárlási jogában megsértettnek állító felperesnek a perben állására az adott perben nincs szükség.

Az ítéletábra az előbbiekre tekintettel érdemben bírálta felül az elsőfokú bíróság ítéletét. Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az ítéletábra a döntéssel és annak releváns indokával is egyetértett, a fellebbezést alaptalannak találta. Elsőként azt emeli ki, hogy az igényérvényesítés Ptk.-ban meghatározott határidejének csak akkor lehet jelentősége, ha a felperesnek volt gyakorolt elővásárlási joga és ennek megsértésére került sor. Az Fftv. alapján gyakorolt elővásárlási jogra a Ptk.-hoz képest speciális jogszabályi rendelkezések irányadók. Az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat hiányosságai az Fftv. 21. § (3) bekezdésében írt jogvesztő határidő után nem pótolhatók és a nyilatkozat hiányosságaihoz az Fftv. speciális jogkövetkezményt fűz. Az Fftv. 21. § (9) bekezdése szerint a hiányos elővásárlási nyilatkozatot tevőt úgy kell tekinteni, mint aki e jogát nem gyakorolta, a nyilatkozat hiányosságai tehát gyakorlatilag a nyilatkozat nemlétezését eredményező joghatással járnak. Miután a 60 napos jogvesztő határidő már eltelt és ez a jog nem gyakorolható, nem annak van jelentősége, hogy a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésében írt szubjektív és objektív határidőn belüli-e a joggyakorlás, hanem a speciális jogszabályon alapuló vélelem folytán annak, hogy úgy minősül-e a felperes, mint aki nem gyakorolta az elővásárlási jogát. Az elsőfokú bíróság által vizsgált keresetindítási határidőnek tehát akkor lenne jelentősége, ha nem kellene az Fftv. 21. § (9) bekezdését a felperesre alkalmazni, egyébként a határidő irreleváns, mert megsértett elővásárlási jog hiányában és nem a határidő túllépése miatt utasítandó el a kereset.

Az ítéletábra maradéktalanul egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a felperest az Fftv. 21. § (9) bekezdésének alkalmazásával olyannak kell tekinteni, mint aki az elővásárlási jogát nem gyakorolta, mert nem vállalta az Fftv. 13. § (4) bekezdés a) pontjában írt kötelezettséget a 21. § (1) bekezdés ellenére sem. Az Fftv. 13. §-ában meghatározott feltételek konjunktív feltételek, a (4) bekezdés a) és b) pontja két különálló feltételt tartalmaz, ami a jogszabály normaszövegéből, az „és” kötőszó használatából egyértelműen következik, következésképp az elővásárlási jog gyakorlása során mindkettőnek eleget kell tenni. A (4) bekezdés a) pontja szerint tehát az I. rendű alperes felé kifejezett nyilatkozatot kellett volna tenni arra nézve, hogy a felperes a haszonbérlet időtartamát nem hosszabbítja meg. A felperes fellebbezési érvelésével ellentétben nem arról van szó, hogy ezt a kötelezettséget nem szó szerint vállalta, hanem hogy egyáltalán nem tett ilyen tartalmú kötelezettségvállalást. Ez nyilvánvaló a felperes nyilatkozatainak nyelvtani értelmezéséből, hiszen a kötelezettségvállalása kifejezetten az Fftv. 13. § (1) bekezdésén alapul, a (4) bekezdést még csak meg sem említi. Az a fajta kötelezettségvállalás, hogy mit fog tenni a haszonbérleti jog megszűnését követően, nem foglalja magába kifejezetten, de még tartalmilag sem azt az I. rendű alperessel szembeni kötelezettségvállalást, hogy a haszonbérleti szerződést nem hosszabbítja meg. Ilyen kötelezettségvállalás semmilyen formában nem szerepel az elfogadó nyilatkozatokban. Ezért önmagában a nyilatkozatok előbbi hiányossága miatt az Fftv. 21. § (9) bekezdése szerint úgy kellett tekinteni, hogy a felperes nem gyakorolta az elővásárlási jogát, így a nyilatkozatok további hiányosságainak, az Fftv. 16. §-ában szabályozott földszerzési maximum túllépésének a per elbírálása szempontjából már nem volt jelentősége.

Az ítéletábra ugyanakkor megjegyzi, hogy a felperes nyilatkozatai nem elégítik ki az Fftv. 21. § (5) bekezdését sem, mert nincs okirati bizonyíték csatolva az ökológiai cél, tehát az elővásárlási jog rangsorát alátámasztó körülmény tekintetében. Nem osztja az ítéletábra a felperesnek azt az álláspontját, hogy ez a cél nem igazolható és nem igazolandó, egyrészt azért, mert az elővásárlási

jogosultságot bizonyító okirat csatolását kifejezetten előírta az Fftv. nyilatkozat megtételekor is hatályban lévő 21. § (5) bekezdése. Másrészt nyilvánvaló, hogy egy elsőbbséget megalapozó célnak objektív ellenőrizhetőnek kell lennie, vagyis ki kell derülnie annak, hogy a felperes kész és képes ezt a célt reálisan a jövőben megvalósítani, ez nem pusztán egy vágyakozás, ami rajta a továbbiakban nem kérhető számon. Ez a cél a felperes érvelésével ellentétben okirattal igazolható volt a nyilatkozat megtételekor is, amit a névjegyzékben való részvétel igazolásának követelménye és az igazolásra alkalmas okiratokat meghatározó későbbi jogszabályváltozás támaszt alá.

