

A Fővárosi Ítéltábla a Zamecsnik, Pósfai és Társai Ügyvédi Iroda által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek a dr. Varga István ügyvéd által képviselt **Magyar Állam** (akinek képviselője a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet; 1149 Budapest, Bosnyák tér 5.) I. rendű, a dr. Sándor Attila ügyvéd által képviselt II.r. alperes neve (II.r. alperes címe) II. rendű és a III.r. alperes neve (III.r. alperes címe) III. rendű alperes elleni szerződés hatálytalanságának megállapítása iránti perében a Fővárosi Törvényszék napján 2018. szeptember 19. napján kelt 122.P.21.346/2018/16. számú ítélete ellen a felperes 19. sorszám alatti fellebbezése folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 500.000 (ötszázezer) Ft + ÁFA, míg a II. rendű alperesnek 500.000 (ötszázezer) Ft ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes módosított keresetében azt kérte, hogy a bíróság a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényt (Ptk.) 6:223. § (1) bekezdése alapján állapítsa meg, hogy az I-II. rendű alperesek között a **S. ...** helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 229.088 ha területű, 679.80 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) adásvételére kötött szerződés felperessel szemben hatálytalan; az eredeti állapotot a Ptk. 5:183. §-a alapján állítsa helyre a II. és III. rendű alpereseket illető jogosultságok törlésével, és az I. rendű alperes tulajdonjogának a visszajegyzésével; állapítsa meg, hogy a Ptk. 6:222. § (4) bekezdése alapján az adásvételi szerződés az alperesek által 2013. március 10-én kötött adásvételi szerződés szerinti tartalommal létrejött az I. rendű alperes mint eladó és a felperes mint vevő között; keresse meg a **Sz. Járási Hivatal** a felperes tulajdonjogának átvezetése iránt; kötelezze a II. és III. rendű alpereseket a keresetben foglaltak türéseire.

A felperes az elővásárlási jogosultságát a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 18. § (2) bekezdés b) és d) pontjára, valamint a 18. § (4) bekezdés a) pontjára alapította. Az I. és a II. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződésről 2017. február 9-én értesült, ezért igényérvényesítése nem késett el. A Ptk. 6:119. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Ptk. 6:112. § (1) bekezdése és 5:183. § értelmében a hatálytalan szerződés következménye az annak alapján létrejött bejegyzés törlése. Ez az igénye a Ptk. 5:187. §-a szerint nem évült el.

Álláspontja szerint a Földforgalmi törvény 21. § (4) bekezdésében írt ellenőrzést elvégezték, az elfogadó nyilatkozatot a jegyző megbízásából vette át az eljáró ügyintéző és azt jegyzői záradékkal látták el. Állította továbbá, hogy az elfogadó nyilatkozata megfelel a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésének is. A teljesítőképessége kapcsán utalt arra, hogy a Ptk. 6:221. § (1) bekezdéséből az következik, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére a II. rendű alperes által tett ajánlattal azonos feltételek mellett jogosult. A vételár 10%-ának megfelelő 9.205.000 Ft összeget letétbe helyezett, ez okból a teljes vételár bírói letétbe helyezésére való kötelezése nem lehet indokolt.

Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a felperes elfogadó nyilatkozata nem felel meg a Földforgalmi törvény 21. § (4) bekezdésének, mivel azt nem a jegyző vette át. Emellett az elfogadó nyilatkozat a Földforgalmi törvény 13-15. §-ában előírt feltételeknek sem felel meg teljesen, mivel abban a felperes elmulasztott nyilatkozni a 13. § (4) bekezdésében foglalt kötelezettségéről. Erre tekintettel a Földforgalmi törvény 21. § (9) bekezdése alapján az elővásárlási jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlás jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna. Az I. rendű alperes hangsúlyozta, hogy a felperes a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szerinti teljesítőképességet sem igazolta, ezért indítványozta, hogy a teljes vételárat helyezze bírósági letétbe.

A II. rendű alperes ellenkérelmében szintén a felperes keresetének elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a felperes a keresetlevelet nem a Ptk. 223. § (2) bekezdésében meghatározott határidőben terjesztette elő, így az elkésett. Álláspontja szerint a felperes elfogadó nyilatkozata nem felelt meg a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdés a) pontjában foglaltaknak és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-ában foglaltaknak. A fenti hiányosságok miatt a Földforgalmi törvény 21. § (9) bekezdése alapján az elővásárlási nyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát az arra jogosult nem is gyakorolta volna.

A III. rendű alperes a perben jognyilatkozatokat nem tett.

Az elsőfokú bíróság a 16. sorszám alatti ítéletében a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 1.270.000 Ft, míg a II. rendű alperesnek 1.000.000 Ft perköltséget.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az I-II. rendű alperesek között 2016. március 10-én létrejött adásvételi szerződés alapján a perrel érintett ingatlan tulajdonjogát a II. rendű alperes mint árverési vevő 92.050.000 Ft vételár ellenében megvásárolta az I. rendű alperestől. Az Ingatlan 2020. március 1-jéig haszonbérleti joggal terhelt. A szerződést 2016. március 22-én függesztette ki a hirdetőtáblára a K. Önkormányzati Hivatal jegyzője, így az elővásárlási jogosultak 2016. május 21-ig jelenthették be az elfogadó nyilatkozatukat. A felperes a 2016. május 20-án nyújtotta be a K. Önkormányzati Hivatal jegyzőjéhez nyilatkozatát, amely szerint élni kíván elővásárlási jogával. Az okiratot G. L. jegyző nevében és megbízásából M. I. adóigazgatási ügyintéző vette át. A felperes 2017. február 28-án 9.205.000 Ft összegű önrészt ügyvédi letétbe helyezett.

A II. rendű alperes tulajdonjoga az ingatlanra 2017. február 6-án került bejegyzésre. Az ingatlant a III. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom terheli.

A fenti tényállás alapján az elsőfokú bíróság a felperes keresetét nem találta megalapozottnak. Az ítélet jogi indokolása körében hangsúlyozta: ahhoz, hogy az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésbe beléphessen, a Földforgalmi törvény 21. § (5)-(7) bekezdésében előírt alakban és tartalommal, a 21. § (3) bekezdése szerinti időben, a (4) bekezdés szerinti módon kell az elfogadó nyilatkozatot megtennie, amelynek a Földforgalmi törvény 21. § (5) bekezdése szerint tartalmaznia kell a 13-15. §-ban foglalt esetekben az ott előírt nyilatkozatokat is. Ennek hiányában a nyilatkozatokat a 13-15. §-ban előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelően a jognyilatkozatokhoz csatolni kell.

Megállapította, hogy a felperes elfogadó nyilatkozata a 13. § (4) bekezdés a) pontjában előírt kötelezettségvállalást nem tartalmazta. A felperes által megszerezni kívánt földön 2020. március 1-jéig tartó, határozott idejű haszonbérleti jogviszony áll fenn. A Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdés a) pontja alapján a felperesnek arra is kötelezettséget kellett volna vállalnia, hogy 2020. március 1-jét követő időre nem hosszabbítja meg a szerződés időtartamát. A felperes azonban csupán arra vállalt kötelezettséget, hogy a földön fennálló haszonbérleti jogviszony megszűnését követően a megszerzett föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá a földet a fennálló haszonbérleti jog megszűnését követő 5 évig más célra nem hasznosítja. Ez a nyilatkozat azonban nem zárja ki azt, hogy a föld tulajdonjogát megszerző felperes a haszonbérleti szerződésben meghatározott 2020. március 1. előtt a földhaszonbérleti szerződés időtartamát meghosszabbítsa. Mivel a felperes a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdés a) pontjában előírt kötelezettséget nem vállalta, a hiányos jognyilatkozatának az a jogkövetkezménye, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (9) bekezdése szerint azt úgy kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát nem gyakorolta volna. Ez alapján az I. rendű alperes az elővásárlási jogból eredő kötelezettségeit nem sértette meg, a felperes az adásvételi szerződésbe nem léphet be.

Az elsőfokú bíróság az elfogadó nyilatkozat hiányossága miatt már nem vizsgálta, hogy az elfogadó nyilatkozat jegyző megbízásából eljáró személy általi átvételével a felperes joghatályosan gyakorolta-e az őt illető jogosultságot. Nem volt jelentősége a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szerinti határidő vizsgálatának sem, mivel a Földforgalmi törvény 21. § (9) bekezdése alkalmazásával úgy kellett tekinteni, hogy a felperes az elővásárlási jogát nem gyakorolta.

Az elsőfokú bíróság a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (régi Pp.) 78. § (1) bekezdés alapján marasztalta a pervesztes felperest az I. és II. rendű alperesek perköltségének megfizetésére. Az alperesek perköltsége az őket képviselő jogi képviselők ügyvédi munkadíjából állt, amelyet az elsőfokú bíróság a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja szerint járó összeghez képest a 3. § (6) bekezdésével összhangban 1.000.000 Ft-ra mérsékelte, mert ez állt arányban az általuk kifejtett tevékenységgel.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben a régi Pp. 253. § (2) bekezdése szerint kérte, hogy az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg és keresetének adjon helyt; állapítsa meg, hogy az I. és II. rendű alperesek között a perbeli ingatlanra kötött adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan; az eredeti állapotot állítsa helyre a perbeli ingatlan tulajdoni lapjának II. rész 7., III. rész 4. és 5. pontjai alatti bejegyzések törlésével és az I. rendű alperes tulajdonjogának visszajegyzésével; állapítsa meg, hogy a perbeli ingatlanra az I. rendű alperes és a felperes között jött létre az adásvételi szerződés; keresse meg a Sz. Járási Földhivatalt a perbeli ingatlanra a felperes tulajdonjogának bejegyzése iránt; kötelezze a II. és III. rendű alpereseket a fentiek tűrésére; kötelezze az I. rendű alperest a perrel felmerült költségei megfizetésére azzal, hogy a képviselőjét ellátó ügyvédi iroda áfa körbe tartozik.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság jogi következtetése helytelen, ezért ítélete megalapozatlan. Arra hivatkozott, hogy vita esetén a jognyilatkozatokat úgy kell értelmezni a Ptk. 6:8. § (1) bekezdése értelmében, ahogyan azt a címzettnek a nyilatkozó feltehető akarátára és az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett. Ehhez képest a Földforgalmi törvény 21. § (9) bekezdése és a 13-15. §-ának megfelelő értelmezése szerint az idézett jogszabályok nem tartalmazzak olyan előírást, hogy csak az tekinthető megfelelő elfogadó nyilatkozatnak, amely a törvény szövegét szó szerint idézi. A 2016. május 20. napján kelt elfogadó nyilatkozatában az került rögzítésre, hogy a perbeli ingatlan 2020. március 1-jéig fennálló haszonbérleti joggal terhelt, és, hogy eddig az időpontig harmadik személy birtokában és

