

Az Egri Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság a **felperesi jogi képviselő** (felperesi jogi képviselő címe) ügyvéd által képviselt **felperes neve**(felperes címe) **felperesnek** - a ... jogtanácsos által képviselt **alperes neve**(alperes címe) **alperes** elleni közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében, mely perbe a **felperesi beavatkozó képviselője** (képviseelő címe) ügyvéd által képviselt **Felperesi beavatkozó**(felperesi beavatkozó címe) **beavatkozó** az alperes pernyertességének érdekében beavatkozott, meghozta az alábbi

Í T É L E T E T :

A bíróság a felperes keresetét **elutasítja**.

Kötelezi a bíróság a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül **20.000** (Húszezer) **Ft** perköltséget.

Kötelezi a bíróság a felperest, hogy fizessen meg a Magyar Állam javára a Nemzeti Adó- és Vámhivatal külön felhívására **30.000** (Harmincezer) **Ft** feljegyzett eljárási illetéket.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül az Egri Törvényszékhez címzett, de az Egri Közigazgatási és Munkaügyi Bíróságnál 4 példányban benyújtható fellebbezéssel lehet élni.

I N D O K O L Á S

Ingatlan eladója, mint eladó, valamint Felperesi beavatkozó, mint vevő a **perbeli ingatlan hrsz-a** 4131 m² területű, 7,89 AK értékű, szántó művelési ágú, valamint a **perbeli ingatlan 2 hrsz-a**, 2517 m² területű, 6,57 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlanokra vonatkozóan adás- vételi szerződést kötöttek ... 2016. május 4-én. Az adás-vételi szerződés kifüggesztésre került a ... Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtáblájára. Az adás-vételi szerződésre a jegyző rávezette, hogy a kifüggesztés kezdő napja 2016. május 5. Az elfogadó nyilatkozat megtételére előírt határidő 2016. július 7. „E határidő jogvesztő”

A kifüggesztés ideje alatt elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozatot tett a felperes 2016. július 6-án.

2016. július 14-én a ... Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője megküldte a alperes neveFöldhivatali Főosztályához, mint mezőgazdasági szervnek az adás-vételi szerződést és elővételi nyilatkozatot. A jegyző az iratjegyzéken rögzítette, hogy a kifüggesztési eljárás során az elfogadó jognyilatkozat megtételére előírt határidő elszámolása miatt a szerződésre rossz határidő lett rávezetve. 2016. július 6-án felperes neveelfogadó nyilatkozatot nyújtott be a szerződésben szereplő ingatlanokra, ez a nyilatkozat a kifüggesztés 62. napján érkezett a hivatalba.

A alperes neve572052/2/2016. számú határozatával **Ingatlan eladója** eladó és Felperesi beavatkozóvevő között 2016. május 4-én kelt adás-vételi szerződést az eladó és vevő között jóváhagyta. A határozat megállapította, hogy a kifüggesztés ideje alatt felperes neveelővásárlásra

jogosult elfogadó jognyilatkozatot tett, amit azonban a hatósági jóváhagyási eljárásban nem tudott figyelembe venni. A jegyző tájékoztatása és a megküldött iratok tartalma szerint az elfogadó nyilatkozat megtételére a kifüggesztés 62. napján került sor, azaz a jogszabályban meghatározott 61 napon túl, ezért az elfogadó nyilatkozatot úgy tekintette, mintha az arra jogosult a jogvesztő határidő elmulasztása miatt meg sem tette volna a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban Földforgalmi törvény) 21. § (3) és (9) bekezdéseinek együttes alkalmazásával.

Hivatkozott a Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdésére. Megállapította az előzetes vizsgálat során, hogy az tartalmazza a Földforgalmi törvény 13-15. §-ban előírt tartalmú nyilatkozatokat, az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályok megsértésére utaló körülmény nem merült fel. 5 éven belül jogerősen földvédelmi bírságot nem szabtak ki, amit a rendelkezésre álló nyilvántartás alapján ellenőrzött. A vevő nyilatkozott a szerződésben, hogy a megszerezni kívánt földterület nagyságával együtt sem lépi túl a megengedett birtokmaximumot a birtokában lévő termőföldek terület nagysága, amelyet szintén ellenőrzött. A vevőt a ... Járási Hivatal a földművesekről vezetett nyilvántartásba bejegyezte, így az előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadta meg az adás-vételi szerződés jóváhagyását, azt megküldte a Magyar Agrár-Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Heves Megyei Szervezetéhez a Földforgalmi törvény 23. § (3), (6) bekezdése, valamint a Földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban Fétv.) 103. § (1), (2) bekezdése alapján.

A Kamara Megyei Elnöksége állásfoglalásában a szerződés szerinti vevővel támogatta az adás-vételi szerződés jóváhagyását. Kifogás benyújtásáról nem értesítették a hivatalt. Mindezek alapján a Földforgalmi törvény 7. § szerint az adás-vételi szerződést az eladóval és a vevővel jóváhagyta. A határozat 2016. szeptember 9. napján kelt.

A határozattal szemben a felperes terjesztett elő kereseti kérelmet, melyben elsődlegesen a határozat hatályon kívül helyezését, másodlagosan a határozat megváltoztatását és az adás- vételi szerződés hatósági jóváhagyásának megtagadását kérte.

Előadta, hogy a szerződő felek továbbították a közöttük létrejött föld adás-vételére vonatkozó szerződést a ... Közös Önkormányzati Hivatal részére az elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton történő közlése iránt, amely a hirdetőtáblán kifüggesztésre került. A ... Közös Önkormányzati Hivatal 791/2016. iktatószám alatt intézkedett a hirdetményi közlés iránt és kifejezetten rögzítette, hogy a kifüggesztés időpontja 2016. május 5. napja, míg a jog gyakorlására nyitva álló határidő utolsó napja 2016. július 7. A felperes a meghirdetett jogvesztő határidőn belül 2016. július 6. napján elfogadó nyilatkozatot nyújtott be az illetékes jegyző részére, amelyet az eljáró ügyintéző aláírásával igazoltan szabályszerűen átvett. Ezt követően az alperesi határozat jóváhagyta az eladó és vevő adás-

vételi szerződését és arra hivatkozott, hogy a felperes az elfogadó nyilatkozatot a kifüggesztés 62. napján tette meg.

Az alperesi határozat jogszabálysértő, mert a felperes mint elővásárlásra jogosult a Földforgalmi törvény 21. §-ban foglaltaknak, valamint a Fétv. 18. § és 19. §-ban foglaltaknak megfelelően szabályszerűen a szerződés szerinti vevőt megelőző rangsorban gyakorolta, ezért a hatóság jóváhagyásra irányuló eljárás során az alperes jogszabálysértő módon hagyta figyelmen kívül és nem vizsgálta az elővásárlásra jogosult által tett elfogadó nyilatkozatot. Hivatkozott a Földforgalmi törvény 23. § (2) bekezdésére. Amennyiben a határozat indoklásában hivatkozott

eljárási szabálysértés valóban fennáll, úgy a mezőgazdasági igazgatási szerv kizárólag az adás-vételi szerződés jóváhagyásának megtagadásáról hozhatott volna döntést, ezért az alperes jogszabálysértően a Földforgalmi törvény 23. § (2) bekezdésébe ütköző módon hagyta jóvá a szerződő felek között létrejött ingatlan adás-vételi szerződést. Hivatkozott az elővásárlás és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) számú Korm. rendelet 2. § (1), 3. § (4), 5. § (1) bekezdésére, a 13. § (1), (2) bekezdésre, (3), (4), (5), (6) bekezdésre.

Jelen eljárásban a kifüggesztés kezdő napja 2016. május 5., míg az elfogadó nyilatkozat megtételére előírt határidő 2016. július 7. A felperes a jogvesztő határidő lejártát megelőzően 2016. július 6. napján szabályszerű elfogadó nyilatkozatot tett, amelyet az eljáró jegyzőnél személyesen nyújtott be, ezért megalapozatlan az alperesi határozat azon megállapítása, hogy a felperes mint elővásárlásra jogosult az elfogadó nyilatkozatát a rendelkezésre álló jogvesztő határidőn túl tette volna meg. A felperes a jegyző által megállapított jogvesztő határidőn belül elővásárlásra jogosultként elfogadó nyilatkozatot tett, így a mezőgazdasági igazgatási szervnek a Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdésében foglaltak alapján érdemben kellett volna vizsgálni, azt a hatósági jóváhagyási eljárás során jogszabálysértő módon hagyta figyelmen kívül. Amennyiben a nyilatkozat megtételére a kifüggesztés 62. napján került sor, vagyis a jogszabály által megállapított 60 napon túl, úgy abban az esetben nyilvánvalóan megállapítható a Földforgalmi törvény 23. § (2) bekezdésében foglaltak szerinti eljárási szabályok megsértése.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte a határozat indoklása szerint.

Előadta továbbá, hogy a Földforgalmi törvény 23. § (2) bekezdésének alkalmazhatósága kapcsán álláspontja az, hogy amennyiben a jegyző bármely okból a törvényben rögzített 60 napos határidőnél korábban veszi le a kifüggesztett adás-vételi szerződést, vagy tévesen a jogvesztő határidőt kevesebb, mint 60 napban határozza meg, úgy az olyan súlyos mértékben sérti az elővásárlási jogosultak jogait, hogy a szerződés jóváhagyásának megtagadásáról kell dönteni. Akkor azonban, amikor egy adás-vételi szerződés tovább marad kifüggesztve, valamint a jegyző tévesen hosszabb jogvesztő határidőt vezet rá, az elővásárlási jogok sérülésének hiánya miatt nem tagadják meg annak jóváhagyását, az utóbbi esetben ugyanis bármely elővásárlási jogosult számára rendelkezésre áll a törvényben rögzített időtartam nyilatkozatának szabályos megtételére. Figyelemmel arra, hogy az elővásárlási jogosultság nem kötelezettség, csupán lehetőség a felek számára, arra, hogy egy adás-vételi szerződésben vevőként belépjenek, annak ismerete, hogy ezen nyilatkozatukat a kifüggesztéstől számított 60 napon belül tehetik meg, még a jogi képviselő nélkül eljáró személyek esetében is elvárható.

A felperes a továbbiakban hivatkozott arra, hogy a felperes a kifüggesztett adás-vételi szerződésre tett nyilatkozatot, amin záradék szerepelt, ez a záradék és a kifüggesztett okirat közokiratnak minősül, amelyen a záradékon szerepelt az is, hogy a jogvesztő határidő mikor jár le. Ennek megfelelően járt el a felperes és nem volt kötelessége számolni, hogy a határidő megfelelő-e, vagy nem. Az alperes ellenkérelmében írt kisebb, vagy nagyobb jogsértés tekintetében előadta, hogy itt egy hibás aktus történt, és ebben az esetben ezt az egész hibás aktust meg kellett volna semmisíteni az alperesnek, e körben pedig mérlegelési jogköre az alperesnek nincs, hogy kisebb, vagy nagyobb jogsértés.

A bíróság értesítette a perbe történő beavatkozásról **felperesi beavatkozót**, aki a perbe be kívánt avatkozni. A bíróság a beavatkozást megengedte.

A beavatkozó nyilatkozatot nem terjesztett elő. A

felperes keresete alaptalan.

A bíróság a tényállást a becsatolt iratok, valamint a felek nyilatkozata alapján állapította meg.

A bíróság a pert az 1952. évi III. törvény (Pp.) XX. fejezetére vonatkozó szabályok alapján tárgyalta és bírálta el.

Megállapítható az iratokból, hogy az adás-vételi szerződés kifüggesztésének napja 2016. május 5., levételének napja 2016. július 7. A felperes elővételi nyilatkozatot 2016. július 6. napján terjesztett elő a kifüggesztés 62. napján.

A Földforgalmi törvény II. fejezete tartalmazza a föld tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó szabályokat. A II. fejezet 6. pontja tartalmazza az elővásárlásra jogosultak sorrendjét és az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó szabályokat.

A Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése szerint, föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adás-vételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - a felek aláírásától számított 8 napon belül - közölnie kell e törvényen, valamint más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adás-vételi szerződést - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni, azzal, hogy a tulajdonosnak az adás-vételi szerződést a más törvényen, és a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül is közölni kell. Az adás-vételi szerződésnek a vevő részéről tartalmaznia kell a 13-15. §-ban előírt nyilatkozatokat is, ennek hiányában azokat a 13-15. §-ban előírt alak szerűségi előírásoknak megfelelően az adás-vételi szerződéshez csatolni kell.

A (2) bekezdés szerint az adás-vételi szerződés hirdetményi úton történő közlése a települési önkormányzat polgármesteri hivatala, illetve közös önkormányzati hivatal esetében a közös önkormányzati hivatal hirdetőtáblájára és a közös önkormányzati hivatalhoz tartozó önkormányzat hirdetőtáblájára való kifüggesztéssel történik azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot.

A (3) bekezdés szerint a közlés kezdő napja az adás-vételi szerződésnek a polgármesteri

hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztését követő nap. Az elővásárlási jog jogosultja a közlés kezdő napjától számított 60 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adás-vételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. Az elővásárlásra jogosult - ide nem értve a földalapkezelő szervezetet - a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A földalapkezelő szervezet a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a földalapkezelő szervezet képviseletében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határnapig nem nyilatkozik

A (4) bekezdés szerint a jegyző köteles az elfogadó jognyilatkozat személyes átvételekor az elővásárlásra jogosult - ide nem értve a földalapkezelő szervezetet - személyazonosságát ellenőrizni az elfogadó jognyilatkozatban szereplő természetes személyazonosító adatoknak a

személyazonosító okmányban foglalt adatokkal való összevetésével, továbbá az elővásárlásra jogosultat nyilatkoztatni arról, hogy az elfogadó jognyilatkozaton szereplő aláírását a saját kezű aláírásának ismeri el. Ha a jegyző megállapítja, hogy az elfogadó jognyilatkozat az azt átadó elővásárlásra jogosulttól származik, ezt a tényt az elfogadó jognyilatkozaton az aláírásával igazolja, és azt átveszi. Ha a jegyző azt állapítja meg, hogy az elfogadó jognyilatkozat nem az azt átadó személytől származik, a jegyző az elfogadó jognyilatkozat átvételét megtagadja, és ennek tényét, valamint okát az elfogadó jognyilatkozaton rögzíti.

Az (5) bekezdés szerint az elfogadó jognyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Az elfogadó jognyilatkozatban meg kell jelölni az elővásárlási jogosultság jogalapját, továbbá ha az elővásárlási jog törvényen alapul, akkor azt is, hogy az elővásárlásra jogosult mely törvényen és az ott meghatározott sorrend melyik ranghelyén gyakorolja az elővásárlási jogát. Az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell a 13-15. §-ban foglalt esetekben az ott előírt nyilatkozatokat is, ennek hiányában azokat a 13-15. §-ban előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelően a jognyilatkozathoz csatolni kell. Az elfogadó jognyilatkozathoz - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is.

A (6) bekezdés szerint az (5) bekezdésben meghatározottakon túl a 18. § (2) bekezdés *a)* illetve *b)* pontjában meghatározott elővásárlásra jogosultak esetében az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell azt is, hogy a 18. § (2) bekezdés *a)* illetve *b)* pontjában meghatározott célból gyakorolják az elővásárlási jogukat.

A (7) bekezdés szerint az államot megillető elővásárlási jog gyakorlása esetén az (5) bekezdésben foglaltakat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell, miszerint a földalapkezelő szervezet a 18. § (1) bekezdés

a) pontjában meghatározott mely célból gyakorolja az elővásárlási jogot. Ha a földalapkezelő szervezet valamely földbirtok-politikai irányelv érvényesítése céljából, vagy közérdekű cél megvalósítása érdekében tesz elfogadó jognyilatkozatot, meg kell jelölnie a Nemzeti Földalapról szóló törvény szerinti mely földbirtok-politikai irányelv, illetve milyen közérdekű cél megvalósítása érdekében gyakorolja az állam nevében az elővásárlási jogot.

A (8) bekezdés szerint az eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában az adás-vételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja.

A (9) bekezdés szerint az (3)-(7) bekezdésben foglaltak megsértése esetén az elővásárlási jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna.

A 22. § (1) bekezdése szerint a jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve a 21. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adás-vételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal együtt megküldi

a) az eladó részére, ha az adás-vételi szerződés mentes a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása alól, vagy

b) a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.

A Földforgalmi törvény 21. § (1)-(9) bekezdései, valamint a 22. § (1)-(2) bekezdései tartalmazzák azokat az eljárási szabályokat, amelyek alapján az elővásárlási jog gyakorolható. Így a 21. § (1) bekezdés az eladóra vonatkozó eljárási szabályt, a (2)-(3) bekezdés a közlés módját, határidejét, a (4) bekezdés a jegyző eljárását szabályozza, az (5)-(6)-(7) bekezdés az elővásárlási jog gyakorlójával kapcsolatos eljárási szabályokat, a (8) bekezdés az eladóra vonatkozó eljárási szabályt rögzíti.

A 21. § (9) bekezdése tehát a felek közötti polgári jogviszonyból eredő kötelezettségek és határidők betartásának megsértését szabályozza.

A 23. § tartalmazza az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásával kapcsolatos szabályokat.

A 23. § (1) bekezdése szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adás-vételi szerződést és az elfogadó jognyilatkozatokat először - kizárólag azok tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adás-vételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, ha megállapítja, hogy

c) az elfogadó jognyilatkozat

ca) az alakszerűségi előírásoknak nem felel meg,

cb) nem az elővásárlásra jogosulttól származik,

cc) az elővásárlásra jogosulttól származik, de nem állapítható meg belőle az elővásárlási jogosultság jogalapja, vagy az, hogy az elővásárlási jog mely törvényen alapul, illetve az elővásárlási jog nem a megjelölt törvényen, vagy a törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapul, vagy

cd) az elővásárlásra jogosulttól származik, de nem tartalmazza az elővásárlásra jogosultnak a 13-15. §-ban előírt tartalmú nyilatkozatait, vagy azok önállóan, a 13-15. §-ban előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelően nem kerültek csatolásra.

A 23. § (2) bekezdése szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv - az (1) bekezdésben foglaltakon túl - az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adás-vételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról akkor is, ha a jegyző által megküldött okiratok alapján megállapítja az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárési szabályok megsértését.

A Földforgalmi törvény 27. § (2) bekezdés a) pontja alapján a mezőgazdasági igazgatási szervnek - az adás-vételi szerződés jóváhagyását támogató helyi földbizottsági állásfoglalás ellenére - meg kell tagadnia az adás-vételi szerződés jóváhagyását, ha

a) utóbb megállapítja, hogy a 23. § (1) és (2) bekezdésében foglaltak alapján az adásvételi szerződés jóváhagyása megtagadásának lett volna helye.

Jelen esetben a felperes elfogadó nyilatkozatot tett, melynek megtételére a kifüggesztés 62. napján került sor, ezért az alperes úgy tekintette, mintha azt az arra jogosult a jogvesztő határidő elmulasztása miatt meg sem tette volna.

A Földforgalmi törvény 21. § (3) bekezdése szerint az elővásárlási jog jogosultja a közlés kezdő napjától számított 60 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adás-vételi szerződésre elfogadó vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A Földforgalmi törvény 21. § (9) bekezdése szerint a (3)-(7) bekezdésben foglaltak megsértése esetén az elővásárlási jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna.

Egyértelműen megállapítható, hogy az elővételi nyilatkozat megtételére a kifüggesztés 62. napján került sor, azaz 60 napon túl.

A felperes arra hivatkozott, hogy a felperes a kifüggesztett adás-vételre tett nyilatkozatot, amin

záradék szerepelt, ez a záradék és a kifüggesztett okirat közokiratnak minősül. A záradékon szerepelt az is, hogy a jogvesztő határidő mikor járt le, ennek megfelelően járt el a felperes és nem volt kötelessége számolni, hogy a határidő megfelelő-e vagy nem.

A kifüggesztett záradék valóban közokiratnak minősül, azonban egyértelmű, hogy a jogvesztő határidő határideje tévesen lett rávezetve. A Földforgalmi törvény 21. § (3) bekezdése pedig azt szabályozza, hogy az elővásárlási jog jogosultja a közlés kezdő napjától számított 60 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adás-vételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. Nem azt tartalmazza, hogy a záradékon szereplő jogvesztő határidőn belül tehet elfogadó nyilatkozatot. A Földforgalmi törvény 21. § (3) bekezdésének sérelme egyértelműen megállapítható, melynek jogkövetkezménye a 21. § (9) bekezdés, tehát az elővásárlási jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna.