Az ökológiai gazdálkodáshoz és termékekhez kapcsolt további okfejtés az elsőfokú ítéletben irreleváns, hiszen ennek csak akkor lenne jelentősége, ha azt kellett volna megállapítani, hogy a felperes gyakorolta az elővásárlási jogát. Annak sincs jelentősége, hogy az utólag megküldött tanúsítvány alkalmas-e az ökológiai cél tanúsítására, mert az nem lehet vitás, hogy ilyen okiratot az elővásárlási jogot gyakorló nyilatkozattal együtt, nem pedig később kellett csatolni és később a hiányosság már nem volt pótolható.

A Fétv. 18/A. §-ában 2016. június 22-től előírt követelmények közül az ítéletábra a (2) bekezdésben írt követelménynek jelentőséget tulajdonít, mert a perbeli esetben az NFA-nak a vevőt a felperes szerint is ki kellett választani és a kiválasztás körében csak azt az elfogadó nyilatkozatot lehetett figyelembe venni, amely esetben nem állt fenn a szerződéskötéstől számított több mint három évre haszonbérleti jogosultság az adott földterületre, ami a perbeli földterületekre nem teljesülő követelmény volt. A sorrendről, továbbá arról, hogy van-e azonos sorrendben elővásárlási jogot gyakorló, az eladó képviselőjében eljáró NFA-nak kellett döntenie, aminek során a döntés időpontjában már hatályban volt előbbi jogszabályi rendelkezést alkalmazni kellett. A 2016. június 22. után meghozott döntés esetén a Fétv. 110/C. §-a nyilvánvalóan csak akkor jöhet szóba, ha az NFA ökológiai célból elővásárlási jogot gyakorló részére adja meg a bejegyzési engedélyt, hiszen az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a földhivatal a 3/2007. Közigazgatási polgári jogegységi határozat értelmében csak annak a szerzését vizsgálhatja, akinek nevére a bejegyzési engedély szól és csak abból a szempontból, hogy nem ütközik-e szerzési korlátba a tulajdonszerzése, illetve az alapul fekvő jogügylet nyilvánvalóan nem érvénytelen-e.

A vevőkiválasztás tárgyában való döntés meghozatalának - amire a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény határidőt nem állapít meg -, nem pedig a jegyzői iratjegyzék átvételének van jelentősége abból a szempontból, hogy a döntés során a Fétv. 18/A. § (2) bekezdését figyelembe kell-e vennie az NFA-nak. A felperes maga sem állította, hogy a haszonbérlettel megkötött szerződések átadásának időpontjában 2016 szeptemberében az NFA a döntését már meghozta volna, így a döntéshozatalra a rendelkezésre álló peradatok szerint 2016. június 22. után került sor. Az iratjegyzék átvételének időpontjával kapcsolatos bizonyítási indítvány teljesítése szükségtelen volt az előbbi okból, továbbá azért is, mert a felperes és az I. rendű alperes között az iratjegyzék átvételével bizonyosan nem jött létre adásvételi szerződés, a felperest úgy kell tekinteni, mint aki elővásárlási jogot nem is gyakorolt.

A felperes arra helytállóan hivatkozott fellebbezésében, hogy a 2016. szeptember 9-i és 10-i keltű, a felperes és a haszonbérlet közötti szerződések jóerkölcsbe ütközését nem kellett és nem is lehetett az adott perben vizsgálni. Ezért az ezzel kapcsolatos indokokat az ítéletábra az elsőfokú ítéletből mellőzi. A jóerkölcsbe ütközés vizsgálata egyrészt azért volt kizárt, mert a felperest úgy kellett tekinteni, mint aki az elővásárlási jogát nem gyakorolta, így a per eldöntése szempontjából semmilyen jelentősége nincs az előbbi szerződéseknek és azok esetleges érvénytelenségének. Egyébként sincs relevanciája e szerződéseknek, mert azok olyan felfüggesztő feltételhez - a felperes tulajdonszerzéséhez - kötik a szerződések hatálybalépését, amely feltétel soha nem következhet be.

A felperes tulajdonszerzéséhez a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése lenne szükséges és ez lenne ahhoz is szükséges, hogy a haszonbérbeadó jogutódjaként módosító megállapodást tudjon kötni, és az még a felperes szerint sem vitás, hogy ennek a bejegyzésnek akadálya van, nemcsak a Fétv. 18/A. § (5) bekezdése szerint, hanem azért is, mert a felperest úgy kell tekinteni, mint aki az elővásárlási jogát nem gyakorolta. Ezért az előbbi szerződések soha nem léphetnek hatályba, a per elbírálása szempontjából relevanciájuk nincs.

A felperesével azonos tartalmú nyilatkozatok elfogadása kapcsán az ítélet tábla kiemeli: abból, hogy más esetben nem megfelelő döntést hozott az NFA a vevő személyéről, még nem következik, hogy a jelen perben a bíróság eltérhetne a jogszabályoktól és ugyancsak helytelen, jogszabályba ütköző döntést hozhatna.

Mindezekhez képest tehát az elsőfokú bíróság érdemi döntése és annak a per elbírálása szempontjából releváns indoka, miszerint az Fftv. 13. § (4) bekezdésében írt tartalmi elemek hiányában a felperest úgy kellett tekinteni, mint aki az elővásárlási jogát nem gyakorolta, helytálló volt. Ezért a per elbírálása szempontjából nem releváns indokok mellőzésével az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az I., II., V. és VI. rendű alperes ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltségének megfizetésére, amit az ítélet tábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdése alapján a másodfokú eljárásban kifejtett képviseleti tevékenységgel arányosan állapított meg.

Budapest, 2018. június 14.

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

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

bíró

A kiadmány hitelül: