

- Megkeresi a B. Kormányhivatal P. Járási Hivatal Földhivatali Osztályát az 1-i 043/12 helyrajzi számú ingatlanról a Törvényszék 1.Pf.20.212/2017/8. számú ítélete alapján átvezetett változások

törlése érdekében: a felperes (szül. hely, idő: anyja neve:, személyi szám: , lakcím:) javára bejegyzett tulajdonjogot törölje, az ingatlanra II. rendű alperes (szül. idő: anyja neve: , lakcím:) tulajdonjogát jegyezze vissza eredeti ranghelyen az I. rendű alperes elidegenítési és terhelési tilalommal biztosított visszavásárlási jogával és az V. rendű alperes elidegenítési és terhelési tilalommal biztosított jelzálogjogával.

- Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperes részére 1.000.000 (egymillió) forint együttes elsőfokú, fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költséget.

- Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak felhívásra 115.000 (száztizenötezer) forint le nem rótt elsőfokú, fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az I. rendű alperes a 1-i 043/12 hrsz.-ú szántó - a III. rendű alperes szolgálmi-, a IV. rendű alperes vezetékjogával terhelt - ingatlana tulajdonjogának az átruházására nyilvános árverést követően a nyertes árverezővel, a helyben lakó földművesként elővásárlásra jogosult II. rendű alperessel kötött 2016. március 9-én adásvételi szerződést. A 29.800.000 forint vételárat a II. rendű alperes 2.980.000 forint árverési biztosítékot meghaladóan az V. rendű alperestől felvett kölcsönnel megfizette.
- [2] A felperes az adásvételi szerződést elfogadó jognyilatkozatot tett, az elővásárlási joga jogalapjaként a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 18. § (1) bekezdés c) pontját és a 18. § (4) bekezdés a) pontját jelölte meg, mint olyan földműves családi gazdálkodó, aki helyben lakó szomszédnak minősül. A nyilatkozata csatolt mellékleteként a családi gazdaság nyilvántartását elrendelő határozatot, a földhasználati határozatot, a földműves adatlap másolatáról kiadott igazolást jelölte meg. Miután 2016. augusztus 23-án tudomást szerzett a II. rendű alperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmének a széljegyzéséről, kifogásolta az elővásárlási joggyakorlása mellőzését. Az I. rendű alperes 2016. október 4-én tájékoztatta, hogy a szerződéses vevőt nem előzte meg.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [3] A felperes a 2016. szeptember 30-án előterjesztett keresetében kérte az I-II. rendű alperesek által kötött adásvételi szerződés vele szembeni hatálytalanságának, a szerződés közte és az I. rendű

alperes közötti létrejöttének a megállapítását, valamint a földhivatal megkeresését a tulajdonjoga bejegyzése érdekében.

- [4] Az I. rendű alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte, a II-V. rendű alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték.

Az első- és másodfokú ítélet

- [5] Az elsőfokú bíróság az ítéletében megállapította, hogy az I-II. rendű alperesek által kötött adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan, a szerződés közte és az I. rendű alperes között jött létre; az I. rendű alperes javára a felperest 26.820.000 forint vételár megfizetésére kötelezte és 2.980.000 forint letét kifizetéséről rendelkezett. Felhívta a földhivatalt a felperes tulajdonjoga bejegyzésére, törölni rendelte a II. rendű alperes tulajdonjogát, az I. rendű alperes elidegenítési és terhelési tilalommal biztosított visszavásárlási jogát, az V. rendű alperes elidegenítési és terhelési tilalommal biztosított jelzálogjogát. A III-V. rendű alpereseket mindezek tűrésére kötelezte. Indokolásában a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:223. §, a 262/2010. (XI.17.) Korm. rendelet 32/A. § (1) bekezdés, a Fftv. 18. § (1) bekezdés és a 21. § felhívásával megállapította, hogy a felperes elővásárlási joga sorrendben a II. rendű alperesét megelőzte, a szerződés hatálytalanságból eredő igényét időben érvényesítette, a teljesítőképességét az önrész letétbe helyezésével és a hitelkérelmével igazolta.
- [6] A másodfokú bíróság az I. rendű alperes fellebbezése, a felperes perköltséget érintő csatlakozó fellebbezése folytán hozott ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének az ingatlanügyi hatóság megkeresésére vonatkozó rendelkezését kiegészítette azzal, hogy felhívta az I. rendű alperes elidegenítési és terhelési tilalommal biztosított visszavásárlási jogának bejegyzésére; az így kiegészített ítéletet a per fő tárgya tekintetében helybenhagyta. Indokolásában jelentőséget tulajdonított annak, hogy a felperes adásvételi szerződést elfogadó jognyilatkozatára az I. rendű alperes nem nyilatkozott, az írásbeli megkeresésre a perindítást követően válaszolt. A tulajdonos hallgatása a felperes igényérvényesítési késedelmét kizáró mulasztás, a tulajdoni lap másolatból a joga megsértéséről nem bizonyosodott meg, ezért a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésben írt határidőt nem mulasztotta el. A jogerős ítélet rögzítette, hogy az I. rendű alperes azért vitatta a felperesnek az Fftv. 18. § (1) bekezdés e) pont szerinti ranghelyen elővásárlásra jogosult II. rendű alperest megelőző, az Fftv. 18. § (1) bekezdés c) pont alapján fennálló elővásárlási jogát, mert nem igazolta, hogy olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül. A másodfokú bíróság szerint az I. rendű alperes a jobb tudomásával ellentétben állította azt, hogy a felperes nem helyben lakó, mert a felperes személyes adatait az elsőfokú eljárásban

rögzítő tárgyalási jegyzőkönyv a Pp. 195. § (1) bekezdés szerinti közokiratként - ellenkező bizonyítás hiányában - teljesen bizonyítja a tanúsított adatok, tények valóságát. Azt pedig, hogy szomszéd, igazolta a perbeli föld keresetlevélhez csatolt haszonbérleti szerződése. Igazolta a teljesítőképességét is.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [7] Az I. rendű alperes a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, a keresetet elutasító határozat hozatalát kérte. Megsértett jogszabályként a Ptk. 6:223. § (2) bekezdést és az Fftv. 18-21. §-ait jelölte meg. A jogszabálysértést azzal indokolta, hogy a jogerős ítélet téves jogértelmezésen alapul. Az Fftv. 18. § (5) és (9) bekezdés értelmében az elővásárlásra jogosultnak az elfogadó jognyilatkozatához csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat, anélkül az elővásárlási jognyilatkozatát olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát nem gyakorolta volna. Azt, hogy az Fftv. 5. § 9. és 10. pontjának megfelelő helyben lakó szomszéd, nem igazolta. A helyben lakást bizonyító okirat a 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet [a Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek hasznosításának részletes szabályairól] 32. § (6) bekezdés *da)* pont szerint a jegyző által kiállított, életvitelszerű ott lakást bizonyító hatósági bizonyítvány. Azt pedig hogy szomszéd, tulajdoni vagy földhasználati lap és a szomszédos ingatlanokat egymással határosként ábrázoló térképmásolat igazolhatja. Az elővásárlási jogosultságot az Fftv. 21. § (3) bekezdés értelmében a jognyilatkozathoz csatolt okiratokkal kell igazolni, azok utólag nem, így a perben sem pótolhatók. A jogerős ítélet téves jogkövetkeztetése, hogy a megkötött szerződés hatálytalanságából eredő igényét a felperes határidőben érvényesítette. A határidő 2016. augusztus 23-án nyílt meg.
- [8] A felperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte. Álláspontja szerint elfogadó nyilatkozata megtételekor azt, hogy helyben lakó szomszéd, igazolnia nem kellett [Pfv.VI.21.120/2017/6.]. Utalt arra is, hogy az elfogadó nyilatkozatában megjelölttől eltérően elővásárlásra az Fftv. 18. § (1) bekezdés *bb)* pontja alapján, a földet használó olyan földművesként jogosult, aki helyben lakónak minősül.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [9] A felülvizsgálati kérelem alapos.
- [10] A Kúria előljáróban utal arra, hogy a perbeli esetben a felperes által hivatkozott Pfv.VI.21.120/2017/6., BH2018. 283. számon közzétett határozatában kifejtettek nem irányadók. Ott a perben támadott szerződés tárgya az állam közös tulajdonban álló ingatlanbeli tulajdoni hányada, és a felperes elővásárlási jogot tulajdonostársként gyakorolt. Abban az esetben az eladónak a

felperes tulajdonostársi minőségéről tudomása volt, tudnia kellett, hogy az elfogadó nyilatkozat arra jogosulttól érkezett. Ugyanis vele az Fftv. 21. § (1) bekezdés értelmében az adás-vételi szerződést közvetlenül is közölnie kellett, a 2013. évi CCXII. törvény 17. § (2) bekezdés alapján postai úton vagy személyesen. Ebből következően a felperesnek elég volt nyilatkozni a más törvényen alapuló elsőbbségi elővásárlási jogot megalapozó körülményként arról, hogy tulajdonostárs.

- [11] A perbeli esetben a felperes által gyakorolt elővásárlási jog a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdésén alapul. Abban a kérdésben, hogy az elfogadó jognyilatkozathoz az Fftv. 21. § (5) bekezdés alapján csatolni kellett-e az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is, a Kúria a Pfv.VI.22.397/2017/8. és Pfv.VI.22.318/2017/7. számú határozatai irányadóak. Az ott kifejtettek szerint az elővásárlási jog az adásvételhez kötődő, úgynevezett alakító jogként arra biztosít lehetőséget, hogy a jogosult a vevő helyébe lépve, a saját javára létrehozza az adásvételi szerződést. Az elővásárlási jog a tulajdonos rendelkezési jogának, szerződési szabadságának korlátozásának, csak akkor érvényesülhet, ha egyértelműen megállapítható az arra jogosult jogszerű joggyakorlása. Az Fftv. 22. § (2) bekezdés alapján az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az eladóval történt közlése napján lép be. Ez értelemszerűen csak abban az esetben történhet meg, ha az elővásárlási jog törvényi feltételei igazoltak. Anélkül nem döntheti el a tulajdonos, hogy az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe lép-e az elfogadó jognyilatkozat benyújtója, illetve ki lép a helyébe: több elfogadó jognyilatkozat esetén melyik elővásárlásra jogosult a sorrendben előrébb álló; több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig kik közül választhat, illetve ha a szerződés tárgya állami tulajdon, kik között kell közjegyzői sorsolással dönteni [262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet 32/A. § (1), 28. § (1)-(2) bekezdés].
- [12] Ezért az Fftv. 21. § (5) bekezdés utolsó mondatának kógens törvényi rendelkezése, miszerint az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is, nem értelmezhető úgy, hogy a végrehajtási rendelet hiánya miatt az elővásárlási jogot gyakorló félnek nem áll fenn a jogosultság igazolásának törvényben előírt kötelezettsége. A Kúria által a Pfv.VI.21.120/2017/6. számú határozatában is kifejtettek szerint a végrehajtási rendelet hiánya nem jelent többet, mint azt, hogy nincs olyan tételes jogszabály, amely meghatározná, mely okiratokat kell az elővásárlási jog alátámasztására csatolni a jogosultnak. Az igazolás módjának meghatározása hiányában az elfogadó jognyilatkozathoz csatolandó okirattal szemben csupán az a követelmény érvényesül, hogy a hitelt érdemlő módon bizonyítsa az elővásárlásra jogosultságot.
- [13] Az, hogy a felperes az Fftv. 18. § (4) bekezdés a) pont szerinti

családi gazdálkodó, csak akkor bír jelentőséggel, ha a hivatkozott jogosultti csoporton belül, helyben lakó szomszéd földművesként több elővásárlásra jogosult tesz elfogadó nyilatkozatot és emiatt az elővásárlásra jogosultak sorrendjét meg kell állapítani. A felperesnek az elfogadó jognyilatkozatában megjelölt, az Fftv. 18. § (1) bekezdés c) pont szerinti - az Fftv. 18. § (1) bekezdés szerinti sorrendben az e) pont szerinti ranghelyen elővásárlásra jogosult szerződéses árverési vevő II. rendű alperest megelőző - ranghely kapcsán olyan okiratokat kellett csatolnia, amelyek bizonyítják azt, hogy olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül. Enélkül nem léphetett a szerződéses jogviszonyban a szerződéses vevő II. rendű alperes helyébe. A felperesnek az Fftv. 18. § (1) bekezdés c) pont szerinti ranghelyet megalapozó tényeknek az Fftv. 5. § 9., 10. és 23. pontokban meghatározott fogalmára tekintettel bizonyítania, azaz az elfogadó nyilatkozatához csatolt okirattal igazolnia kellett a következőket: az életvitelszerű lakóhelye legalább 3 éve L. településen van, a lothárdi 043/12 helyrajzi számú ingatlannal közvetlenül (önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott út, árok, csatorna közbeékelődésével közvetve) érintkező föld van a tulajdonában vagy használatában. A helyben lakást bizonyító okirat lehet a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott, a szerződéses vevőre, mint elővásárlásra jogosult árverezőre a 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés da) pontjában előírt, a jegyző által kiállított hatósági bizonyítvány. Az Fftv. 5. §-ához fűzött indokolás is hangsúlyozza, hogy az Fftv. a helybenlakó fogalmát olyan személyre szűkíti, akinek az életvitelszerű, vagyis nem csupán a bejelentett lakóhelye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén a szerződés tárgyát képező föld fekszik.

- [14] A felperes az elfogadó jognyilatkozata megtételekor az abban hivatkozott elővásárlási jogosultságot, azaz az elővásárlásra jogosultak egymás közötti viszonyában irányadó, az Fftv. 18. § (1) bekezdésben föld eladása esetére meghatározott sorrendben a II. rendű alperest megelőző ranghelyet nem igazolt, mert azt bizonyító okiratokat nem csatolt. Miután az elővásárlási jog jogosultja az Fftv. 21. § (3) bekezdésben meghatározott jogvesztő határidőn belül tehet az adás-vételi szerződésre a törvényi követelményeknek alakilag és tartalmilag is megfelelő elfogadó jognyilatkozatot, az elővásárlási jog megszegésével kötött szerződés hatálytalanságból eredő igény érvényesítése érdekében indított perben új ranghelyet nem jelölhet meg, és az elfogadó jognyilatkozat alaki és tartalmi hiányai sem pótolhatja. A jogerős ítéletben hivatkozott okiratok az elfogadó nyilatkozatban megjelölt ranghelyet megalapozó tényeket nem igazolhatták. A hiányos jognyilatkozathoz az Fftv. 21. § (9) bekezdésben fűzött törvényi jogkövetkezmény pedig az, hogy a felperes jognyilatkozatát olyannak kellett tekinteni, mintha az elővásárlási jogát nem gyakorolta volna. Erre figyelemmel nincs jelentősége az elővásárlási jog megsértéséből fakadó igény érvényesítésére engedett határidő megtartottságának, a

teljesítőképeség igazolásának. Ezért a Kúriának e kérdésekről, a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésnek megfelelő igényérvényesítésről állást foglalnia nem kellett.

- [15] A Kúria a kifejtettekre tekintettel a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdés alapján megváltoztatta, a keresetet elutasította. A Kúria ezért megkereste a földhivatalt a jogerős ítélet alapján teljesített bejegyzések törlése érdekében.

Záró rész

- [16] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme eredményre vezetett, a mindhárom fokon pervesztes felperes a Pp. 78. § (1) bekezdés szerint köteles megfizetni a jogi képviseletével felmerült, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdés alapján, a jogkérdésre korlátozott perben kifejtett képviseleti tevékenységgel arányban megállapított költségét. A felperes a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdés szerint köteles az elsőfokú, fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére.
- [17] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdés alapján tárgyaláson bírálta el.
- [18] E határozat ellen a felülvizsgálat lehetőségét a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pont zárja ki.

Budapest, 2018. november 6.

Dr. Wellmann György s.k. a tanács elnöke, dr. Kocsis Ottilia s.k.
előadó bíró, dr. Puskás Péter s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző