

A Fővárosi Ítéletábrla az Imre Ügyvédi Iroda (**felperesi képviseelő címe**, ügyintéző: dr. Imre András ügyvéd) által képviseelt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek, a Törös Ügyvédi Iroda (**I. rendű alperesi képviseelő címe**, ügyintéző: dr. Törös Judit ügyvéd) által képviseelt I. rendű alperes neve I. rendű, a Dr. Németh Tímea Ügyvédi Iroda (**II. rendű alperesi képviseelő címe**, ügyintéző: dr. Németh Tímea ügyvéd) által képviseelt II. rendű alperes neve (**II. rendű alperes címe**) II. rendű, a Bolevác és Vörös Ügyvédi Iroda (**III. rendű alperesi képviseelő címe**, ügyintéző: dr. Bolevác Éva ügyvéd) által képviseelt III. rendű alperes neve (**III. rendű alperes címe**) III. rendű és a személyesen eljáró **IV. rendű alperes neve** (IV. rendű alperes címe) IV. rendű alperes ellen szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 4.P.22.863/2017/27. számú végzéssel kijavított, 2018. november 23-án kelt 4.P.22.863/2017/24. számú ítélete ellen a felperes által 26. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéletábrla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű alperesnek 100.000 (Százezer) forint, a III. rendű alperesnek 300.000 (Háromszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított, a fellebbezés elbírálása szempontjából jelentős tényállás szerint az I. rendű alperes képviseletében eljáró Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (NFA) a 2015. október 22-i árverési hirdetésményével értékesítésre hirdette meg az I. rendű alperes tulajdonát képező ... helyrajzi számú, szántó művelési ágú földrészlet (a továbbiakban: ingatlan) 1/1 arányú tulajdonjogát 37.950.000 forint kikiáltási áron. Az ingatlan 2034. október 15-ig a III. rendű alperes haszonbérleti jogával terhelt.

A 2015. november 24-én **K.-on**, a ... majorban megtartott árverésen a III. rendű alperes nyújtotta be a legkedvezőbb ajánlatot. Miután a kikiáltási ár 10%-ának megfelelő árverési biztosítékot is teljesítette, az I. rendű alperes az ingatlanra 2016. március 10-én a III. rendű alperessel kötött adásvételi szerződést. A megállapodásban a III. rendű alperes ranghelyét a 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.) 18.§ (1) bekezdés c) pontjára és (4) bekezdés a) pontjára alapította.

Az adásvételi szerződés 2016. március 21-én került kifüggesztésre a **G. Közös Önkormányzati Hivatal** hirdetőtáblájára. A 60 napos kifüggesztési idő alatt elfogadó jognyilatkozat érkezett a felperestől, a II. rendű alperestől és a IV. rendű alperestől is. A felperes ranghelyét az Fftv. 18.§ (1) bekezdés d) pontjára, a II. rendű alperes az Fftv. 18.§ (2) bekezdés b) pontjára, a IV. rendű alperes pedig az Fftv. 18.§ (1) bekezdés d) pontjára és (4) bekezdés a)-b) pontjára alapította.

Az I. rendű alperes mindhárom elővásárlási jognyilatkozatot alakilag és tartalmilag is megfelelőnek találta.

2016. július 8-án az I. és II. rendű alperes „elővásárló adásvételi szerződésbe belépését tanúsító okiratot” állított ki. Eszerint az elővásárlási jog alapján az adásvételi szerződés vevőként a II. rendű alperessel jön létre és az I. rendű alperes mint eladó 37.950.000 forint vételár ellenében adásvétel címén a II. rendű alperes tulajdonába adja az ingatlant, melyet a vevő megvesz. A III. rendű alperes által megfizetett árverési biztosíték a vételárba nem került beszámításra, a II. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően azt az I. rendű alperes vállalta visszatéríteni.

Az I. rendű alperes a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet 2016. július 27-én a **K.-i** Járási Hivatalnál terjesztette elő. A kérelem megérkezését követően az ingatlan-nyilvántartási szakigazgatási szerv a tulajdoni lapon széljegyként a II. rendű alperes kérelmét feltüntette.

A felperes a 2016. szeptember 27-én lekért tulajdoni lapból szerzett tudomást a széljegyzésről, az I. rendű alperes pedig a 2016. október 4-i levelével tájékoztatta a felperest, hogy elfogadó nyilatkozatával nem tudta megelőzni a szerződés szerinti vevőt.

Az elsőfokú ingatlanügyi hatóság 2016. október 24-i határozatával az ingatlan tulajdoni lapjáról az I. rendű alperes tulajdonjogát törölte, és egyidejűleg a II. rendű alperes adásvétel jogcímén szerzett tulajdonjogát, valamint az I. rendű alperes 20 éves időtartamú visszavásárlási jogát bejegyezte és az I. rendű alperes javára az elidegenítési és terhelési tilalmat feljegyezte.

A III. rendű alperes fellebbezése alapján eljárta ... Megyei Kormányhivatal 2017. január 3-i határozatával az elsőfokú határozatot megváltoztatta, a II. rendű alperes tulajdonjog bejegyzésére, az I. rendű alperes javára történő elidegenítési és terhelési tilalom feljegyzésére és a visszavásárlási jog bejegyzésére irányuló kérelmet elutasította. Határozatának indokolása szerint a 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 110/C.§ és az 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 44.§ (1) bekezdése szerint a kérelmet az előterjesztés időpontjában hatályos jogszabályok alapján kellett elbírálnia, a II. rendű alperes elővásárlási jognyilatkozata pedig nem felelt meg a Fétv. 2016. június 22-től hatályos 18/A.§ (3) bekezdésében írtaknak.

A felperes keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy a 2016. május 19-i elfogadó nyilatkozata alapján a perbeli adásvételi szerződés a felperes és az I. rendű alperes között jött létre és a felperes a vételár kifizetésével az ingatlan tulajdonjogát megszerzi. Kérte a **K.-i** Járási Hivatal megkeresését tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, valamint a II., III. és IV. rendű alperesek kötelezését a tulajdoni igénye velük szembeni kielégítésének türéseire.

Másodlagosan az I. és II. rendű alperesek közötti adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását is kérte, ha a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez a bíróság megítélése szerint az külön is szükséges.

Keresetét arra alapította, hogy az I. rendű alperes tulajdonosként az elővásárlási jogból eredő kötelezettségek megszegésével kötött szerződést a II. rendű alperessel, ezért a szerződés a 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:223.§ (1) bekezdése alapján a felperessel szemben hatálytalan.

Arra hivatkozott, hogy a II. rendű alperes elfogadó nyilatkozata nem tekinthető a közölt vételi ajánlat minden feltételre kiterjedő elfogadásának, mert a II. rendű alperes a nyilatkozata előterjesztését megelőzően nem utalta át az árverési biztosíték összegét a kiírónak. Álláspontja szerint ugyanis a 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Hasznosítási rendelet) 33.§ (1) bekezdése alapján az árverési biztosíték a szerződést biztosító mellékkötelezettségnek tekinthető. Érvelése szerint a II. rendű alperesi elővásárlási nyilatkozat 2016. július 8-i elfogadásakor az I. rendű alperes már tisztában volt azzal, hogy a Fétv. módosult előírásai alapján a II. rendű alperes által megjelölt ranghely már nem vehető figyelembe. Az ökológiai gazdálkodásról a II. rendű alperes által becsatolt igazolás egyébként sem teljesíti a 34/2013. (V. 14.) VM rendelet 11.§ (1)

bekezdésében írt, a 834/2007/EK tanácsi rendelet 29. cikkében foglaltaknak megfelelő tanúsítvány kritériumait. Álláspontja szerint az elővásárlási jog gyakorlásának jogszabálysértő voltát a jogerős földhivatali határozat is megerősíti. Az elővásárlási jog gyakorlásának alapjául megjelölt ökológiai gazdálkodási célzat továbbá amiatt sem állapítható meg, mert több mint másfél évtizedig az ingatlanon haszonbérlet áll fenn.

Perdöntő jelentőséget tulajdonított annak is, hogy a II. rendű alperes 2018. április 9-i nyilatkozatában a keresetet elismerte. A felperesi álláspont szerint elismerése arra is kiterjedt, hogy az elővásárlási jognyilatkozat megtételekor a megjelölt ranghely a II. rendű alperest nem illette meg.

Az I. rendű alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Elsődlegesen a hatálytalanságból eredő igény elkésettségére hivatkozott a 2016. július 27-i széljegyzésre, valamint a Ptk. 5:171.§ (1) bekezdésére és 6:223.§ (2) bekezdésére figyelemmel.

Vitatta, hogy az elővásárlási jog gyakorlása során, a II. rendű alperesi nyilatkozat elbírálásakor jogszabálysértően járt volna el.

A Hasznosítási rendelet 30.§ (3) és (5) bekezdéséből, valamint 32/A.§ (2) bekezdéséből azt vezette le, hogy az árverési biztosíték összege csak akkor számít be az ingatlan vételárába, ha a szerződést kötő vevő marad vevői pozícióban és nem lép elővásárlásra jogosult a szerződésbe. Álláspontja szerint az I. rendű alperestől jogszabályi előírás hiányában nem volt elvárható, hogy az elővásárlásra jogosulttól az elfogadó jognyilatkozat megtételekor 10% biztosítékot igényeljen.

Úgy ítélte meg, hogy a II. rendű alperes elfogadó nyilatkozatát a benyújtásakor hatályos jogszabályok alapján kellett megvizsgálnia. Az ökológiai gazdálkodás vonatkozásában a II. rendű alperes a **H. Ö. Kft.** igazolásának másolatát becsatolta, a bíralat konkrét szabályait megalkotó végrehajtási rendelet hiányában pedig egyéb okiratra nem volt szükség.

A II. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.

A III. rendű alperes ellenkérelme is a kereset elutasítására irányult.

A kereset elkésettsége körében az I. rendű alperes által hivatkozottakon túl azzal is érvelt, hogy a 2016. október 19-i keresetlevélben írtak nem tekinthetők hatálytalanság iránti keresetnek, annak előterjesztésére csak 2017. szeptember 14-én került sor.

A jogvita érdemében arra hivatkozott, hogy a III. rendű alperes ranghelye megelőzi mind a felperesét, mind a II. és IV. rendű alperesét. Ha az I. és III. rendű alperesek közötti szerződés semmisnek minősülne, a felperesi kereset akkor sem teljesíthető, mert ebben az esetben a Hasznosítási rendelet 28.§ (2) bekezdése szerint a felperes és a IV. rendű alperes közül sorsolással kell kiválasztani a szerződő felet.

Érvelése szerint a felperesi kereset amiatt sem teljesíthető, mert a Hasznosítási rendelet 28.§ alapján az adásvétel létrejöttéhez az szükséges, hogy az NFA az elővásárlási jogot gyakorló jogosulttal külön adásvételi szerződést kössön.

Álláspontja szerint az I. rendű alperest az adásvételi szerződésben írt kötelezettségek változatlanul terhelik. A III. rendű alperesnek a vételár kifizetésével kötelmi igénye keletkezett a tulajdonjoga bejegyzésére és a kereset elutasítása esetén élhet is ezen igényével.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és a III. rendű alperesnek fejenként 1.699.895 forint perköltséget. Elrendelte az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett perfeljegyzés törlését azzal, hogy az

eljárás díját a felperes köteles viselni.

Döntésének indokolása szerint az igényérvényesítési határidőt megtartottnak tekintette. A felperes keresetlevelét a régi Pp. 3.§ (2) bekezdése alapján a tartalma szerint vizsgálta és úgy ítélte meg, hogy a felperes eredeti keresete is az adásvételi szerződés hatálytalanságának megállapítására irányult. A felperesi tudomásszerzés körében nem az ingatlan-nyilvántartási széljegyzést tekintette mérvadónak. Úgy találta, hogy miután az I. rendű alperes az elővásárlási nyilatkozatok elbírálásáról szóló tájékoztatását csak 2016. október 4-én készítette el és a felperes ehhez képest 30 napon belül keresetlevelét előterjesztette, így a határidő megtartott.

A jogvita érdemét tekintve úgy ítélte meg, hogy az NFA és az elővásárlásra jogosult között az adásvételi szerződés nem az elfogadó nyilatkozat megtételével, vagy az elővásárlásra jogosultnak a már megkötött adásvételi szerződésbe való belépésével jön létre. Nézete szerint a Hasznosítási rendelet 28.§ (1) bekezdéséből félreérthetetlenül az következik, hogy az elfogadó nyilatkozat önmagában nem hoz létre szerződést, hanem azt az NFA-nak utóbb az első helyen álló elővásárlásra jogosulttal meg kell kötnie. Ennek megfelelően járt el az I. rendű alperes, amikor 2016. március 10-én a III. rendű alperessel, majd 2016. július 8-án a II. rendű alperessel a Ptk. 6:215.§ (1) és (2) bekezdésében írtaknak mindenben megfelelő két külön megállapodást is kötött.

Arra is hivatkozott, hogy a Ptk. 6:222.§ (4) bekezdése szerint az elővásárlásra jogosultnak nem az I. és III. rendű alperes közötti szerződés valamennyi kitételét, hanem csak az adásvételi szerződés lényeges elemeit kellett elfogadnia és teljesítenie. Az árverési hirdetmény rendelkezései azonban nem voltak irányadóak. Az árverési biztosíték összege a Hasznosítási rendelet 30.§ és 32/A.§ szerint csak akkor számít a vételárba, ha az árverési vevő marad vevői pozícióban. A felperesi érvekkel szemben a Hasznosítási rendelet 33.§ (1) bekezdéséből sem látott levonhatónak olyan következtetést, hogy az árverési biztosítékot az elővásárlásra jogosultnak az elfogadó nyilatkozat megtétele előtt be kell fizetnie.

Elfogadta az I. rendű alperes azon védekezését, hogy az ökológiai gazdálkodás körében a benyújtott igazolás meglétén túl az I. rendű alperes - végrehajtási rendelet hiányában - egyéb körülményeket nem vizsgálhatott. A benyújtott okiratot a gazdálkodási cél valószínűsítésére az elsőfokú bíróság maga is elegendőnek találta és nem látta megállapíthatónak, hogy a II. rendű alperes az ökológiai gazdálkodás folytatására csupán a rangsorban való elsőbbség érdekében hivatkozott.

A felperes érveivel szemben úgy ítélte meg, hogy a II. rendű alperes kereset teljesítését nem ellenző nyilatkozatát nem lehetett kiterjesztően értelmezni és a felperes által megjelölt tartalommal felruházni.

Arra is hivatkozott, hogy az NFA a 2016. július 8-i okirat kiállításával döntött az egymással versengő elővásárlási jogosultak közüli választásról, ezzel tulajdonosi döntését kinyilvánította. Ezt a döntést pedig a bíróság nem változtathatja meg; nem rendelkezik felhatalmazással arra, hogy az I. rendű alperes felperes irányába kibocsátandó szerződési nyilatkozatát pótolja. A bíróság előtt kizárólag a felperes elővásárlási jogosultsága és a III. rendű alperes ajánlata kerülhet összehasonlításra, a valamennyi elővásárlási jogosult közötti sorrendet azonban a bíróság nem állíthatja fel, ezt egyedül a tulajdonos végezheti el.

Az elsőfokú ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést elsődlegesen annak megváltoztatása, keresetének teljesítése, valamint az alperesek első- és másodfokú perköltségben való marasztalása, másodlagosan pedig az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására utasítása érdekében.

Jogorvoslati kérelmét azzal indokolta, hogy az elsőfokú bíróság a helyesen megállapított tényállásból részben téves jogi következtetésre jutott.

Vitatta, hogy az elővásárlási jog gyakorlásával két adásvételi szerződés jönne létre. Álláspontja szerint az Fftv. 36.§ (1) bekezdés b) pontja, 22.§ (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdése alapján a rangsorban első helyen álló elővásárlásra jogosult a szerződésbe az eredeti adásvételi szerződést kötő vevő helyébe lép és a Hasznosítási rendelet 28.§ (1) bekezdésének helyes értelmezésével sem lehet két szerződés létéről beszélni.

Fenntartotta, hogy a II. rendű alperesnek a keresetet elismerő nyilatkozatát a jogvita elbírálása során a felperes javára értékelendő döntő körülménynek kellett volna tekinteni.

Sérelmezte, hogy a törvényszék a II. rendű alperes ranghelyének vizsgálatánál nem foglalt állást a felperes által megjelölt Fétv. 18/A.§ alkalmazhatóságáról. Fenntartotta, hogy a Fétv. 110/C.§ szerint a 2016. június 22-ét követően indult ingatlan-nyilvántartási eljárásokban alkalmazandó Fétv. 18/A.§-t a bíróság sem hagyhatja figyelmen kívül, mert az ingatlanügyi hatóság és a bíróság hatályosságuk miatt egymástól eltérő jogszabályokat nem alkalmazhat.

Érvelése szerint a II. rendű alperes ugyan bizonyította, hogy rendelkezik a Fétv. 18/A.§ (1) bekezdés szerinti tanúsítvánnyal, de az igazolás nem része az I. és II. rendű alperes közötti szerződésnek és a II. rendű alperes nem rendelkezik a haszonbérlet lejártát követő időszakra vonatkozó tanúsítvánnyal. Másrészt a II. rendű alperes joggyakorlása a haszonbérletre tekintettel nem felel meg a Fétv. 18/A.§ (2) bekezdés feltételeinek, illetve a vitatott szerződés nem tartalmazza a Fétv. 18/A.§ (3) bekezdés szerinti kötelezettségvállalást sem. Mindezt a II. rendű alperes nem teljesítette a jogszabályban meghatározott többletkövetelményeket. A ranghely megjelölésének kizárólag a kedvezőbb besorolás lehetett az oka, elfogadó nyilatkozata a jogszabály megkerülésére irányult és azt visszaélészerűen gyakorolta. Az I. rendű alperes pedig a megjelölt ranghelyre nem jogosulttal kötött szerződéssel az elővásárlási jogból eredő kötelezettségeit megszegte.

Ha a másodfokú bíróság mégsem találná alkalmazhatónak a Fétv. 18/A.§-át, úgy arra hivatkozott, hogy a II. rendű alperes a 2015. november 24-i árveréskor ökológiai gazdálkodás folytatására jogosító tanúsítvánnyal még nem rendelkezett. Nézete szerint ez is alátámasztja, hogy e körülményre a II. rendű alperes kizárólag a kedvező ranghely biztosítása érdekében hivatkozott. Az elsőfokú bíróságnak pedig a BDT2018.92. és EBH2018.K.11. számú eseti döntésekre is figyelemmel azt kellett volna vizsgálnia, hogy a II. rendű alperes a ranghelyére megalapozottan hivatkozott-e. A pusztán jogszabályra hivatkozás helyett a II. rendű alperesnek valószínűsítenie kellett volna, hogy az ökológiai gazdálkodást az ingatlan megszerzését követő belátható időn belül meg tudja kezdeni és hosszabb időn keresztül folytatni is tudja. A több mint másfél évtizedig fennálló haszonbérletre tekintettel azonban mindez kétséget kizáróan nem állapítható meg. Az I. rendű alperes pedig azáltal, hogy ennek ellenére mégis a II. rendű alperessel kötött szerződést, megsértette a felperes elővásárlási jogát.

Fenntartotta azon érvelését, hogy a jogvita elbírálása során nincs jelentősége a felperesen kívüli más személyek által tett elfogadó nyilatkozatoknak. A hatálytalansági igény elbírálásakor ugyanis a bíróság nem az I. rendű alperes döntését bírálja felül, hanem a felperes által érvényesített anyagi jogi igényt bírálja el. Az pedig nem volt vitatott, hogy az elfogadó nyilatkozatot tett személyek közül kizárólag a felperes érvényesített hatálytalansági igényt.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint a törvényszék a tényállást helyesen állapította meg és érdemben is helyes ítéletet hozott.

A III. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme szintén az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

Egyetértett azzal, hogy az árverési vevővel és a rangsorban első helyen álló elővásárlásra jogosulttal

két külön adásvételi szerződés jön létre. Hangsúlyozta, hogy az állam tulajdonában álló mező- és erdőgazdasági hasznosítású földekre a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény (Nfatv.) és a Hasznosítási rendelet az Fftv.-hez képest speciális szabályokat tartalmaz. A Szegedi Ítéltábla Pf.21.126/2017/7. számú és a Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.20.701/2018/6/II. számú ítéleteire hivatkozva kifejtette, hogy az elővásárlásra jogosultnak az árverési vevővel kötött adásvételi szerződésbe való belépése nem automatikus.

Úgy ítélte meg, hogy ha a felperes hatálytalansággal kapcsolatos érvelése helytálló is lenne, keresete akkor sem teljesíthető, mert a Ptk. 6:137.§-ára figyelemmel a ranghelyben a felperest megelőző III. rendű alperesnek nyílna meg az igényérvényesítési lehetősége és követelhetné az I. rendű alperessel aláírt és fel nem bontott szerződés teljesítését.

Maga is úgy ítélte meg, hogy a II. rendű alperes kereset teljesítését nem ellenző nyilatkozatát a perben kiterjesztően értelmezni nem lehetett. Ökológiai gazdálkodásra alapított elővásárlási ranghelyét pedig a II. rendű alperes a **H. Ö. Kft.** által kiadott igazolással megfelelően valószínűsítette.

Mindenben osztotta az elsőfokú bíróságnak az árverési biztosítékkal kapcsolatos álláspontját. Vitatta a fellebbezés azon érvelését, hogy a III. rendű alperest a relatív hatálytalanságból eredő igény nem érintheti és az elővásárlási ranghelyet csak az igényt érvényesítő elővásárlási jogosultak között kellene összemérni.

A fellebbezés nem alapos.

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a 2016. évi CXXX. törvény 630.§ (6) bekezdés szerint alkalmazandó 1952. évi III. törvény (régi Pp.) 253.§ (3) bekezdés megfelelő alkalmazásával a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelmek korlátai között bírálta felül.

Az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálásához szükséges bizonyítást a felek nyilatkozatai által indokolt körben lefolytatta, a tényállást a beszerzett bizonyítékok okszerű mérlegelésével, helyesen állapította meg és helytálló a kereset elutasítására vonatkozóan levont jogi következtetése is, bár döntésének jogi érveit az ítéltábla nem mindenben osztotta.

A mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld értékesítésekor fennálló elővásárlási jog tartalmára az Fftv. eltérő rendelkezésének hiányában a Ptk. 6:226.§ (3) bekezdése szerint alkalmazandó Ptk. 6:221-223.§-át kell alkalmazni. Az elővásárlási jog pedig jogi természetét illetően az adásvételhez kötődő, a tulajdonos rendelkezési jogát, szerződési szabadságát korlátozó ún. alakító jogként arra biztosít lehetőséget, hogy a jogosult a vevő helyébe lépve a saját javára létrehozza az adásvételi szerződést (BH 2019.52. [11.]). Ezzel áll összhangban az Fftv. 22.§ (2) bekezdése is, amikor úgy rendelkezik, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása alól mentes adásvételi szerződés esetén az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó nyilatkozatának az eladóval történt közlése napján lép be.

Több elővásárlásra jogosulti elfogadó nyilatkozat esetén pedig az Fftv. 22.§ (2) bekezdése akként értelmezhető, hogy az első ranghelyi elővásárlásra jogosult az eladó döntésétől függően, de az elfogadó jognyilatkozat eladóval történt közlésének napjára visszahatóan lép az adásvételi szerződésbe.

Annyiban helytálló a III. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében is kifejtett érvelése, hogy az Fftv. 2.§ (4) bekezdése szerint a Nemzeti Földalapba tartozó föld tekintetében az Fftv. rendelkezéseit az Nfatv.-ben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni. Az Nfatv. azonban az elővásárlási jog gyakorlásával, az adásvételi szerződés létrejöttével kapcsolatban eltérő rendelkezéseket nem tartalmaz. A Hasznosítási rendelet pedig a jogforrási hierarchiában elfoglalt helyére figyelemmel a

törvényi szintű jogszabályi előírások lerontására nem alkalmas. A Hasznosítási rendelet 28.§ (1) bekezdéséből ezért nem vonható következtetés a mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld értékesítésekor gyakorolható elővásárlási jognak a Ptk.-ban és az Fftv.-ben szabályozottól eltérő jogi természetére.

Mindezek alapján pedig az ítéletábrla alaposnak találta a felperes azon fellebbezési hivatkozását, hogy mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld értékesítése esetén sem eredményez az elővásárlási jog gyakorlása két külön adásvételi szerződést és nem jön létre külön-külön szerződés az árverési vevővel és az elővásárlásra jogosulttal, hanem az első ranghelyi elővásárlásra jogosult az Fftv. 22.§ (2) bekezdése alapján elfogadó nyilatkozatával az eladó és az árverési vevő között létrejött adásvételi szerződésbe, a vevői pozícióba lép és ezzel az árverési vevő a jogviszonyból kikerül, a továbbiakban őt a kötelemből eredő jogok és kötelezettségek már nem illetik meg.

Mindez a perbeli esetben azt jelentette, hogy a jegyzőnél előterjesztett elfogadó nyilatkozatoknak a tulajdonosi joggyakorló NFA általi vizsgálatát követően az első ranghelyi elővásárlásra jogosultnak minősített II. rendű alperes - elfogadó nyilatkozatának az NFA-hoz a 6. alatt csatolt iratjegyzékeken szereplő érkeztetések szerinti 2016. június 1-jei megérkezéssel - az I. és III. rendű alperesek között korábban létrejött adásvételi szerződésbe a III. rendű alperes helyére belépett, a III. rendű alperes pedig a kötelemből kikerült és az alanycsere folytán a szerződés a továbbiakban az I. és II. rendű alperesek között áll fenn.

Nem vitás, hogy az I. és II. rendű alperesek a módosult tartalmú adásvételi szerződésről 2016. július 8-án a Hasznosítási rendelet 28.§ (1) bekezdésével összhangban, a Ptk. 6:215.§ (1)-(2) bekezdés és a XXV. számú PED alaki és tartalmi követelményeinek megfelelő okiratot állítottak ki, amelyet azonban maguk sem nevezték szerződésnek, hanem "elővásárló adásvételi szerződésbe belépését tanúsító okiratnak".

Ezzel összefüggésben pedig a másodfokú bíróság a Hasznosítási rendelet 28.§ (1) bekezdésének abban tulajdonított jelentőséget, hogy míg az Fftv. 21.§ (5) bekezdése az elfogadó jognyilatkozatra nézve csak a legalább teljes bizonyító erejű magánokirati formát határozza meg, addig a Fétv.-nek a föld tulajdonjoga megszerzésére irányuló szerződések formai és tartalmi követelményeit rögzítő rendelkezései között elhelyezett 15.§-a már minősített alakosságok, az Inyvtv. 32.§ (3) bekezdésében a bejegyzés alapjául szolgáló okiratokra előírt követelmények betartását is előírja. A Hasznosítási rendelet 28.§ (1) bekezdésének ezért olyan tartalom tulajdonítható, hogy az adásvételi szerződés elővásárlási jog gyakorlása folytán módosult tartalmáról az Nfatv. 26.§ (3) bekezdésében megszabott 30 napos határidőn belül kell kiállítani az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas és egyúttal az elővásárlásra jogosult részére megadott, az Inyvtv. 29.§ szerinti bejegyzési engedélyt is tartalmazó egységes okiratot.

A perbeli jogvita egyébként e jogdogmatikai értelmezés nélkül is eldönthető volt. Az elsőfokú bíróság azonban e kérdésekben állást foglalt, melyet a fellebbezés vitatott, ezért találta szükségesnek a másodfokú bíróság is kifejtteni ebben a körben jogi álláspontját.

A felperes fellebbezési érvelésével szemben az ítéletábrla egyetértett az elsőfokú bíróság azon jogi érveivel, hogy a II. rendű alperes kereset teljesítését nem ellenző nyilatkozatát nem lehetett kiterjesztően értelmezni; annak nem lehetett olyan tartalmat tulajdonítani, hogy a II. rendű alperes egyúttal az elővásárlási jog gyakorlásakor általa megjelölt ranghely jogszerűtlenségét is elismerte volna.

Az elsőfokú bíróság valóban nem foglalt kifejezetten állást abban a kérdésben, hogy a Fétv. 18/A.§ a perbeli jogvita eldöntésekor alkalmazható volt-e vagy sem. Az ítélet indokolásából azonban

nyilvánvaló, hogy nem találta alkalmazhatónak, és az elővásárlási jog gyakorlásának jogszerűségét a 2016. június 22-ét megelőzően hatályos jogszabályok alapján ítélte meg.

A másodfokú bíróság sem osztotta a fellebbezés azon érveit, hogy a 2016. június 22-ét követően indult ingatlan-nyilvántartási eljárásokban alkalmazandó Fétv. 18/A.§-át a perbeli jogvitában is alkalmazni kellene. A szerződéses jognyilatkozatok érvényességét, hatályosságát ugyanis a megtételükkor, hatályosulásukkor hatályban lévő jogszabályi rendelkezések alapján kell megítélni. A 6. alatt csatolt iratjegyzékeken található érkeztetések szerint az elővásárlásra jogosultak elfogadó nyilatkozatai 2016. június 1-jén érkeztek meg az NFA-hoz. Erre tekintettel pedig az ekkor hatályos jogszabályok alapján kellett megítélni a szerződéses nyilatkozatok jogszerűségét.

A 2016. június 1-jén hatályos Fftv. 18.§ (2) bekezdés b) pont szerinti előnyösebb ranghelyen az a földműves volt jogosult elővásárlásra, aki számára a tulajdonszerzés célja ökológiai gazdálkodás folytatása. Az elővásárlásra jogosulttal szemben ekkoriban a törvény egyéb feltételt, követelményt még nem támasztott. Elfogadó nyilatkozata megtételekor a jogosultnak ökológiai gazdálkodást még nem kellett folytatnia (EBH 2018.K.11.), és nem írt elő a jogszabály határidőt sem az ökológiai gazdálkodás megkezdésére.

A termőföldvásárlás több évtizedre, akár több generációra szóló befektetést jelent és a gazdálkodás iránti hosszú távú elköteleződést feltételez. Az Alaptörvény 28. cikkével összhangban az Fftv. indokolása alapján, illetve a józan észnek és a közjónak megfelelő, erkölcsös és gazdaságos célt szolgáló feltevés szerinti értelmezéssel sem vonható le az Fftv. alkalmazandó rendelkezéseiből olyan követelmény, hogy az ökológiai gazdálkodási célra alapított ranghelyet megjelölő elővásárlásra jogosultnak az ökológiai gazdálkodást a tulajdonjog megszerzését követő záros határidőn belül meg kell kezdenie és huzamosabb idejű haszonbérlettel terhelt ingatlan esetében lényegében ilyen gazdálkodási célra nem hivatkozhat. Önmagában abból, hogy a Fétv. 18/A.§ 2016. június 22-i hatályba léptetésével a jogalkotó az ökológiai gazdálkodásra alapított ranghelyen gyakorolható elővásárlási jog feltételeit szigorította és az elővásárlásra jogosultak körét jelentősen leszűkítette, még nem vonható arra következtetés, hogy a jogalkotói szándék már az Fftv. 2013. évi megalkotásakor is szűkebb körű elővásárlási jog biztosítására irányult, mint ami a jogszabály szövegéből nyelvtani értelmezéssel kiolvasható. Mindezt a haszonbérlet még fennálló időtartamára figyelemmel nem vonható kétségbe a II. rendű alperesnek a ranghely alapjául megjelölt ökológiai gazdálkodási célzata.

A II. rendű alperes a megjelölt ranghely szerinti elővásárlási jogosultságának bizonyítására a **H. Ö.** Kft. igazolását csatolta, ezzel az Fftv. 21.§ (5) bekezdés szerinti okirat-csatolási kötelezettségét a másodfokú bíróság álláspontja szerint is teljesítette. Egyetértett továbbá az ítéletábra az elsőfokú bíróság azon érveivel is, hogy az Fftv. 21.§ (5) bekezdésében említett végrehajtási rendelet megalkotásának elmaradása miatt, az igazolás módjának jogszabályi meghatározása hiányában az elővásárlásra jogosult az e jogát megalapozó körülményeket kötöttségek nélkül, bármilyen arra alkalmas okirattal igazolhatja. A II. rendű alperes által becsatolt igazolás pedig nem csak azt bizonyítja, hogy a II. rendű alperes a jövőben ökológiai gazdálkodást kíván folytatni, hanem azt is, hogy 1,2885 hektár területen már ilyen gazdálkodást folytat, és belépett az igazolást kiállító társaság ellenőrzési rendszerébe. Miután az igazolás tartalmának kétségbe vonására alkalmas egyéb adatok a perben nem állnak rendelkezésre és ilyenekre a felperes sem hivatkozott, egyetértett a másodfokú bíróság a törvényszék azon következtetésével is, hogy a benyújtott igazolás a megjelölt ranghely megalapozásához elegendő volt, és azt az I. rendű alperes az elfogadó nyilatkozatok vizsgálata és minősítése során indokoltan fogadta el.

Mindezek alapján pedig az ítéletábra osztotta az elsőfokú bíróság azon jogi álláspontját is, hogy az elővásárlásra jogosultak elfogadó nyilatkozatainak vizsgálata, a ranghely szerinti sorrend felállítása

és a 2016. július 8-i okirat kiállítása során az I. rendű alperes az elővásárlási jogból eredő kötelezettségeit nem szegte meg és erre figyelemmel a már az I. és II. rendű alperesek között fennálló szerződés a felperessel szemben nem hatálytalan. Ugyanakkor a Fétv. 18/A.§ 2016. június 22-i hatályba lépése folytán bekövetkezett jogszabályváltozás eredményeként az egyébként érvényes és hatályos adásvételi szerződés már nem képes a II. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését célzó joghatás kiváltására.

Minderre figyelemmel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a régi Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján - az indokolás fentiek szerinti módosításával - helybenhagyta.

A fellebbezés eredménytelen maradt, ezért a felperes a lerótt fellebbezési illetékből és a jogi képviselével felmerült költségeiből álló másodfokú perköltségét maga viseli. Köteles továbbá megfizetni az I. és III. rendű alpereseknek a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdés és (5)-(6) bekezdés alapján általános forgalmi adóval növelten, a jogi képviselőknek a benyújtott írásbeli fellebbezési ellenkérelmek terjedelmére, az elkészítésükhöz szükséges, illetve a tárgyaláson való jelenléttel felmerült időráfordítására is figyelemmel megállapított ügyvédi munkadíjából álló másodfokú perköltségét (rég Pp. 239.§ és 78.§ (1) bekezdés).

Budapest, 2019. március 21.

. Lukács Zsuzsanna s. k.
a tanács elnöke

dr. Kollár Zoltán s. k. előadó bíró

dr. Örkényi László s. k. bíró