A Földforgalmi törvény nem tartalmaz arra az esetre rendelkezést, hogy ha a közigazgatási szerv, vagy a jegyző követ el hibát a rá vonatkozó eljárás során, mi a követendő eljárás, ugyanakkor a 21. § (9) bekezdése arról rendelkezik, függetlenül arról, hogy ki követett el hibát, vagy mulasztást, a 21. § (3), (7) bekezdésben foglaltak megsértése esetén az elővásárlási jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna.

A 23. § (2) bekezdés alkalmazásának nincs helye, mert az eladó és vevő nem sértette meg az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályokat, a jegyzői eljárási hiba nem eredményezheti az adás-vételi szerződés megtagadását, hiszen a Földforgalmi törvény rendszeréből következően is a 21. § (3) bekezdés megsértése esetén az elővásárlási jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna.

A felperes keresete alaptalan volt, ezért a bíróság a keresetet elutasította.

A tárgyalás berekesztése után a beavatkozó kérte a tárgyalás megnyitását. Előadta, hogy a 2017. január 10. napján kelt idéző végzés részére elektronikusan került kézbesítésre, ennek tanúsága szerint a következő tárgyalási nap 2017. február 8., majd ezt követően a 9. számú

végzés került részére elektronikusan kézbesítésre, amely a 8. számú végzést helyezte hatályon kívül, a 8. számú végzés részére nem került részére kézbesítésre és nem szerzett arról semmilyen módon tudomást, hogy a 2016. november 30-án a 2017. január 23. napjára kitűzött tárgyalás lesz mégis megtartva, nem pedig a 2017. február 8. napjára kitűzött tárgyalás. Ezért sérelmesnek tartotta, hogy a bíróság a tárgyalást 2016. január 23. napján berekesztette, melyre tekintettel érdemi nyilatkozat előterjesztésére már nincs mód és kérte a tárgyalás újból megnyitását.

A beavatkozó ezen hivatkozása alaptalan. A 2016. november 30. napján megtartott tárgyaláson a beavatkozó képviselője személyesen jelen volt. A bíróság az új határnapot 2017. január 23. napjának 11 órájára tűzte ki és rögzítette, hogy a feleket szóban rendeli idézni. A bíróság 8. számú végzésével a tárgyalást tévesen ismételtén kitűzte 2017. február 8. napjára. A 8. számú végzést a beavatkozó az Országos Bírósági Hivatal Központi Rendszer igazolása szerint 2017. január 11. napján 17 óra 31 perc 44 másodperckor letöltötte, ezért alaptalan a beavatkozó azon hivatkozása, hogy a 8. számú végzésről nem volt tudomása. A bíróság 9. számú végzésével a 8. számú végzést hatályon kívül helyezte, az Országos Bírósági Hivatal Központi Rendszer

igazolása szerint ennek letöltési időpontja 2017. január 12. 13 óra 43 perc 47 másodperc. Tehát a beavatkozónak mind a 8. mind a 9. számú végzésről tudomása volt.

A bíróság a beavatkozó részére megküldte a 7. számú jegyzőkönyvet, a felperes kereseti kérelmét és az alperes ellenkérelmét. A 7. számú jegyzőkönyv és iratok letöltésének ideje 2016. december 6. 17 óra 8 perc 33 másodperc és a bíróság a beavatkozót a 7. számú jegyzőkönyvben felhívta arra, hogy a kereseti kérelemre és ellenkérelemre 15 napon belül nyilatkozzon. A beavatkozó azonban ennek nem tett eleget, ezért a tárgyalás újbóli megnyitásának már nincs alapja.

A bíróság a felperes keresetét elutasította, kötelezte a le nem rótt feljegyzett eljárási illeték megfizetésére, mely az 1990. évi XCIII. törvény 43. § (3) bekezdése alapján 30.000 Ft, egyben kötelezte perköltség megfizetésére az alperes javára, melyet a bíróság a 32/2003. (VIII.22.) számú IM rendelet 3. § (3) bekezdése alapján állapította meg.

Az ítélet ellen a Pp. 340. § (2) bekezdése alapján lehet fellebbezésnek.

Eger, 2017. február 6.

Dr. Beniczkyné dr. Kelemen Gyöngyi s.k.
törvényszéki bíró

A kiadmány hitelül: