

A Pécsi Ítéltábla a ... ügyvéd által képviselt **I.rendű felperes neve** (címe) I. rendű és **II.rendű felperes neve** (címe) II. rendű felpereseknek - a dr. Varga István ügyvéd által képviselt **I.rendű alperes neve** I. rendű és **II.rendű alperes neve** (címük) II. rendű alperesek ellen szerződés hatálytalanságának megállapítása iránti perében a ... Törvényszék 2018. november 19. napján kelt .../50. számú ítélete ellen a felperesek 51. sorszámú fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. és II. rendű alpereseknek személyenként 200.000 (kétszázezer) forint, a II. rendű felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. és II. rendű alpereseknek személyenként 250.000 (kétszázötvenezer) forint másodfokú eljárásban felmerült perköltséget.

Kötelezi az I. rendű felperest, hogy fizessen meg az államnak - az illetékes adóhatóság felhívására - 1.075.000 (egymillió-hetvenötezer) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a ... külterület ... hrsz. alatti mezőgazdasági ingatlanra az I. rendű alperes, mint eladó és a perben nem álló ... vevő kötöttek adásvételi szerződést 2016. március 9. napján. A vevő a ..., 2015. december 15. napján lebonyolított nyilvános árverésen nyertes árverező volt, a vételár 128.300.000 Ft volt, amelyet a szerződés szerint a vevő legkésőbb a szerződés záradékolásának napját követő 90. napon volt köteles teljesíteni. Az ingatlan 2018. december 31. napjáig haszonbérleti joggal terhelt volt.

A kifüggesztési eljárás alatt az adásvételi szerződésre elővásárlási jogosultként az I. rendű felperes, illetve a II. rendű alperes terjesztett elő elfogadó nyilatkozatot. Az eladó a II. rendű alperessel, mint a rangsorban előrébb állóval írta alá az elővásárló adásvételi szerződésbe belépését tanúsító okiratot.

Az I. rendű felperes elővásárlási jogosultságát a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.) 18.§ (1) bekezdés e) pontjára, a 18.§ (2) bekezdés b) pontjára, valamint a 18.§ (4) bekezdésére a) pontjára alapította. Az I. rendű felperes a ... Kft. 2019. december 31. napjáig érvényes minősítő tanúsítványa szerint ökológiai gazdálkodás folytatására jogosult.

Az I. rendű felperes 2016. október 28. napján kelt postai és elektronikus levélben kért tájékoztatást az NFA-tól arról, hogy mi okból nem került sor tulajdonszerzése megállapítására.

Az I. rendű alperes az I. rendű felperest a 2017. január 31. napján postára adott levelével tájékoztatta arról, hogy a hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan a 2017. február 7. napján sorsolásra kerül sor, távolmaradása a sorsolás lebonyolítását nem akadályozza. A levelet az I. rendű felperes személyesen vette át 2017. február 9. napján. A 2017. február 7. napján ...on megtartott sorsolásról készült jegyzőkönyv szerint a hrsz.-ú ingatlan tekintetében a sorsolás eredményeként az azonos ranghelyen álló I. rendű felperes és II. rendű alperes közül a II. rendű alperes lett a végleges vevő. A sorsoláson a II. rendű alperes jelent meg.

A hrsz.-ú ingatlanra a II. rendű alperes tulajdonjog bejegyzési kérelme 2017. március 29. napján érkezett az ingatlanügyi hatósághoz, ezt az I. rendű felperes 2017. április közepén észlelte.

A ... külterület hrsz. alatti mezőgazdasági ingatlanra az I. rendű alperes, mint eladó és a II. rendű alperes, mint vevő között 2016. március 4. napján jött létre adásvételi szerződés. A szerződés szerint a vevő a ...on, 2015. december 15. napján lebonyolított nyilvános árverésen nyertes árverező volt. A vételár 172.300.000 Ft volt, amelyet a vevő legkésőbb a szerződés záradékolásának napját követő 90. napon volt köteles teljesíteni. Az ingatlan 2018. december 31-ig haszonbérleti joggal terhelt volt.

A szerződés kifüggesztési ideje alatt a II. rendű felperes 2016. május 9. napján elfogadó nyilatkozatot tett. Elővásárlási jogosultságát az Fftv.18.§ (1) bekezdés e) pontjára, a 18.§ (2) bekezdés b) pontjára, valamint a 18.§ (4) bekezdésére a) pontjára alapította. A II. rendű felperes a ... Kft. minősítő tanúsítványa szerint ökológiai gazdálkodás folytatására jogosult 2019. december 31. napjáig.

A II. rendű felperes kérelmére az ingatlan-nyilvántartási hatóság tájékoztatást adott 2017. április 18-án arról, hogy a hrsz.-ú ingatlanra nincs folyamatban lévő eljárás, a tulajdoni lap széljegyet nem tartalmaz. A tájékoztatást a II. rendű felperes 2017. május 9. napján vette át. A ... Kormányhivatal egyéb érdekelte a II. rendű alperes 2017. szeptember 21. napján érkezett bejegyzési kérelme alapján 2017. október 6. napján kelt határozatával rendelte bejegyezni a hrsz.-ú ingatlanra a II. rendű alperes tulajdonjogát adásvétel jogcímén. A határozat ellen a II. rendű felperes fellebbezéssel élt, a ... Kormányhivatal 2018. január 4. napján kelt határozatával a Járási Hivatal Földhivatali Osztályának elsőfokú határozatát helybenhagyta. A másodfokú határozatot a II. rendű felperes 2018. január 24. napján vette át.

Az I. rendű felperes nyugdíjas, a II. rendű felperes tanuló jogviszonyban áll, önálló jövedelemmel nem rendelkezik. A felperesek úgy nyilatkoztak, hogy a vételárat közeli hozzátartozójuk, perbeli jogi képviselőjük segítségével tudják teljesíteni, ő vállalja az önerő és a hiteltörlesztés megfizetését, amit a felperesi jogi képviselő nyilatkozata megerősített. ..., aki az I. rendű felperes gyermeke, a II. rendű alperes édesapja, a ... 2018. június 18-án 63.184.096 Ft, 2018. február 9-én 76.752.247 Ft, 2017. május 23-án 70.490.479,86 Ft, 2017. március 31-én 70.293.736 Ft, 2016. március 31-én 41.951.551 Ft megtakarítása volt. Az I. rendű felperes rendelkezett ... hitel-ígérvénnyel 102.400.000 Ft összegű hitel biztosítására a hrsz.-ú ingatlan megvásárlásához. A II. rendű felperes szintén a ...tól rendelkezett hitel-ígérvénnyel 143.200.000 Ft összegű hitel biztosítására a hrsz.-ú ingatlan megvásárlására. A felperesek ugyanazon családi gazdálkodás tagjai, a vállalkozás több hektár földterületen ökológiai gazdálkodást is folytat.

A felperesek a 2017. május 2. napján benyújtott keresetükben kérték annak megállapítását, hogy az alperesek között létrejött perbeli ingatlanokra megkötött adásvételi szerződések velük szemben hatálytalanok, az adásvételi szerződés a vételi ajánlatban foglalt tartalommal elővásárlási joguk

alapján köztük, mint vevő és az I. rendű alperes, mint eladó között jött létre. Másodlagosan azt kérték, hogy a szerződés velük szembeni hatálytalanságának megállapításával elfogadó nyilatkozatukba foglalt elővásárlási joguk alapján hozza létre a bíróság velük és az I. rendű alperessel az adásvételi szerződésben foglalt tartalommal a szerződéseket; mindezek tülésére kérték kötelezni az alpereseket.

Az alperesek mindkét felperes keresetének elutasítását kérték.

Elsődlegesen arra hivatkoztak, hogy a felperesek keresete elkésett, mert nem tartották meg a Ptk.6:223.§ (2) bekezdése szerinti keresetindítási határidőt.

Hivatkoztak továbbá arra, hogy a felperesek az általuk megjelölt elővásárlási jogcím alapján nem igazolták megfelelően az ökológiai gazdálkodás folytatására irányuló célzatot, elmulasztották csatolni azokat a nyilatkozatokat, igazolásokat, amelyek azt alátámasztják. A felperesek által a nyilatkozattételi határidőt követően csatolt „minősítő tanúsítvány” mellékletek nélkül az ökológiai gazdálkodás folytatásának igazolására nem alkalmas, e hiányosság miatt az elfogadó nyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha e jogát a jogosult nem gyakorolta volna.

Álláspontjuk szerint a felperesek nyilatkozatai jó erkölcsbe ütközés, illetőleg jogszabály megkerülése miatt érvénytelenek, a felperesek ugyanis az Fftv.18.§ (2) bekezdés b) pontját azért jelölték meg elfogadó nyilatkozatukban, mert mindenkit megelőzően kívántak tulajdonjogot szerezni, de a tulajdonszerzés célja valójában nem ökológiai gazdálkodás folytatása volt, hiszen az ingatlanok haszonbérlettel terheltek, emiatt a cél eléréséhez szükséges intézkedéseket el sem kezdhették. A felperesek ezzel a jogalkotói célt kijátszották, továbbá jogszabály megkerülését célzó magatartást tanúsítottak.

Hivatkoztak végül arra is, hogy a felperesek teljesítőképessége sem igazolt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével az I. rendű és a II. rendű felperesek keresetét elutasította. Kötelezte az I. rendű felperest az alpereseknek személyenként 400.000 forint, a II. rendű felperest az alpereseknek személyenként 500.000 forint perköltség, továbbá az I. rendű felperest az állam javára 1.500.000 (egymillió-ötszázezer) forint eljárási illeték megfizetésére azzal, hogy az ezt meghaladó eljárási illetéket az állam viseli.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:223.§ (2) bekezdése alapján megállapította, hogy az I. rendű felperes keresetét a törvényi határidő elmulasztásával terjesztette elő. Utalt arra, hogy az I. rendű felperes a földhivatali iratok között rendelkezésre álló tájékoztató levél és annak térítvénye alapján igazoltan tájékoztatást kapott az NFA-tól arról, hogy a hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára 2017. február 7. napján sorsolásra került sor, melyen az azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult II. rendű alperessel együtt vesz részt. Az I. rendű felperesnek azt a hivatkozását, hogy a sorsolásról értesítést csak utólag kapta meg azért nem fogadta el a törvényszék a keresetindítási határidő elmulasztása alóli kimentési oknak, mert álláspontja szerint az NFA együttműködési kötelezettségének eleget tett azzal, hogy 2016. január 31-én küldte meg a február 7. napjára szóló értesítést. Az a tény, hogy azt az I. rendű felperes csupán február 9-én vette át, nem eshet az alperesek terhére. A sorsolásról való értesítés alapján az I. rendű felperes keresetindítási határidő szempontjából releváns tudomásszerzését a sorsolás időpontjáról való tudomásszerzéshez (2017. február 9.) kötötte az elsőfokú bíróság, kifejtve, hogy a sorsolás eredményező az I. rendű felperes kellően gondos eljárása esetén - ami megvalósulhatott volna az NFA-tól tájékoztatáskérésben, vagy az NFA honlapjáról való tájékozódásban (2010. évi LXXXVII. törvény 30.§ (2) bekezdés) - tudomást szerezhetett volna. Megállapította, hogy az I. rendű felperes

nem jelölt meg olyan tény, amely menthető okból akadályozta volna abban, hogy a sorsolás eredményéről tudomást szerezzen, ezért keresetét az így számított 30 napon túl terjesztette elő, az elkészt.

A törvényszék ez okból utasította el az I. rendű felperes keresetét, a rendelkezésre álló peradatok alapján azonban az I. rendű felperes kereseti érvei kapcsán érdemben is kifejtette álláspontját.

Utalt arra, hogy a Ptk.6:223.§ (2) bekezdésének rendelkezése szerint az elfogadó nyilatkozattal egyidejűleg a felperesnek teljesítőképességét igazolnia kell. Nem elegendő, ha a felperes a keresetlevél benyújtását követően pótolja a teljesítőképesség igazolását, hiszen az ebben az esetben az igazolás egyidejűnek nem tekinthető, így a Ptk.6:223.§ (2) bekezdésében írt két konjunktív feltétel egyike hiányzik. Miután az I. rendű felperes sem elfogadó nyilatkozata megtételekor, sem a kereset előterjesztésekor nem tett eleget e törvényi feltételnek, a per során csatolt okiratok nem pótolják a jogszabály által előírt kötelezettsége elmulasztását. Erre tekintettel a bíróság nem tulajdonított jelentőséget a perben annak az alperesek által vitatott kérdésnek, hogy a felperesi teljesítőképessége igazolt-e a peradatokkal (hiteligérvény pénzintézettől és az önerő megfizetésére a hozzátartozó vállalása, megtakarítása).

Az I. rendű felperes elővásárlási jogát arra alapította, hogy elfogadó nyilatkozatában ökológiai gazdálkodás folytatását vállalta. Az elsőfokú bíróság ezzel összefüggésben rámutatott arra, hogy annak igazolására is szükség lett volna, hogy az ilyen célzatú gazdálkodás megvalósítására az I. rendű felperesnek a tulajdonszerzéssel megvan a reális lehetősége. A perbeli ingatlan azonban az adásvételi szerződés szerint a 2018. év végéig haszonbérlettel terhelt volt, amely az I. rendű felperes általi művelés akadálya volt az elfogadó nyilatkozat megtételéhez képest több mint két éven keresztül. Az ökológiai gazdálkodás megvalósíthatósága így nem volt igazolt, ezért az I. rendű felperes elővásárlási jogcíme alapján nem előzte meg a II. rendű alperest, azonos ranghelyen állónak minősültek. Esetükben a vevő kiválasztására az így irányadó rendelkezések vonatkoztak, amelyeknek megfelelő volt az I. rendű alperes eljárása.

A II. rendű felperes keresetével kapcsolatban megállapította, hogy az határidőben érkezett, ezért a II. rendű felperes keresetét érdemben vizsgálta.

Elsődlegesen a II. rendű felperes teljesítőképességének igazoltságát vizsgálta a Ptk.6:223.§ (2) bekezdése szerint. Megállapította, hogy a II. rendű felperes tanuló jogviszonyban áll, jövedelemmel nem rendelkezik, szülei eltartásában él, saját előadása szerint a vételárból az önrészt és a fennmaradó összeg hitel törlesztését szülője teljesítené. Megállapította, hogy a II. rendű felperes az I. rendű felperessel egyezően járt el a perben, a kereset előterjesztésekor nem tett eleget a kógens törvényi feltételnek, a per során benyújtott bizonyítékai ezt a mulasztást nem pótolják, ezért az I. rendű felperes keresete kapcsán a teljesítőképesség vizsgálata körében kifejtett indokok alapján utasította el a II. rendű felperes keresetét.

Utalt arra is, hogy a II. rendű felperes is ökológiai gazdálkodás folytatását jelölte meg jogcímként, amely alapján elővásárlási joga rangsorban megelőzné a II. rendű alperest. Kifejtette, hogy a II. rendű felperes esetében is ugyanaz az akadály jelentkezik, mint az I. rendű felperesnél, mivel a keresetével érintett ingatlan is haszonbérlettel terhelt 2018. év végéig, ezért e körben is az I. rendű felperes keresete kapcsán kifejtettek szintén irányadóak.

Az ítélet ellen a felperesek terjesztettek elő fellebbezést, annak megváltoztatása és a kereset teljesítése iránt.

Tévesnek tartották az elsőfokú bíróság jogi álláspontját a keresetindítási határidő elmulasztásával kapcsolatban az I. rendű felperes vonatkozásában. Előadták, hogy arról a tényről, hogy a sorsolás eredményeként nem az I. rendű felperes szerzett tulajdonjogot a hrsz.-ú ingatlanon, az I. rendű felperes csak a tulajdosi lap lekérését követően, annak tartalmából szerzett tudomást. Az elsőfokú bíróság tévedett, amikor azt állapította meg, hogy a sorsolásról történt tudomásszerzéstől, azaz 2016. február 9. napjától számított 30 napig lett volna lehetősége az I. rendű felperesnek jogszerűen előterjesztenie a kereseti kérelmét. Az elsőfokú bíróság az I. rendű felperes terhére értékelte, hogy nem érdeklődött a sorsolás eredménye után, álláspontja szerint azonban az NFA-nak lett volna kötelessége sorsolás eredményéről tájékoztatni az I. rendű felperest. Állította, hogy az I. rendű felperes a perbeli ingatlan tulajdoni lapjának lekérése napján szerzett tudomást elővásárlási joga megsértéséről, ezért a Ptk.6:223.§ (2) bekezdése szerinti határidőben terjesztette elő keresetét.

Utaltak a felperesek arra, hogy a Földművelésügyi Minisztérium és a Nemzeti Földalap érdeklődésükre arról értesítette a felpereseket, hogy ha valóban rendelkeznek tanúsítvánnyal az ökológiai gazdálkodáshoz, akkor az adásvételi szerződést velük fogják megkötni. Mindkét szerv tájékoztatása alapján mindkét felperes bízhatott abban, hogy az ingatlanokat meg tudják vásárolni.

A teljesítőképesség igazolásának időpontját illetően a Kúria BH 2018. 200. számú eseti döntésében írt indoklásra hivatkoztak, amely szerint a teljesítőképességet a perben kell igazolni.

Teljesítőképességük alátámasztására hivatkoztak arra, hogy az I. és II. rendű felperesek az elfogadó nyilatkozatok megtételekor is rendelkeztek az MFB "feltételhez kötött kötelező érvényű finanszírozási ajánlatával", amely ajánlat 2017. március 31. napjáig volt érvényes. Mivel ezt a hitelígérvényt nem tudták felhasználni, ezért mindkét felperes a ...szövetkezethez nyújtott be a hitelkérelmet. A hitelkérelmeket a ... pozitívan bírálta el, és mindkét felperes részére vállalta a kölcsön folyósítását, az I. rendű felperes esetében 102.400.000 forint, a másodrendű felperes esetében 143.200.000 forint összegben. Tekintettel arra, hogy a ... a felperesek hitel kérelmét elbírálta és kibocsátotta a hitelígérvényt, egyben meghatározta a hitel feltételrendszerét is, amely feltételeknek mindkét felperes megfelel, ezért a felperesek teljesítőképességüket igazolták, figyelemmel a jogi képviselő által közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatra is, amely szerint ő vállalta a felperesek helyett a szükséges önerő biztosítását.

Hivatkoztak arra is, hogy a ...szövetkezet igazolásai szerint ... értékpapír-számláján folyamatosan kb. 70 millió Ft, míg pénzforgalmi bankszámláján folyamatosan 40 millió Ft áll rendelkezésre. Előadták, hogy az I. rendű felperes bankszámlaforgalma a ... igazolása szerint 2018. évben több mint 200 millió Ft-ot tett ki, illetve bankszámláján 60 millió Ft áll rendelkezésre. Előadták, hogy az összeg a ... család pénzeszköze I.rendű felperes neve, II.rendű felperes neve és ... is rendelkezik a takarékszövetkezetnél értékpapírszámlákkal, továbbá az értékpapírszámlákon kívül is mindhárman rendelkeznek lakossági bankszámlákkal, továbbá alvállalkozói számlákkal, így az önrész folyamatos teljesíthetősége is igazolt. Utaltak arra is, hogy mindkét felperes vállalta perben, hogy amennyiben a bíróság szükségesnek tartja, az önrészt bírósági letétbe helyezik, erre azonban az elsőfokú bíróság nem hívta fel a felpereseket.

Az ökológiai gazdálkodásra alapított elővásárlási jog fennállásával kapcsolatban hivatkoztak arra, hogy az NFA által képviselt I. rendű alperes az I. rendű felperessel 2016. március 9. napján kötött adásvételi szerződést a hrsz.-ú, valamint 2016. augusztus 24. napján kötött adásvételi szerződést a hrsz.-ú ingatlanokra. A II. rendű felperes szintén vásárolt az I. rendű alperestől termőföldet, mégpedig a hrsz.-ú ingatlant. Mindhárom ingatlan vonatkozásában a felperesek az

Fftv.18.§ (2) bekezdésének b) pontjára alapították elővásárlási jogukat. A szerződésében foglalt ingatlanok a perbeli ingatlanokhoz hasonlóan 2018. december 31. napjáig haszonbérleti joggal terheltek voltak.

Hivatkoztak arra, hogy mindkét felperes 2016., 2017. és 2018. évre, valamint 2019. december 31. napjáig érvényes tanúsítvánnyal rendelkezik a ... Kft.-től. Előadták, hogy az ökológiai gazdálkodás végzéséhez szükséges eszközállománnyal és a személyi állománnyal teljes körűen rendelkeznek, a már tulajdonukba került területeken, illetőleg a per tárgyát képező területeken az ökológiai gazdálkodást azonnal meg tudják kezdeni. Ennek igazolására szolgált az elsőfokú eljárás során meghallgatott ... tanú vallomása is, aki családi gazdaság szakmai irányítója. A felperesek részéről folyamatban van a 2018. évben kiírt VP-ÖKO 2018. ökológiai gazdálkodás elősegítése pályázathoz való csatlakozás.

A Fftv. 18/A.§ (2) bekezdése szerint a Fftv. 18.§ (2) bekezdés b) pontja alapján tett az adásvételi szerződésre vonatkozó elfogadó nyilatkozat akkor vehető figyelembe, ha az elővásárlási joggal érintett földön nem kell a föld használatát harmadik személy számára az adásvételi szerződés megkötését követő legalább három évre biztosított földhasználati jog.

Arra hivatkoztak, hogy az elfogadó nyilatkozatok megtételekor mindkét felperes megfelelt az Fftv.18/A.§ (2) bekezdése szerinti feltételnek, hiszen az elfogadó nyilatkozat megtételekor három évig már nem állt fenn földhasználati jog az ingatlanok tekintetében, így az ökológiai gazdálkodás végzésére a felpereseknek reális lehetőségük volt.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték.

A keresetindítási határidővel kapcsolatban álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy az I. rendű felperes a keresetét a törvényi határidő elmulasztásával terjesztette elő. A sorsolás időpontjáról szóló tájékoztatást az I. rendű felperes 2016. február 9. napján vette át, nem eshet az alperes terhére, hogy ez későbbi időpont volt, mint a sorsolás napja. Az I. rendű felperes pontos tájékozódás mellett értesülhetett volna arról, hogy mi lett a sorsolás eredménye, hogy az I. rendű alperes a II. rendű alperessel köti meg a szerződést. Az I. rendű felperes a sorsolás időpontjáról való tudomásszerzéssel értesült arról is, hogy az ökológiai gazdálkodással kapcsolatos hivatkozását nem fogadták el.

