

Fővárosi Törvényszék
...P.../2017/24.

A Fővárosi Törvényszék

az Imre Ügyvédi Iroda (**ügyvéd címe.**; ügyintéző: dr. Imre András ügyvéd) által képviselt
felperes neve (felperes címe.) felperes,

a Mechler Ügyvédi Iroda (**ügyvéd címe.**; ügyintéző dr. Mechler Márk ügyvéd) által képviselt
I.rendű alperes neve I. r. alperes,

dr. Németh Tímea ügyvéd (**ügyvéd címe.**) által képviselt
II.rendű alperes neve (II.r. alperes címe.) II.r. alperes,

a Bolevác és Vörös Ügyvédi Iroda (**ügyvéd címe.**; eljáró ügyvéd: dr. Bolevác Éva) által képviselt
III.rendű alperes neve (III.r. alperes címe.) III. r. alperes

valamint a személyesen eljáró **IV.r. alperes neve (IV.r. alperes címe.)** IV. r. alperes ellen szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt indult perében meghozta a következő

Í t é l e t e t :

A bíróság a felperes keresetét elutasítja.

A bíróság kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. és a III.r. alperesnek fejenként, külön-külön bruttó 1.699.895.- (egymillióhatszázkilencvenkilencezer-nyolcszázkilencvenöt) forint perköltséget.

A bíróság elrendeli a települési Járási Hivatal Földhivatali Osztály .../2017/2016.11.28. ssz-ú határozatával elrendelt perfeljegyzés törlését azzal, hogy az eljárás díját a felperes köteles viselni.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül 6 (hat) példányban benyújtandó fellebbezésnek van helye a Fővárosi Ítéltáblához, melyet a Fővárosi Törvényszéken kell előterjeszteni.

Fellebbezés esetén a Fővárosi Ítéltábla előtt a jogi képviselet kötelező.

A fellebbezési határidő lejárta előtt a peres felek kérhetik, hogy a fellebbezést a másodfokú bíróság tárgyaláson kívül bírálja el.

Ha a fellebbezés csak a perköltség nagyságára, vagy viselésére, a teljesítési határidőre, vagy az állam által előlegezett költség viselésére vonatkozik, illetőleg ha a fellebbezés csak az ítélet

indokolása ellen irányul, bármelyik fél kérheti, hogy a fellebbezést a másodfokú bíróság tárgyaláson bírálja el.

INDOKOLÁS

Az I. r. alperes képviseletében a képviselő (**képviselő**) 2015. október 22. napján kelt árverési hirdetményében mint kiíró, nyilvános árverés keretében árverésre hirdette meg az I. r. alperes tulajdonát képező, **2-es település**, külterület, **szám** hrsz.-ú, „szántó” művelési ágú, 23.6842 HA térmértékű, 578.66 aranykorona tiszta jövedelemmel rendelkező földrészletet 1/1 arányú tulajdoni illetőségét 37.950.000.- forint kikiáltási áron. A megjelölt ingatlan 2034. október 15. napjáig a III. r. alperes haszonbérleti jogával terhelt.

Az árverési hirdetmény 2015. október 22. napján került közzétételre, míg az árverés 2015. november 24. napján 8 órától került megtartásra a **ingatlan címe** helyszínen. Az árverésen III. r. alperes nyújtotta be a legkedvezőbb ajánlatot és tekintettel arra, hogy az árverésen történő részvétel egyik feltételeként megjelölt a földrészlet kikiáltási árának 10%-át kitevő árverési biztosítékot az **képviselő** által megjelölt módon teljesítette, az I. r. alperes 2016. március 10. napján III. r. alperessel a megjelölt ingatlanra adásvételi szerződést kötött.

A III. r. alperes az adásvételi szerződés megkötésekor az Fftv. 18. § (1) bekezdés c) pontja, illetve 18. § (4) bekezdés a) pontja szerinti ranghelyet jelölte meg, amely szerint III. r. alperes olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül és családi gazdálkodó, illetve gazdálkodó család tagja.

Az adásvételi szerződés 2016. március 21. napján a **2-es település** Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján hirdetményi úton G/438/2016 ügyszámon, 60 napos jogvesztő határidőre kifüggesztésre került az elővásárlási jog gyakorlásra érdekében.

A kifüggesztés ideje alatt elfogadó nyilatkozat érkezett be a felperes, II. r. alperes, illetőleg a IV. r. alperes részéről. Felperes ranghelyét az Fftv. 18. § (1) bekezdésének d) pontjára alapította, amely alapján felperes olyan földműves, aki helyben lakónak minősül. A II. r. alperes ranghelyét az Fftv. 18. § (2) bekezdésének b) pontjára alapította, mely szerint a II. r. alperes olyan földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja földrajzi árujelzéssel, továbbá eredet megjelöléssel ellátott termék előállítására és feldolgozására vagy ökológiai gazdálkodás folytatására. IV. r. alperes ranghelyét az Fftv. 18. § (1) bekezdés d) pontjára és a (4) bekezdés a) és b) pontjára alapította, mely szerint a IV. r. alperes olyan földműves, aki helyben lakónak minősül, családi gazdálkodó, fiatal földműves.

Az I. r. alperes a megjelölt három elővásárlási jognyilatkozatot tartalmazó elfogadó nyilatkozatot megvizsgálta, megállapította, hogy az elfogadó jognyilatkozatok alakilag és tartalmilag is megfeleltek a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek, azok az Fftv. 21. § (5) bekezdésében szabályzott teljes bizonyító erejű magánokirati formában lettek foglalva. Tartalmazták az elővásárlási jogosultság jogalapját és azt, hogy mely törvényen és az ott meghatározott sorrend melyik ranghelyén gyakorolják az elővásárlási jogot.

A jogalkotó 2016. június 22. napján módosította a 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) és azt a 18/A. § és a 110/C. §-al egészítette ki. A Fétv. 18/A. § lényegét tekintve arról rendelkezik, hogy az ökológiai gazdálkodás folytatásának céljára hivatkozó elővásárlásra jogosultnak ökológiai gazdálkodói

tanúsítvánnyal kell rendelkeznie és csak akkor vehető figyelembe az elfogadó nyilatkozat, ha a földet tulajdonszerzéstől számított 3 éven belül birtokba veszi, valamint kimondta azt is, hogy ezen rendelkezéseket a mezőgazdasági igazgatási szerv, a földforgalmi törvény szerinti 23. § szerinti eljárásban vizsgálja. Fétv. 110/C. § kimondta, hogy a megjelölt szabályok akkor is alkalmazhatóak, ha nem szükséges a hatósági jóváhagyás, mivel ekkor az ingatlan-nyilvántartási eljárásban kell őket alkalmazni.

Az I. r. alperes és a II. r. alperes között 2016. július 8. napján „elővásárló adásvételi szerződésbe belépését tanúsító okirat” jött létre a perbeli szántó művelési ágú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára. A megjelölt okiratban a szerződő felek kijelentették, hogy arra a tekintettel kerül az általuk aláírásra, hogy a II. r. alperes elővásárló vevő, a III. r. alperes és az I. r. alperes között 2016. március 10. napján megkötött, az **képviselő-nél aav-szám** számú nyilvántartott szerződés vonatkozásában érvényes elővásárlási nyilatkozatot tett, amely nyilatkozat tartalma és a II. r. alperes elővásárló vevő, elővásárlási joga alapján az adásvételi szerződés a II. r. alperes vevővel jött létre, amely alapján az I. r. alperes, mint eladó 37.950.000.- forint vételár ellenében, adásvétel jogcímén a II. r. alperes elővásárló vevő tulajdonába adja a perbeli ingatlant és a II. r. alperes elővásárló vevő az ingatlant megveszi.

A szerződés 3. pontja értelmében a II. r. alperes elővásárlási vevő a III. r. alperes eredeti vevővel megkötött adásvételi szerződésbe belépett, így a III. r. alperes eredeti vevő által megfizetett árverési biztosíték a vételárba nem került beszámításra. Az árverési biztosíték II. r. alperes elővásárló vevő általi utólagos megfizetése nem lehetséges, az árverési biztosíték a földrészetek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010 (XI.17.) Kormányrendelet 32/A.§ (2) bekezdése alapján az elővásárlásra jogosult II. r. alperes elővásárló vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően az I. r. alperesnek kell visszatérítenie.

I. r. alperes 2016. július 27. napján a perbeli ingatlanra vonatkozóan tulajdonjog bejegyzési kérelmet nyújtott be a **települési** Járási Hivatal Földhivatali Osztályához, amelyhez mellékelte a 2016. március 10. napján kelt adásvételi szerződést, továbbá a felperes által 2016. május 19. napján kelt, IV. r. alperes által május 18. napján kelt és II. r. alperes által május 19. napján kelt elfogadó jognyilatkozatot, továbbá a július 8. napján készített, II. r. alperes I. r. és a III. r. alperesek közötti adásvételi szerződésbe történő belépését tanúsító okiratot.

A kérelem földhivatalhoz történő megérkezését követően az ingatlan-nyilvántartási szakigazgatási szerv a perbeli ingatlan tulajdoni lapján széljegyként a II. r. alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kérelmét feltüntette.

A felperes 2016. szeptember 27. napján kérte le a perbeli ingatlan tulajdoni lapját, amelyből megállapította, hogy azon I. r. alperes javára szóló elidegenítési és terhelési tilalom feljegyzése iránti kérelem, II. r. alperes tulajdonjogának bejegyzés iránti kérelem, továbbá I. r. alperes javára szóló visszavásárlási jog bejegyzése iránti kérelem került feljegyzésre a .../2016.07.27. sorszámú széljegy alapján.

Az I. r. alperes a 2016. október 4. napján kelt tájékoztató levelével (**képviselő .../001/2016**) tájékoztatta felperest, hogy a perbeli ingatlanra vonatkozóan tett elfogadó nyilatkozatával nem tudta megelőzni a szerződés szerinti vevőt.

Az elsőfokú ingatlanügyi hatóság 2016. október 24. napján kelt, .../3/2016. számú határozatával az I. r. alperes tulajdonjogát, valamint a tulajdonosi jogokat gyakorló szervezetként bejegyzett **képviselő-**

t törölte, ezzel egyidejűleg a perbeli ingatlanra II. r. alperes tulajdonjogát adásvétel jogcímén bejegyezte, továbbá bejegyezte 20 éves időtartamra a visszavásárlási jogot és feljegyezte az elidegenítési és teletési tilalmat az I. r. alperes javára.

A III. r. alperes a megjelölt elsőfokú ingatlanügyi hatósági határozattal szemben fellebbezéssel élt, melyben hivatkozott a 2016. június 22. napjától módosult jogszabályi helyekre, ezen belül a 18/A. §, illetőleg 110/C. §-ra, amelynek III. r. alperes szerinti értelmezése szerint az elsőfokú határozat ellentétes, ezért annak megváltoztatását kérve a II. r. alperes tulajdonjog bejegyzési kérelmének elutasítását indítványozta.

A **megye** Megyei Kormányhivatal .../3/2016. számú, 2017. január 3. napján meghozott határozatával az elsőfokú ingatlan-nyilvántartási határozatot megváltoztatta és a II. r. alperes tulajdonjog bejegyzésére az I. r. alperes javára történő elidegenítési és terhelési tilalom feljegyzésére és a visszavásárlási jog bejegyzésére irányuló kérelmet elutasította. Határozatában hivatkozott a Fétv. 110/C. §-ra, mely szerint a módosítási törvény megállapított 18/A. §-t, a módosítási törvény kettő hatályba lépését követően indult hatósági jóváhagyási eljárásban, vagy ha az nem szükséges, akkor az ingatlan-nyilvántartási eljárásban alkalmazni kell. Ezen kívül az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 44. § (1) bekezdésére is hivatkozva utalt rá, hogy az iktatószámok sorrendjében az ingatlanügyi hatósághoz történő előterjesztések időpontjában hatályos jogszabályok szerint kell elintézni a beadványokat. Utalt rá, hogy a beadvány vizsgálata során a földhasználati nyilvántartás adataival való egybevetés során megállapításra került az is, hogy az adásvétellel érintett földrészlet 3. személy használatában áll. A használat lejáratí idejére tekintettel a II. r. alperes elővásárlási joggyakorló, a Fftv. 18/A. § (3) bekezdése szerinti nyilatkozatot jogszerűen nem teheti meg a földrészletre kötött haszonbérleti szerződés felbontása nélkül, illetőleg a fennálló haszonbérleti szerződés a fellebbezés elbírálásának időpontjaik felbontásra nem került.

A felperes 2016. október 19. napján nyújtotta be jelen bíróságon kereseti kérelmét, melyben elsődlegesen kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy a felperes által 2016. május 19. napján tett elfogadó nyilatkozat alapján a perbeli ingatlan elidegenítésére irányuló adásvételi szerződés a felperes és I. r. alperes között jött létre érvényesen és a felperes a vételár kifizetésével az ingatlan tulajdonjogát megszerzi.

Kérte, hogy keresse meg a bíróság a **települési** Járási Hivatal Földhivatali Osztályát és rendelje el a felperes tulajdonjogának bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba.

Kérte, hogy a bíróság kötelezze II. és III. r. alperest annak tőrésére, hogy a felperes tulajdoni igényét velük szemben kielégítse.

Felperes kérte, hogy a bíróság IV. r. alperest tulajdoni igények kielégítésének tőrésére kötelezze.

Arra az esetre ha a bíróság úgy ítélné meg, hogy a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzésének elrendeléséhez külön meg kell állapítani az I. r. alperes és a II. r. alperes között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségét, úgy másodlagosan kérte a szerződés érvénytelenségének megállapítását is.

Perköltségigénye is volt.

Felperes kereseti kérelmében hivatkozott arra, hogy a relatív hatálytalanság egyes eseteinél, mint alkalmazható jogkövetkezmény, a törvény mindig speciális szabályokkal rendezi, hogy a harmadik

személy irányában mi a relatív hatálytalanság jogkövetkezménye. Egyik esetként a fedezet elvonó szerződések esetét, a másikként pedig a 2/2009 (VI.24.) PK véleménnyel is elemzett, az elővásárlási jog megsértésekor alkalmazandó jogkövetkezményt jelölte meg.

Felperes a megjelölt PK. vélemény 7. pontjára hivatkozva hivatkozott arra, hogy az elővásárlási jog alapján az adásvételi szerződés létrejötté a jogosult és az eladó között akkor állapítható meg, ha a jogosult a vele közölt vételi ajánlatot minden feltételre kiterjedően elfogadott. Az ajánlat elfogadása nem köthető a feltételekhez, a közölt ajánlattal nem teljes mértékben egyező nyilatkozat nem tekinthető hatályos elfogadó nyilatkozatnak, így azzal, hogy a II. r. alperes az elfogadó nyilatkozat közlését megelőző egy nappal korábban nem utalta át az árverési biztosíték összegét a mindösszesen 3.795.000.- forintot a kiíró letéti számlájára - ellentétben a felperessel. aki ezt megtette - nem teljesítette a II. r. alperes által elfogadott adásvételi szerződés 3. pontjában írt azon feltételt, mely szerint a vevő a szerződés megkötését megelőzően a 3.795.000.- forint vételárért megfizeti, ugyanis ezt a feltételt nem csak elfogadnia, hanem teljesítenie is kellett volna ahhoz, hogy ajánlata teljes terjedelemben elfogadottnak minősüljön.

E körben hivatkozott a 262/2010 (XI.17.) Kormányrendelet 33. § (1) bekezdésére, amelynek értelmében, amennyiben a nyertes árverező vagy a sorrend szerinti első elővásárlási jogosult, az **képviselő** értesítésétől számított 8 munkanapon belül szerződéskötés érdekében az **képviselő** neki felróható okból nem jelentkezik vagy nem köti meg a szerződést vagy a teljes vételárat nem fizeti meg, akkor úgy kell tekinteni, hogy a jogügylettől visszalépett. Ilyen esetben a befizetett árverési biztosítékot elveszíti. Ezen jogszabály alapján a felperesi álláspont szerint az árverési biztosíték egy szerződést biztosító mellék kötelezettség. Hivatkozott arra, hogy amennyiben a szankció csak a ténylegesen árverésen résztvevőkre vonatkozna, úgy az elővásárlási nyilatkozatot tevő személy szerződésbe történő belépése majd ezt követően visszalépése során vele szemben a megjelölt mellék kötelezettség szerinti szankció nem lenne alkalmazható.

Hivatkozta az Alaptörvény 28. cikkére, mely szerint a bíróságok a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét, elsősorban azok céljával s az Alaptörvénnyel összhangban értelmezik és ekkor azt kell értelmezni, hogy a józan észnek és a közjónak megfelelő erkölcsös és gazdaságos célt szolgálnak, ezért az általa tett értelmezés a valós.

A fentiekén túl a felperes hivatkozott arra, hogy I. r. alperes az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat 2016. július 8-i elfogadásakor már tisztában volt a módosítás törvényben tett azon rendelkezéssel, mely szerint a II. r. alperes a felperes megelőző ranghelyre történő hivatkozása már nem vehető figyelembe, mert nem állt fent annak feltétele, hogy az adásvételi szerződés megkötését követő 3 éven belül az ökológiai gazdálkodását megkezdhesse, figyelembe véve a III. r. alperes több, mint három évre biztosító földhasználati jogviszonyát.

Hivatkozott arra is, hogy a II. r. alperes által becsatolt igazolás nem teljesíti a mezőgazdasági termékek és élelmiszerek ökológiai gazdálkodási követelmények szerinti tanúsításáról, előállításáról, forgalmazásáról, jelöléséről és ellenőrzésének eljárási rendjéről szóló 34/2013 (V.14.) VM rendelet 11. § (1) bekezdésében írt, a 834/2007/EK Tanácsi rendelet 29. cikkében foglaltaknak megfelelő tanúsítvány kritériumait, ugyanis az nem felelt meg a Földtörvény 18/A. § (1) bekezdésében írt olyan igazolásnak, amely szerint a II. r. alperes jogosult lenne arra, hogy ökológiaizdálkodásra, termelésre utaló kifejezést használja, ugyanis a 2016. február 18. napján a **cég neve** által kiadott igazolásban csak annyi van, hogy az igazolás kiállítását megelőző 24 órával korábban II. r. alperes a **cég neve** Kft. ellenőrzésének hatálya alatt állt, ugyanakkor ezen rövid idő nem is lehetett elegendő arra, hogy a **cég neve** Kft. meggyőződhessen arról, hogy II. r. alperes az

ökotermelésre utaló kifejezés használatára jogosult lenne, mert a gazdálkodásának monitoringozása, a talajminták vétele, a termelés módjának ellenőrzése ennyi idő alatt nem valósulhatott meg.

Felperesi álláspont szerint a jogszabálysértő elővásárlási joggyakorlás tényét a **megye** megyei kormányhivatal .../3/2016. számú jogerős határozata is megerősíti, amelyben a II. r. alperes tulajdonjogának bejegyzésére irányuló kérelmet elutasította.

Ezen túl hivatkozott a BDT.2018.92 eseti döntés II. pontjára, mely szerint olyan esetben, ha olyan tartalmú elfogadó nyilatkozatot tesz az elővásárlási jogosult, mely szerint a föld tulajdonjoga megszerzésének célja ökológiai gazdálkodás folytatása, akkor a közölt célnak objektív, igazolható alapokon kell nyugodni, ezért okirattal kell bizonyítani, melyből kitűnik, kész és képes ökológiai gazdálkodás folytatására, nem csupán a rangsorban való elsőbbsége érdekében hivatkozik erre, amely érvelés a Kúria EBH.2018.K.11 számú eseti döntésében is megjelent, mely szerint a cél valódiságát valószínűsíteni kell, nem elegendő a döntés 11. pontjában írtak szerint a jogszabály pusztá szövegére történő hivatkozás, ugyanis az visszaélészerű joggyakorlásra adhatna okot.

A felperesi álláspont szerint egy olyan ingatlanon, melyen több, mint másfél évtizedig haszonbérlet áll fenn, az elővásárlási jogot megalapozó tulajdonszerzési célzat nem állapítható meg, amely hiányosságot a II. r. alperes rangsorban elfoglalt hely megállapodására vonatkozó igazolásának I. r. alperesi elbírálásakor észlelni kellett volna. Felperesi álláspont szerint a II. r. alperes elfogadó nyilatkozata a jogszabály megkerülésére irányult és azt a II. r. alperes visszaélészerűen gyakorolta.

Álláspontja szerint perdöntő jelentőségű, hogy II. r. alperes a 2018. április 9. napján kelt nyilatkozatával a keresetet elismerő nyilatkozatot tett, amellyel felperesi álláspont szerint azt is elismerte, hogy az elővásárlási nyilatkozat megtételekor nem illette meg a Földforgalmi törvény 18. § (2) bekezdés b) pontja szerint.

Felperes a Ptk. 6:223. § (1) bekezdése alapján hivatkozott arra, hogy a fentiek szerint bemutatott okok miatt megállapítható az, hogy az I. r. alperes tulajdonos, az elővásárlási jogból eredő kötelezettségeinek megszegésével kötött szerződést a II. r. alperessel, ezért az így megkötött szerződés az elővásárlási jog jogosultjával, felperessel szemben hatálytalan.

Hivatkozott arra, hogy a felperes a kifüggesztés alatt joghatályos, jegyző által záradékolt elfogadó nyilatkozatot tett, az adásvételi szerződést magára nézve teljeskörűen elfogadta és megfelelően igazolta elővásárlási nyilatkozatában a megjelölt ranghelyét, életvitelszerű lakóhelye az ingatlan fekvése szerinti településen, **2-es településen** van, ezen túl nincs jelentősége annak sem, hogy a felperesen kívül más személyek is elővásárlásra jogosultnak minősülnek, még akkor sem, ha ők maguk az elővásárlásra jogosultak ranghelyén esetlegesen kedvezőbb helyet foglalnának el, mert ennek elvi jelentősége akkor lenne, ha nem csak a felperes érvényesített volna jelen jogügylet kapcsán relatív hatálytalanság iránti igényt I., II. r. alperesekkel szemben.

Mivel sem a III., sem a IV. r. alperes ilyen igényt nem érvényesített és mivel III. r. alperes sem léphet fel tulajdoni igénnyel, ezért a III. r. alperes ranghely vizsgálatának nincs helye és jelentősége sem. Kizárólag azt lehet értékelni a perben, hogy az igényérvényesítő személyek közül kinek kedvezőbb a ranghelye. A relatív hatálytalanság ugyanis nem az elővásárlás jogosultakat, hanem kizárólag az igényt érvényesítő elővásárlásra jogosultat érintheti, másokat pedig kizár, ezért relatív.

A Ptk. 6:223. § (2) bekezdésére figyelemmel pénzügyi szolgáltató által kiállított hitel igérvény (indikatív ajánlat) útján teljesítő képességét a perben már korábban igazolta és hivatkozott arra,

hogyan a Szegedi Ítéltábla a Pf.20.309/2017/8. számú ítéletében teljesítőképeség igazolásaként a megjelölt hitelígérvényt elfogadta. Hivatkozott arra, hogy mivel születtek a megjelölt táblai határozatban kifejtettel ellentétes megállapításra jutó ítéletek is, ezért annak érdekében, hogy a felperesi kereset ne vezessen ezen ok miatt elutasításra, csatolta azon 2018. szeptember 11. napján kelt letéti igazolást, melyből megállapítható, hogy a felperes ügyvédi teljesítési letétbe helyezte a teljes vételárnak megfelelő 37.950.000.- forint összeget.

I. r. alperes kérte a felperesi kereset elutasítását, perköltségigénye is volt.

I. r. alperes álláspontja szerint felperes elmulasztotta hatálytalanságból eredő igényét a törvényes határidőn belül érvényesíteni, ezért álláspontja szerint a felperesi kereset elkésett.

Utalt rá, hogy a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szerint a tudomásszerzéstől számított 30 napon belül lehet érvényesíteni a hatálytalanságból eredő igényt. Előadta, hogy a II. r. alperes tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelem 2016. július 27. napján került széljegyzésre.

Hivatkozott arra, hogy a Ptk. 5:171. § (1) bekezdése értelmében, amennyiben valamely jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztek, vagy ha valamely tényt oda feljegyeztek, akkor senki sem hivatkozhat arra, hogy az annak fennállásáról nem tudott. Mivel a tulajdoni lap olyan széljegyet tartalmazott, amely harmadik személy tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelem benyújtását tanúsította, ezért úgy kellett tekinteni, hogy aki a széljegyről tudomással bír, az arról is tudomást szerzett, hogy ezen harmadik személlyel a jogügylet hatályosult.

E körben hivatkozott az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999 (XII.29.) FVM rendelet 85. § (1) bekezdésére, mely szerint a széljegyzésben a beadvány tartalmára úgy kell utalni, hogy abból megállapítható legyen az átvezetés folytán jogosulttá váló ügyfél neve és jogváltozás tárgya.

Hivatkozott arra, hogy a Ptk. 5:171. § és a Ptk. 6:62. § (2) bekezdése kifejezetten kizárja, hogy a hatálytalanságból eredő igény jogosultja arra hivatkozzon, hogy a II. r. alperes tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelem széljegyzéséről nem tudott, így megállapítható, hogy a felperes a szerződéskötésről a tulajdonjog bejegyzési kérelem széljegyre kerülése időpontjában már tudomással bírt, ezért I. r. alperes álláspontja szerint az igényérvényesítés 30 napon túl történt, mert az augusztus 27-én nem, csak 52 nappal később, október 19-én történt meg.

Az I. r. alperes kifejtette, hogy az elővásárlási jog gyakorlása körében benyújtott II. r. alperesi nyilatkozat elbírálása során nem járt el jogszabály ellenesen.

Az árverési biztosíték II. r. alperes által történő meg nem fizetésével kapcsolatos felperesi érvelése körében hivatkozott a 262/2010. (XI.17.) Kormányrendelet 30. § (3) bekezdésére, illetőleg annak (5) bekezdésére, valamint a 32/A. § (2) bekezdésére amelyből levezette, hogy az árverési biztosíték összege akkor számít bele az ingatlan vételárba és akkor válik vételár résszé, amennyiben a szerződést kötő vevő marad a vevői pozícióban. Álláspontja szerint fogalmilag is kizárt az, hogy az elfogadó jognyilatkozatot benyújtó elővásárló árverési biztosítékot nyújtson tekintettel arra, hogy az kifejezetten az árveréshez kapcsolódó jogintézmény, amely az árverésen való licitálás feltétele. Annak megfizetését sem az árverési hirdetés, sem a szerződés, sem a hasznosítási rendelet nem írja elő.

Utalt rá, hogy a felperes által hivatkozott hasznosítási rendelet 33. § (1) bekezdés I. r. alperesi álláspont szerint egy szankciós szabály, amely arra az esetre alkalmazandó, amennyiben a vevő vagy az első ranghelyi elővásárlási jogosult nem teljesíti a kötelezettségeit, amely a II. r. alperes tekintetében nem állt fenn. Utalt rá, hogy a felperes érvelésében teljes mértékben figyelmen kívül hagyta azt, hogy a II. r. alperes a perbeli ingatlan teljes vételárát megfizette, 2016. július 8. napján banki átutalás útján. Utalt rá, hogy I. r. alperestől előírás hiányában nem volt elvárható az, hogy az elővásárlási jogosulttól a 10%-os elfogadó jognyilatkozat megtételekor igényelje. Hivatkozott az EBH.2008.1881 számú eseti döntésre, mely szerint az elővásárlásra jogosult személy nem köteles a pályázati felhívásban szereplő bánatpénzt befizetni, ugyanis a felszámolóknak kellő időt kell biztosítani arra, hogy az elővásárlási jogot gyakorló személy a pályázat eredményeként kialakult feltételeket teljesíteni tudja.

A II. r. alperes Földforgalmi törvény 18. § (2) bekezdés b) pontjában megjelölt ranghely vizsgálatára vonatkozó felperesi kereset körében előadta, hogy a 2016. évi LXI. törvény hatálybalépését megelőzően benyújtott II. r. alperesi elfogadó nyilatkozatot az I. r. alperes az elfogadó jognyilatkozat benyújtásának napján irányadó jogszabályok alapján vizsgálta. Hivatkozott arra, hogy az elfogadó jognyilatkozat jogszabályoknak megfelelő alaki és tartalmi kellékekkel rendelkezett. Ezen belül okiratokkal mutatta be a földműves nyilvántartásba vételről szóló határozat másolatát, a családi gazdaság nyilvántartásba vételéről szóló határozat másolatát, illetőleg a **cég neve** Kft. által kiadott igazolás másolatát. Előadta, hogy az igazolás elbírálása kapcsán még nem került sor a bírulat konkrét szabályait megalkotó végrehajtási rendelet kibocsátására.

A II. r. alperes a felperesi kereset teljesítését nem ellenezte.

A III. r. alperes is kérte a felperesi kereset elutasítását, perköltségigénye volt.

Elsősorban az I.r. alperes által is hivatkozott kereseti kérelem elkészttségére hivatkozott, álláspontja szerint a Ptk. 6:24. § (1) bekezdésében megjelölt menthető oknak minősülő körülmény nem volt figyelembe vehető.

Az I. r. alperes által kifejtett érvelésre visszahivatkozva III. r. alperesi álláspont szerint is a felperes szerződéskötésről való tudomásszerzés időpontjától 30 napon belül lett volna joga a kereseti kérelmét benyújtani.

Másodlagosan hivatkozott arra, hogy a felperesi 2016. október 19-i keresetlevél annak ellenére, hogy a 8. oldalon hivatkozik a Ptk. 6:223. § (1) bekezdésére, nem tekinthető a szerződés vele szembeni hatálytalanságának megállapítására irányuló kérelemnek, mert a felperes annak megállapítását kérte keresetében, hogy azt állapítsa meg a bíróság, hogy a perbeli ingatlan elidegenítésére irányuló szerződés a felperes és az I. r. alperes között jött létre érvényesen és a felperes a vételár kifizetésével az ingatlan tulajdonjogát megszerzi.

A III. r. alperesi álláspont szerint a hatálytalanság iránti kérelem a perben első alkalommal csak 2017. szeptember 14. napján került előterjesztésre.

Álláspontja szerint a felperesi kereset egyebekben is alaptalan. Hivatkozott arra, hogy a 262/2010 (XI.17.) Kormányrendelet 28. § (2) bekezdése szerint, amennyiben több azonos ranghelyen álló elővásárlási jogosult áll fenn, akkor sorsolással kell kiválasztani a szerződő felet. Álláspontja szerint, amennyiben az I., II. r. alperes között szerződés érvénytelensége, valamint az is megállapításra kerül, hogy III. r. alperes alaptalanul hivatkozna a Földforgalmi törvény 18. § (1)

bekezdés c) pontja szerinti ranghelyére és ezáltal az I., III. r. alperesek közötti adásvételi szerződés is semmisnek minősülne jogszabályba ütközés folytán, még akkor sem lehetne a felperes ingatlanra vonatkozó tulajdonjogának ítélettel történő bejegyzése, ugyanis ebben az esetben sorsolással kéne eldönteni, hogy az adásvételi szerződést felperessel vagy IV. r. alperes elővásárlási jogosulttal lenne köteles megkötni.

Hivatkozott arra, az hogy a **megye** Megyei Kormányhivatal határozatával szemben a **települési** Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság előtt 4.K.27.073/2017. ügyszámon folyamatban volt eljárásban II. r. alperes felülvizsgálati kérelmétől elállt, még nem jelenti azt, hogy automatikusan elismerte volna II. r. alperes, hogy valótlanul hivatkozott a Földforgalmi törvény 18. § (2) bekezdés b) pontjára.

Hivatkozott arra, hogy a III. r. alperes közokirattal igazolta azt, hogy **2-es településen** lakik és a felperes ezt megdönteni nem tudta. Hivatkozott arra, hogy a III. r. alperes elővásárlási ranghelye megelőzi mind a felperest, mind a II. r. alperes, mind a IV. r. alperes ranghelyét.

Ezen túl hivatkozott a 262/2010 (XI.17.) Kormányrendelet 28. §-ban kifejtettekre, mely szerint az **képviselő** a szerződést az ott meghatározott érvényes elfogadó jognyilatkozatot benyújtó elővásárlásra jogosultak közül a jogszabály szerint első helyen álló jogosulttal köti meg az **képviselő** törvény 26. § (3) bekezdésében meghatározott határidőn belül. III. r. alperes álláspontja szerint mind ez azt jelenti, hogy amennyiben a perbeli esethez hasonlóan a kifüggesztés 60 napos határideje alatt érvényes elfogadó nyilatkozat érkezik olyan személytől, aki az elővásárlási jogosultak sorrendjében a vevőt megelőzi, akkor az adásvételt nem az elővásárlási joggyakorlásáról szóló nyilatkozat megtétele konstituálja, hanem ahhoz az szükséges, hogy az **képviselő** az elővásárlási jogot gyakorló jogosulttal külön adásvételi szerződést kössön. Utalt rá, hogy ilyen szerződést az **képviselő** felperessel nem kötött.

A fentiek szerint III. r. alperes álláspontja szerint a bírósági ítélet az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló felperesi nyilatkozatra alapítva nem állapíthatja meg, hogy a perbeli ingatlan vonatkozásában az **képviselő** és a felperes között jött volna létre adásvételi szerződés és/vagy a felperes szerezte volna meg a perbeli ingatlan tulajdonjogát.

Hivatkozott III. r. alperes arra, hogy az I. r. alperessel megkötött adásvételi szerződés érvénytelenségét vagy hatálytalanságát jogerős bírósági ítélet nem állapította meg, egyik szerződő fél sem tett az adásvételi szerződésben foglalt eladási és vételi szándékkal ellentétes, a jelen perre tekintettel mára megváltozott eladási és vételi szándék nyilatkozatot.

III. r. alperes álláspontja szerint I. r. alperest az adásvételi szerződésben foglalt kötelezettség változatlanul továbbra is terheli és III. r. alperesnek a vételár kifizetésével kötelmi igénye keletkezett a tulajdonjogának bejegyzésére.

Álláspontja szerint a felperesi kereset elutasítása esetén a III. r. alperes kérheti a tulajdonjogának bejegyzését, amelyhez a felperessel vagy a többi alperessel szemben tulajdoni igényének külön egyéb formában történő előterjesztése nem szükséges.

Hivatkozott a 22.P.24.315/2016. számon folyamatban lévő eljárás felülvizsgálata körében a Fővárosi Ítéltáblán kihirdetett másodfokú ítélet szóbeli indokolásában elhangzott körülményekre is.

A IV. r. alperes előadta, hogy miután I. r. alperes értesítette, hogy az elővételi jogával nem tudott élni, azt tudomásul vette, ezért a perben érdemben nyilatkozni nem kíván.

Felperes, I., III. r. alperesek igényének elévülésével kapcsolatos védekezése körében kifejtette, hogy az EBH.2008.1881 számú határozata jelen perben nem alkalmazható, ugyanis az felszámolási eljárásban lett kihirdetve, azaz más jogszabályok vonatkoznak az elővásárlási jog gyakorlására. Álláspontja szerint a tényállás körében is érdemi eltérések mutatkoznak, hiszen ott az elővásárlási jogosultnak nem volt lehetősége megismerni a szerződés feltételeit és nem volt lehetősége megfontolni a szerződéses feltételeknek a maga részére való elfogadhatóságára való képességét. Itt ugyanakkor 60 napos kifüggesztés alatt az előzetes tudomás hiányáról vagy a nyomban teljesítés jogszabály ellenes követelményéről nem lehet beszélni. Utalt arra, hogy a megjelölt jogeset olyan jogszabály alapján döntött, amelyben pályázati eljárás során teljesítendő bánat pénz megfizetéséről volt szó, míg a perbeli szerződés 3. pontjában vételár rész megfizetésére hivatkoztak a felek.

Utalt arra, hogy a Ptk. 5. könyv dologi jogi szabályokat tartalmazva az ingatlan-nyilvántartás általános elveit fogalmazza meg, míg a 6. könyv a kötelmi eljárásban használandó, azaz elsősorban az vehető figyelembe. Utalt arra, hogy aktív magatartás a tudomás szerzés, ezért abból a körülményből levezetni, hogy a II. r. alperes és I. r. alperes között a szerződésbe belépésre vonatkozó elfogadó nyilatkozat bejegyzésére vonatkozó kérelem, széljegyen való megjelenése bekövetkezett, a felperes az igényérvényesítés lehetőségével még nem rendelkezett, a felperes az ingatlan-nyilvántartás megtekintését követően határidőben terjesztette elő kereseti kérelmét.

A felperes keresete nem alapos.

A bíróság a felek jogvitája körében első sorban abban a kérdésben kívánt állást foglalni, hogy az I.r. alperes és a III.r. alperes között 2016. március 10. napján létrejött adásvételi szerződéshez képest az I.r. alperes és a II.r. alperes között 2016. július 8. napján létrejött megállapodás milyen módon viszonyul. Ennek megítélése körében azt vette figyelembe, hogy azt mind a két megjelölt alperes aláírta, az ügyvédi ellenjegyzéssel el lett látva, továbbá mindenben megfelel a Ptk. 6:215.§ (1) és (2) bekezdésében írt adásvétel fogalmának, tartalmának, az előírt alakszerűségnek és az irányadó XXV. számú PED-nek, vagyis megállapítható az, hogy valójában az I.r. alperes két szerződést is kötött az adott ingatlanra.

A Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény 26. § (3) bekezdése szerint az I.r. alperes első ízben szerződést köt a nyertes pályázóval, adott esetben a III.r. alperessel. Ezt követően, a már megkötött adásvételi szerződés kifüggesztésétől számított hatvan napon belül lehet az elővásárlásra jogosultaknak joggyakorló nyilatkozatot tenni. A Korm. rendelet 28. § (1) bekezdéséből félreérthetetlenül következik, hogy az elfogadó nyilatkozat önmagában nem hoz létre az I. rendű alperessel szerződést, hanem az **képviselő** a szerződést az Fftv.-ben meghatározott hatvan napos jogvesztő határidőn belül nyilatkozatot benyújtóelővásárlási jogosultak közül a jogszabály szerint első helyen álló jogosulttal köti meg. Az előbbi jogszabályi rendelkezésből szövegszerűen is az következik, hogy az **képviselő**-nek a szerződést meg kell kötni, tehát az nem az elfogadó nyilatkozat megtételével vagy az elővásárlási jogosult már megkötött adásvételi szerződésbe való belépésével jön létre.

Az elfogadó nyilatkozat azért sem hozhatja létre a szerződést, mert olyan esetben, mint a perbeli, amikor több elővásárlási jogosult is érvényes és hatályos nyilatkozatot tesz, akkor a felperesi logika alapján annyi szerződés jönne létre, ahány elővásárlásra jogosult volt, ami nyilvánvalóan kizárt.

Több elővásárlásra jogosult esetén ugyanis az **képviselő**-nek ki kell választani, hogy ki az első ranghelyen elővásárlásra jogosult és egyáltalán van-e olyan elővásárlásra jogosult, akivel szerződést köthet az árverési vevővel már megkötött szerződéshez képest. Mindez választást, döntést igényel, aminek szempontjából bír jelentőséggel az Fftv. 21. § (9) bekezdése, miszerint az **képviselő**-nek figyelmen kívül kell hagynia azokat az elfogadó nyilatkozatokat, amelyek nem felelnek meg az Fftv. 21. § (3)-(7) bekezdésében foglalt rendelkezéseknek.

Az Fftv. 21. § (9) bekezdése tehát alapvetően egy, az **képviselő**-höz címzett rendelkezés, ami a választásra vonatkozó döntés mikéntjét írja elő. Ha pedig az **képviselő** mégsem a jogszabálynak megfelelő módon választja ki a rangsorban első helyen álló személyt, tehát nem úgy jár el, ahogy az a Korm. rendeletből következne, akkor ennek két fajta jogkövetkezménye lehet aszerint, hogy kinek a sérelmére jár el jogszabálysértően. Vagy megsérti valakinek az elővásárlási jogát, aki ranghelyen megelőzi azt, akivel végül ezt a második szerződés az **képviselő** az állam nevében megkötötte és ilyen esetben a jogosult a Ptk. 6:223. § (1) bekezdésén alapuló igényt érvényesíthet, vagy megsérti az árverési vevővel már korábban megkötött első adásvételi szerződést, mert ahelyett, hogy azt teljesítené, valójában annak teljesítését megtagadja, mert egy második szerződést teljesít, ahhoz kapcsolódóan ad bejegyzési engedélyt a második vevő javára, miközben az árverési vevővel megkötött szerződés teljesítetlenül marad, amely a teljesítés megtagadásából, mint a Ptk. 6:137. §-a szerinti szerződésszegésből eredő igény érvényesítését teszi lehetővé.

A Ptk. 6:223.§ (1) bekezdése szerint, ha a tulajdonos az elővásárlási jogból eredő kötelezettségeinek megszegésével köt szerződést, az így megkötött szerződés az elővásárlási jog jogosultjával szemben hatálytalan. A (2) bekezdés kimondja, hogy a hatálytalanságból eredő igényeket a jogosult a szerződéskötésről való tudomásszerzéstől számított harminc napon belül érvényesítheti azzal a feltétellel, hogy az igényérvényesítéssel egyidejűleg az ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tesz, és igazolja teljesítőképességét. A hatálytalanságból eredő igényeket a jogosult a szerződéskötéstől számított három év elteltével nem érvényesítheti.

A felperes a fenti, a Ptk. 6:223. § (1) bekezdésén alapuló hatálytalanság címén terjesztette elő a kereseti kérelmét, ezért a bíróság elsődlegesen azt vizsgálta az alperesi kifogásra tekintettel, hogy a felperes jogosult-e a hatálytalansági per megindítására, illetve az igényérvényesítés határidőben történt-e.

Mivel a felperest az I.r. alperes is elismerte elővásárlásra jogosultként és a felperes ezen jogszabályból levezethető és a korábbi, az **képviselő** által lefolytatott eljárásban okiratokkal alátámasztott státusza alapján kívánta igényét érvényesíteni, ezért érdemi vizsgálat tárgya lehetett, hogy az ő elővásárlási jogát az I.r. és II.r. alperesek megsértették-e vagy sem, így perbeli legitimációval a hatálytalansági kereset körében rendelkezett.

Az alperesek kifogására tekintettel a továbbiakban azt vizsgálta, hogy a felperes hatálytalanság címén történő igényérvényesítése a 30 napos szubjektív határidőn belül megtörtént-e. A hatálytalansági kereset előterjesztése körében irányadó 2/2009. (VI.24.) PK. vélemény 8. pontja szerint az elővásárlási joga megsértése miatt pert indító jogosultnak keresetében egyrészt kérnie kell annak megállapítását, hogy az adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, másrészt az ajánlatot elfogadó nyilatkozat egyidejű megtételével annak megállapítását is, hogy ennek folytán az adásvételi szerződés közte és az eladó között jött létre.

Rámutat a bíróság arra, hogy a III.r. alperes alappal kifogásolta azt, hogy a felperes a kereseti kérelmében nem használta a Pk. véleményben megjelölt kifejezéseket, mert valóban *annak*

megállapítását kérte, hogy az általa tett elfogadó nyilatkozat alapján az adásvételi szerződés közte és az I.r. alperes között jött létre érvényesen. Ugyanakkor a bíróság a felperesi keresetet a Pp. 3.§ (2) bekezdése alapján tartalma alapján is megvizsgálta és a másodlagosan előadott felperesi kereset, amely a 2016. március 10. napján létrejött érvénytelenségének megállapítására irányult, továbbá az elsődleges kérelem azon további fordulata alapján, hogy a felperes „*a vételár kifizetésével az ingatlan tulajdonjogát megszerzi*”, egyértelműen utalt arra, hogy a felperes az elsődlegesen megjelölt kérelmében nem az érvénytelenség jogintézményére utalt azzal a kifejezéssel, hogy „*az adásvételi szerződés felperes és I.r. alperes között jött létre érvényesen*” (vagyis az I. és a II.r. alperesek közötti szerződés érvénytelen), hanem arra, hogy az a felperes irányában nem vehető figyelembe, vagyis vele szemben az hatálytalan, ezért úgy tekintette, hogy a felperes által benyújtott kereseti kérelmében tartalmában a felhívott Pk. véleményben írtaknak megfelelő.

Ezt követően a bíróság azt is vizsgálta, hogy a fentiek szerinti kereseti kérelem a jogszabályban írt határidőben érkezett e vagy sem. Mivel a Ptk. 6:223.§ (2) bekezdése szerinti 30 napos határidő a Ptk. 6:21.§ alapján alkalmazandó elévülés jellegű határidő, ezért a bíróság azt is vizsgálta, hogy a 12-I. ssz-ú végzésben írt tájékoztatás szerint a felperes tudott e igazolni olyan körülményt, amely a Ptk. 6:24.§ (1) bekezdés szerinti elévülés nyugvását előidézhetette.

Amennyiben a felperes a keresetét az I.r. alperesi tájékoztatás átvételét követő 30 napon túl nyújtotta volna be, úgy a felperes a késedelmét nem menthette volna ki, mivel a Ptk. 6:22.§ (2) bekezdés szerinti elévülés kezdeteként a tájékoztatásban írt közlés mindenképpen figyelembe lett volna vehető, akkor a felperes igényérvényesítése mindenképpen esedékessé vált. Ugyanakkor az I.r. alperes a tájékoztatást tartalmazó levelét csak 2016. október 4. napján készítette el és a felperes ahhoz képest 30 napon belül a kereseti kérelmét benyújtotta (2016. október 24.), így azt kellett vizsgálni, hogy a felperes esetén az I-III.r. alperes szerinti érvelés alapján a tájékoztatásban írt körülmény ingatlan-nyilvántartásban történő megjelenése önmagában esedékessé tette e a felperesi kereset benyújtását vagy sem.

A bíróság a felperes e körben tett érvelését fogadta el és az alapján megállapította, hogy a felperesi tudomás szerzés körében nem az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett széljegy megjelenése a mérvadó. Az I. és III.r. alperesek által hivatkozott Ptk. 5:171. § (1) és (2) bekezdésben írt vélelem, összevetve a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésben írt fordulattal, ugyanis nem azt a tartalmat hordozza, hogy bárki ez alapján szerezzen tudomást arról, hogy valamely joga biztosítása érdekében fel kell lépjen, hanem azt, hogy amennyiben valamely magatartás kíván megvalósítani/gyakorolni, akkor a lényeges körülmények nem tudására alappal nem hivatkozhat. Ugyanakkor ezt a tartalmat - kifejezett jogszabályi utalás nélkül - kiterjesztően értelmezni nem lehet, ezért a bíróság a felperes saját nyilatkozata szerinti tudomás szerzés időpontját fogadta el, amely szerint a 2016. szeptember 27. napján lekért és a kereseti kérelmének mellékletéül becsatolt tulajdoni lap alapján szerzett tudomást arról, hogy a perbeli igényének érvényesítése esedékessé vált, amelyhez képest a kereset benyújtása szintén nem késett el.

A bíróság ezt követően azt vizsgálta, hogy a felperes által megjelölt okokból kifolyólag megállapítható e az, hogy az I.r. alperes nevében eljáró **képviselő** a fent kifejtettek szerinti döntésénél a rá irányadó speciális ágazati szabályokat megsértve járt el.

A felperes egyrészt arra alapította érvelését, hogy a II.r. alperes nem fizette meg az árverési biztosíték összegét, amely hiányt az **képviselő** nem bírált el és ezért került sor a szabályok megsértésére. E körben a bíróság megállapította, hogy az I.r. alperes a II.r. alperessel nem mint

árverési vevővel, hanem mint elővásárlásra jogosulttal kötötte meg az adásvételi szerződést, illetve ezen a jogcímen léptette be az adásvételi szerződésbe.

A felperesi hivatkozással ellentétben a Ptk. 6:222.§ (4) bekezdése értelmében az elővásárlásra jogosultnak nem az I.r., II.r. alperes között létrejött szerződés valamennyi kitételét kellett elfogadnia és teljesíteni, hanem az ingatlan átruházására vonatkozó adásvételi szerződés lényeges elemeit. Tekintettel arra, hogy a II.r. alperes nem árverési vevő volt, ezért rá vonatkozóan az árverési hirdetmény kiírása, rendelkezései nem voltak irányadók, a II.r. alperes a Földforgalmi tv. 21.§ (5) bekezdés szerinti elfogadó nyilatkozatot megtette, abban úgy nyilatkozott, hogy az adásvételi szerződést magára nézve kötelezőnek ismeri el.

Az elfogadó nyilatkozat arra vonatkozik, hogy az adásvételi szerződés 3. pontja szerinti vételárat a II.r. alperes, mint vevő megfizeti az I.r. alperes eladó részére, mely kétség kívül megtörtént. A 3. pont azon része, mely rögzíti, hogy a vevő a teljes vételárból a szerződés megfizetésének napjáig 3.795.000,- forintot megfizetett árverési biztosíték jogcímen, nem minősül szerződési feltételnek, ez értelemszerűen nem az I-II.r. alperesek közötti szerződéses megállapodás része, ez pusztán rögzíti, hogy a III.r. alperes, mint árverési vevő mely összeget fizetett meg, és ehhez képest milyen vételár hátraléka áll fenn. Tekintettel azonban arra, hogy a II.r. alperes nem árverési vevő volt, a hirdetmény rá nem vonatkozott és neki árverési vételár előleget nem kellett letétbe helyeznie, így a szerződés ezen pontjának rögzítése nem ír elő kötelezettséget a II.r. alperesre, mint ahogy más elővásárlásra jogosultakra sem.

Az árverési biztosíték szabályait Hasznosítási rendelet 30. §-a, illetve 32/A. §-a tartalmazza, melyből megállapítható, hogy az árverési biztosíték összege akkor számít be a vételárba, ha szerződést kötő, vagyis az árverési vevő marad a vevő pozíciójában. Ugyanakkor ha elővásárlásra jogosultak érvényes elfogadó nyilatkozatot nyújtanak be, úgy az I.r. alperes az adásvételi szerződésbe a ranghelyen első sorban álló jogosulttal köti meg az adásvételi szerződést, őt lépteti be a szerződésbe, ez esetben a vételár megfizetése az aláírást követő 90 napon belül történik. Erre tekintettel alaptalan a felperes azon hivatkozása, miszerint a II.r. alperesnek árverési vételár előleget kellett volna megfizetnie az elfogadó nyilatkozat megtételével egyidejűleg, figyelemmel arra, hogy ő nem minősül árverési vevőnek. A fentiek alapján e körben alaptalan volt a felperes kereseti kérelme.