használatában van, továbbá tartalmazza, hogy a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése alapján az általa tulajdonba szerezni kívánt földön fennálló haszonbérleti jog megszűnését követően a megszerzett föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, a földet a földön fennálló haszonbérleti jog megszűnését követő időponttól számított 5 évig más célra nem hasznosítja. Ebből a nyilatkozatból egyértelműen következik, hogy a haszonbérlet 2020. március 1-jéig áll fenn, és a haszonbérlet megszűnését követően a földet másnak nem engedi át. A felperes álláspontja szerint ezen nyilatkozata tartalmazza a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésben foglalt kötelezettségvállalásokat. Az elsőfokú eljárásban hivatkozott arra is, hogy más esetekben az I. rendű alperes a felperessel szó szerint megegyező tartalmú elfogadó nyilatkozatokat maga is akként értékelte, hogy azok tartalmazzák a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésében foglalt kötelezettségvállalásokat, amely állítását okirattal igazolta. Ennek ellenére az ítéletből nem derül ki, hogy az elsőfokú bíróság ezen okiratokat értékelte-e, amennyiben igen, akkor azoknak miért nem tulajdonított jelentőséget.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását, a felperes másodfokú perköltségben marasztalását kérte. Álláspontja szerint az első fokon eljáró bíróság ítéletében helyes jogi következtetést vont le a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdés a) és b) pontjaiban foglaltakkal kapcsolatban. Egyértelműen a Fővárosi Ítéltábla gyakorlata a tekintetben, hogy a Földforgalmi törvény A 13. § (1) bekezdés szerinti kötelező nyilatkozat nem lehet azonos a 13. § (4) bekezdés a) pontja szerinti nyilatkozattal. Amennyiben a 13. § (4) bekezdés a) pontja szerinti nyilatkozat kiváltható lenne az (1) bekezdés szerinti nyilatkozattal, úgy a szóban forgó rendelkezés nem is létezne. A kérdéses nyilatkozatot a felperes nem tette meg, ezért az elfogadó nyilatkozata nem vehető figyelembe, az alperesek közötti szerződés nem hatálytalan a felperessel szemben. Az I. rendű alperes fenntartotta továbbá az elsőfokú eljárás során tett nyilatkozatait.

A II. rendű alperes a másodfokú tárgyaláson előterjesztett fellebbezési ellenkérelmében szintén az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében foglaltakat osztva azt emelte ki, hogy a felperes elfogadó nyilatkozata azért nem felel meg a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdés a) pontjában foglaltaknak, mert arra nem vállalt kötelezettséget, hogy 2020. március 1-jét követő időre nem hosszabbítja meg a földhaszonbérleti jogviszony időtartamát.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és az abból levont jogi következtetéssel is mindenben egyetért a másodfokú bíróság, erre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét a régi Pp. 254. § (3) bekezdése szerint - annak helyes indokai alapján - hagyta helyben.

A felperes fellebbezésére tekintettel pusztán az alábbiakat emeli ki. Amennyiben a jogalkotó nem tartotta volna szükségesnek, hogy a szerző fél a fennálló földhasználati jogviszony tekintetében a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésében foglalt nyilatkozatot a 13.§ (1) bekezdésében foglalt nyilatkozat mellett is megtegye, úgy külön nem kötelezte volna őt erre. Az elsőfokú bíróság helyesen hivatkozott arra is, hogy a 13. § (1) bekezdésében foglalt nyilatkozat önmagában nem zárja ki azt, hogy a földhasználati jogviszony időtartamát ne hosszabbíthatná meg a szerző fél.

A felperes fellebbezése eredményre nem vezetett, ezért az ítéltábla a régi Pp. 78. § (1) bekezdése alapján marasztalta őt az I. és II. rendű alperes másodfokú perköltségének a megfizetésére. Az alpereseknek a másodfokú eljárásban felmerült perköltsége az őket képviselő ügyvéd munkadíjából

állt, amelyet a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja, valamint (5) és (6) bekezdése alapján fejenként 500.000 Ft-ban állapított meg. A jogi képviselők munkadíjának mérséklése során figyelembe vette az általuk kifejtett jogi tevékenységet. Az I. rendű alperes jogi képviselője áfa körbe tartozik, ezért a javára megítélt munkadíjat általános forgalmi adóval növelt összegben határozta meg.

Budapest, 2018. január 23.

Dr. Pestovics Ilona s.k.
a tanács elnöke

Dr. Darákné dr. Nagy Szilvia s.k.
előadó bíró

Takácsné dr. Kükáló Judit s.k.
bíró