Hivatkoztak arra is, hogy már 2016 októberében tudomást szereztek a felperesek arról, hogy elővásárlási jogukat az I. rendű alperes nem veszi figyelembe. Ez az alperesek álláspontja szerint megállapítható az F/5. és F/6. alatt becsatolt beadványok tartalmából, amelyekben a felperesek jogi képviselője arra hivatkozott, hogy nem érti miért nem hatályosult az elfogadó nyilatkozatuk.

A teljesítőképesség igazolásának időpontját illetően a ... Ítélet és a ... Ítélet eseti döntéseiben foglaltakra hivatkozással utaltak arra, hogy az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperesek sem az elfogadó nyilatkozat megtételekor, sem a kereset előterjesztésekor nem igazolták teljesítőképességüket, törvényi kötelezettségüknek ebben a körben nem tettek eleget, a per során csatolt iratok ezt a hiányosságot nem pótolják.

A másodfokú tárgyalás során az alperesek már nem vitatták, hogy a perben is igazolhatják a felperesek teljesítőképességüket, utaltak azonban arra, hogy a felperesek által benyújtott igazolások nem a felperesek, hanem egy perben nem álló harmadik személy, a jogi képviselőjük teljesítőképességét igazolja. Az általuk csatolt hitelígérvény sem alkalmas a teljesítőképesség

igazolására, mert feltételhez kötött hitelígérvényt tartalmaz, azt pedig az I. rendű alperes nem tudja teljesítés-igazolásként elfogadni. Utaltak arra is, hogy a felperesek tévesen hivatkoztak arra, hogy az elsőfokú bíróság nem hívta fel őket az önrész bírói letétbe helyezésére, hiszen a letéti eljárás egy önálló nemperes eljárás, amelyet a felpereseknek kellett volna kezdeményeznie.

Az ökológiai gazdálkodás igazoltságával kapcsolatban az alperesek arra utaltak, hogy a felperesek elfogadó nyilatkozatukhoz elmulasztották csatolni azokat a nyilatkozatokat, igazolásokat, amelyek alátámasztják a hivatkozott ökológiai gazdálkodás folytatását, így az Fftv.21.§ (9) bekezdése alapján az elővásárlási jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát az a jogosult nem gyakorolta volna.

Előadták, hogy az említett okiratok, igazolások becsatolása azért szükséges, hogy az elbírálásban résztvevő szervek meg tudjanak győződni arról, hogy a tulajdonszerzésre vonatkozó feltételek fennállnak-e, és az érintettek nem csupán a bejelentés alapján kívánnak elfogadó nyilatkozatot tenni. Utaltak a korábban kialakult bírói gyakorlatra, amely szerint, mivel erre vonatkozó jogszabály nem volt, az ökológiai gazdálkodást szándékát bármilyen arra alkalmas módon lehetett igazolni. Kifejtették, ha az elővásárlásra jogosult ökológiai gazdálkodást kíván végezni, akkor nem elég a jogszabályhelyre hivatkozni, hanem konkrétan meg kell jelölni, hogy milyen ökológiai gazdálkodás folytatása a cél. Az elfogadó nyilatkozatok benyújtásának időpontjában a felperesek ezt nem jelölték meg, ezzel megsértették az Fftv.21.§ (5) bekezdését. Az EBH 2018. 11 szám alatt közzétett határozatra is hivatkoztak, és utaltak arra, hogy aki ökológiai gazdálkodásra alapítja elővásárlási jogosultságát, annak objektíve meg kell lennie a lehetőségének arra, hogy az ökológiai gazdálkodást megkezdje. Ez nyilvánvalóan csak akkor lehetséges, ha az ingatlant birtokba veheti és használhatja. Erre tekintettel alakult ki a korábbi bírói gyakorlat, amely azt vizsgálta, hogy valóban lehetséges-e az ökológiai gazdálkodás megkezdése. A felperesek által e körben hivatkozott Fftv.18/A.§-a csak a felperesek által tett elfogadó nyilatkozat megtételét követően, 2016 júniusában lépett hatályba így az elfogadó nyilatkozat megtételekor nem volt irányadó.

A fellebbezések nem megalapozottak.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján a tényállást helyesen állapította meg azt a másodfokú bíróság is elfogadta ítéletkére alapjául.

Nem értett egyet a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítélete indokolásával abban a körben, hogy az I. rendű felperes a Ptk.6:223.§-a (2) bekezdésében foglalt keresetindítási határidőt elmulasztotta.

A Ptk.6:223.§ (2) bekezdése szerint a hatálytalanságból eredő igényeket a jogosult a szerződéskötéstől 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 harminc napos keresetindítási határidő a fentiek szerint a szerződéskötésről való tudomásszerzéstől számít, nem attól az időponttól, amikor a sérelmet szenvedett fél a szerződésről tudomást szerezhetett volna. Nincs semmiféle tényadat a perben arra vonatkozóan, hogy a Ptk. szabályozásának megfelelően az I. rendű felperes ténylegesen tudomást szerzett az alperesek közötti szerződéskötésről a keresetében állított időpontot megelőzően.

Az alpereseknek az a hivatkozása, mely szerint a sorsolás időpontjáról való tudomásszerzéssel a felperes tudomást szerzett arról, hogy az ökológiai gazdálkodásra alapított elővásárlási jogát az I. rendű alperes nem vette figyelembe, nem jelenti azt, hogy tudomást szerzett volna az I. rendű felperes az alperesek közötti szerződéskötésről, hiszen éppen a sorsolás volt az, amely hivatott volt eldönteni azt, hogy az I. rendű alperes kivel kösse meg az adásvételi szerződést.

Ugyancsak téves az alpereseknek az a hivatkozása, hogy a felperesek által F/4. és F/5. szám alatt becsatolt iratok alapján már 2016 októberében tudomást szereztek a felperesek a szerződéskötésről. Az F/5. és F/6. számú iratokban a felperesek ezzel ellenkező tájékoztatást kaptak, a, illetve a hrsz.-ú ingatlanok tekintetében az elővásárlási jognyilatkozatok bírálata és a végleges vevők kiválasztása még nem történt meg.

A fentiekre tekintettel az I. rendű felperes állítását fogadta el a másodfokú bíróság abban a tekintetben, hogy a tulajdoni lap kiváltásakor szerzett tudomást az alperesek közötti szerződéskötésről, így a keresetindítási határidőt nem mulasztotta el.

A másodfokú bíróság nem osztotta az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában kifejtetteket a teljesítőképesség igazolásának időpontját illetően.

A Ptk. 6:223.§ (3) bekezdésének értelmezése körében eltérő álláspontok alakultak ki. Az egyik álláspont szerint az igényérvényesítéssel egyidejűleg köteles a jogosult elfogadó nyilatkozatot tenni és a teljesítőképességét is ezzel egyidejűleg kell igazolni. A másik álláspont szerint a teljesítőképesség vizsgálatára az igényérvényesítés kapcsán a bíróság eljárása során jogosult.

Az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a perbeli esetre irányadó bírói gyakorlat szerint a teljesítőképességet a felperesnek a keresetindítással egyidejűleg kell igazolnia a vételár megfizetésének az alperesek között létrejött szerződésben szereplő időpontjára nézve (... Ítélet tábla ..., ... Ítélet tábla .../7.). A teljesítőképesség igazolására a keresetlevél benyújtásával egyidejűleg köteles, e téren a Ptk. szigorú korlátot állít, tehát ha erre a kereset előterjesztésével egyidejűleg nem kerül sor, nincs annak jelentősége, hogy ezen hiányt a felperes a per mely szakaszában pótolja. Nem elegendő tehát, ha a felperes a keresetlevél benyújtását követően, de még a perindítás hatályainak beállta előtt pótolja a teljesítőképesség igazolását, hiszen az ebben az esetben egyidejűnek nem tekinthető, így a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésében írt két konjunktív feltétel egyike hiányzik. A 1959. évi IV. törvényhez kapcsolódó PK 9. számú állásfoglalásban megjelenő joggyakorlat nem kívánta ugyan meg a keresetlevél benyújtásával egyidejűleg a teljesítőképesség igazolását, azonban a Ptk. az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó szándék megalapozottságának érdekében a korábbtól eltérően szigorú feltételt, időbeli korlátot állít a teljesítőképesség igazolására.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az I. rendű felperes sem elfogadó nyilatkozata megtételekor, sem a kereset előterjesztésekor nem tett ennek a törvényi kíváncságnak eleget. A per során csatolt okiratokat, ez az eljárása azonban nem pótolja a jogszabály által előírt kötelezettsége elmulasztását. Erre tekintettel a bíróság nem tulajdonított relevanciát a perben annak az alperesek által vitatott kérdésnek, hogy a felperesi teljesítőképesség igazolt-e a peradatokkal (hitelígérvény pénzintézetétől és az önerő megfizetésére a hozzátartozó vállalása, megtakarítása).

A jogszabály nyelvtani értelmezésével összefüggésben az volt a perben vitás, hogy az igény érvényesítésével egyidejűleg kell-e igazolni a teljesítőképességet vagy a bíróság eljárása során. A másodfokú bíróság álláspontja az, hogy a bíróság eljárása során vizsgálhatja a teljesítőképességet és készséget, így nem előfeltétel a teljesítőképességnek az igényérvényesítéssel, azaz a keresetlevél benyújtásával egyidejű igazolása.

Az Alaptörvény 28. cikke szerint a bíróságok a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét elsősorban azok céljával és az Alaptörvénnyel összhangban értelmezik. Az Alaptörvény és a jogszabályok értelmezésekor azt kell feltételezni, hogy a józan észnek és a közjónak megfelelő, erkölcsös és gazdaságos célt szolgálnak.

A fenti rendelkezést egészítette ki Magyarország Alaptörvénye 7. módosításának 8. cikke azzal, hogy a jogszabályok céljának megállapítása során elsősorban a jogszabály preambulumát, illetve a jogszabály megalkotására vagy módosítására irányuló javaslat indokolását kell figyelembe venni.

Az új Ptk. általános indokolásának III.2. pontja szerint a „törvény beépíti a Ptk. évtizedes felsőbbbírói gyakorlatának maradandó mondanivalót hordozó, tételes jogi szabályozást kívánó, kodifikációra érett eredményeit”.

Ezzel összecseng a Ptk. Ötödik könyvének XIX. fejezetéhez fűzött indokolás, amely rögzíti, hogy a „törvény az elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jogok rendszerében az ezek kapcsán kialakított bírói gyakorlat mai viszonyok között is indokolt elmeit - elsősorban a Legfelsőbb Bíróság PK 9. számú Kollégiumi Állásfoglalásának a törvény szövegébe való beépítése útján - továbbra is fenntartja. A törvény a Legfelsőbb Bíróság PK 9. számú Kollégiumi Állásfoglalásának I., VIII., IX. és X. pontját az elővásárlási jog szabályai közé inkorporálja. Ha az elővásárlásra jogosult keresetében annak megállapítását kéri, hogy a sérelmére megkötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, köteles egyúttal vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot is tenni. A bíróság e nyilatkozatnak a komolyságát, valamint a teljesítőképességnek és teljesítőkészségnek a valóságos voltát ellenőrzi.”

A fentiek tehát arra mutatnak, hogy a jogalkotó szándéka a korábbi bírói gyakorlatnak megfelelő jogalkotás volt, nem irányult a korábbi gyakorlattól eltérő új szabály beiktatására.

Az elővásárlási jog megszegésével kötött szerződés hatálytalanságából eredő igények érvényesítése esetén a jogosult felperesnek a teljesítőképességét a perben, keresetének elutasítása terhe mellett kell igazolnia (Erre a következtetésre jutott a Kúria a Pfv.VI. 20.042/2018/12. számú, továbbá a BH2018. 200. szám alatt közzétett határozatában).

Ezért a felperesek által a teljesítőképesség igazolására becsatolt iratok tartalmát érdemben vizsgálta

A másodfokú bíróság megállapította, hogy az I. rendű felperes által az elsőfokú iratokhoz 23/3. sorszám alatt, és (a szóbeli indokolástól eltérően) a II. rendű felperes által az elsőfokú iratokhoz 24/5. sorszám alatt becsatolt, a által kiállított hitel-ígérvény a felperesek teljesítőképességének igazolására nem alkalmas figyelemmel arra, hogy a hitel-ígérvények tartalma szerint a pénzüintézet 102.400.000 Ft összegű, illetve 143.200.000 forint hitelt biztosít, amennyiben a ... hitelbírálati bizottsága elbírálja és jóváhagyja a hitelkérelmet.

A hitel-ígérvények tartalmából tehát megállapítható, hogy a felperesek hitelkérelmét a takarékszövetkezet még el sem bírálta, a hitel-ígérvény semmiféle kötelezettségvállalást nem tartalmaz a ... részéről.

Miután a hatálytalanságból eredő igény érvényesítésének a Ptk.-ban meghatározott egyik konjunktív előfeltételét, a teljesítőképességet a felperes a perben nem igazolták, ezért a további körülmények - így az ökológiai gazdálkodásra alapított elővásárlási jogosultság fennállása - vizsgálata szükségtelen volt.

A kifejtett indokokra tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A sikertelenül fellebbező felperesek perköltséget nem igényelhetnek, Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján viselni kötelesek az alperesek a másodfokú eljárásban felmerült perköltségét, amelynek mértékét a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (2), (5) és (6) bekezdéseire, valamint 4/A.§-ára tekintettel az elsőfokú perköltség 50%-ában állapította meg.

Pécs, 2019. február 13.

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