Rámutat a bíróság arra is, hogy téves volt a felperesnek a Korm. rendelet 33. § (1) bekezdésére vonatkozó azon érvelése is, hogy az alapján az árverési biztosítékot az elfogadó nyilatkozat tevőjének le kellett volna tenni, mert ilyen kötelezettség a fentiek szerint nem terhelte, továbbá a jogszabályból sem lehet ilyen következtetést levonni. Az előbbi jogszabályhely ugyanis különböző személyeket egy rendelkezés alá vonva bizonyos kötelezettség szempontjából együtt kezeli a nyertes árverezőt és az első helyi elővásárlási jogosultat, miszerint az **képviselő** értesítésétől számított 8 napon belül meg kell jelenniük szerződéskötés végett, és ha ez nem történik meg vagy vételárat nem fizetnek, akkor úgy kell tekinteni, hogy a jogügylettől visszaléptek. Az előbbi rendelkezés valóban mind az árverési vevőre, mint pedig az elfogadó nyilatkozat tevőjére vonatkozik. Az a rendelkezés viszont, hogy ilyen esetben a befizetett árverési biztosítékot elveszíti, nyilván csak arra vonatkozhat, aki árverési biztosítékot adott és adni is volt köteles, ilyen pedig csak az árverési vevő lehetett, mert az elfogadó nyilatkozat kapcsán ilyen kötelezettsége a nyilatkozat megtévőjének nincs. Ez egyébként kiderül az Fftv. 21. §-ából is, ami a (3)-(7) bekezdésében foglaltakon kívül mást nem követel meg, és okiratként is csak ezeknek a körülményeknek az igazolását írja elő, árverési biztosíték befizetését igazoló okiratok csatolásáról nem szól.

A bíróság a felperes másik, I.r. alperes jogszabálysértésre vonatkozó érvelését is alaptalannak találta, ugyanis az I.r. alperes azon előadását, hogy nem került megalkotásra az a konkrét szabályozás, hogy az olyan földművesnek, aki számára a tulajdonszerzés célja földrajzi árujelzéssel, továbbá eredet megjelöléssel ellátott termék előállítás és feldolgozása vagy ökológiai gazdálkodás folytatása a cél, milyen módon kell ellenőrizni a nyilatkozatának a hitelességét, a felperes megcáfolni nem tudta és egyebekben a bíróság maga sem tudott olyan jogszabályi helyet megjelölni, amely e körben szabályozta volna az **képviselő** tevékenységét. Erre figyelemmel a bíróság megállapította, hogy konkrét ágazati szabályozás hiányában csak az általános elvek mellett levezethető vizsgálat lefolytatása volt az I.r. alperestől elvárható, ahogyan azt a felperes által is hivatkozott jogesetek kapcsán a bírósági gyakorlat is kimunkálta. Ugyanakkor a bíróság a felperes által kifogásolt igazolás alapján - annak a felperes által megjelölt, kétség nélküli hiányosságai mellett - nem állapította azt meg, hogy az alapján alappal lehetett volna arra következtetni, hogy a II.r. alperes az ökológiai gazdálkodás folytatására csupán a rangsorban való elsőbbsége érdekében hivatkozik, mivel az elegendő volt a II.r. alperes céljának pusztán valószínűsítésére. Ezen túl viszont az I.r. alperesnek további vizsgálódás lefolytatására, bizonyítás felvételére módja - a már korábban megjelölt, de meg nem alkotott végrehajtási rendelet hiányában - nem volt.

Azt a körülményt, hogy a perben - miután a II.r. alperes a **megye** Megyei Kormányhivatal határozatával szemben a **települési** Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság előtt 4.K.27.073/2017. ügyszámon folyamatban volt eljárásban a felülvizsgálati kérelmétől elállt - a II.r. alperes a felperesi kereset teljesítését nem ellenezte a felperes által megjelölt tartalommal felruházni nem lehetett, mert az a nyilatkozat tartalmának kiterjesztése lett volna, figyelemmel arra is, hogy a II.r. alperes a fenti eljárás megindítását megelőzően a felperesi keresettel szemben utalt arra, hogy a védekezése nagyban hasonlít az I. r. alperes ismertetett védekezésére - 24.800/2016/8. ssz-ú jkv., 4. oldal 3. bekezdés -, vagyis a felperesi keresetet tartalmában nem fogadta el, így a felperes II.r. alperesi nyilatkozatot a II.r. alperes visszaélészerű joggyakorlásának bizonyítékként nem használhatja fel.

A fentiekén túl a bíróság azért is alaptalannak tekintette a felperesi keresetet, mert a bíróság nem rendelkezik arra felhatalmazással, hogy az I.r. alperes felperes irányába kibocsátandó szerződési nyilatkozatát pótolhassa, ugyanis a bíróság az I.r. alperes szerződési akaratát nem pótolhatja és nem rendelkezhet arról, hogy az I.r. alperes törlése mellett az ingatlan-nyilvántartásba a felperes kerüljön bejegyzésre az alábbiak szerint.

A bíróság megítélése szerint az I.r. alperes nevében eljáró **képviselő** 2016. július 8. napján nem csupán arról döntött, hogy a továbbiakban a már korábban kifejtettek szerint nem tekinti magára nézve kötelezőnek a III.r. alperessel megkötött adásvételi szerződést, hanem arról is döntött, hogy a több, egymással versengő elővásárlási jogosultak közül kit választ ki és ennek keretében - a II.r. alperes kiválasztásával egy időben - a IV.r. alperes és a felperes erre vonatkozó nyilatkozatát is elutasította, ezzel kinyilvánította azt tulajdonosi döntését, hogy a felperessel nem kíván szerződéses kapcsolatba lépni. Ezen tulajdonosi döntést ugyanakkor a bíróság sem változtathatja meg, mert a felperes elővásárlási jogosultsága a bíróság előtt csak és kizárólag a tényleges adásvételi szerződést kötő vevő, jelen esetben a III.r. alperes ajánlatával kerülhetne összehasonlításra, az egyes elővásárlási jogosultak között nincs verseny, így a bíróság sem állíthat fel közöttük sorrendiséget a jogosultságuk alapján, az ő sorrendben állításukat egyedül a tulajdonos végezheti el.

A felperes pervesztes lett, ezért a Pp. 78.§ (1) bekezdés alapján viseli a perköltség igényt előterjesztő I.r. és III.r. alperesek perrel felmerült költségét, melyet a bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés c.) pontja alapján állapított meg.

Mivel az Inyvtv. 65. § (1) bekezdése értelmében a feljegyzett perben hozott határozaton alapuló változás bejegyzésével egyidejűleg törölni kell a perfeljegyzést és a függő hatállyal történt bejegyzéseket, ezért a bíróság elrendelte a 2. ssz-ú végzés alapján történt perfeljegyzés törlését. A bíróság a perfeljegyzés kérő felperest az 1996. évi LXXXV. törvény 32/E § (1) bekezdés b.) pontja alapján a 32/A § (1) bekezdés szerinti díj megfizetésére kötelezte.

A fellebbezési záradék a Pp. 233. § (1) és (2) bekezdésein, a Pp. 234. § (1) és (2) bekezdésein, valamint a Pp. 235. § (1) bekezdésén alapul.

Budapest, 2018. november 23.

dr. Pákozdi Zoltán Rudolf s. k.
bíró