

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.068/2020/10. szám

A Debreceni Ítéltábla Dr. Potoczky Iván ügyvéd ügyintézője mellett eljáró Potoczky Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt felperes neve (cím) felperesnek - a Dr. Varga István (cím) ügyvéd ügyintézője mellett eljáró Nemzeti Földügyi Központ által képviselt Magyar Állam I. rendű és a Dr. Danka János ügyvéd ügyintézője mellett eljáró Dr. Danka Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt II.rendű alperes neve (cím) II. rendű alperesek ellen szerződés hatálytalanságának megállapítása és járulékai iránt indított perében Nyíregyházi Törvényszék 12.P.20.834/2019/25. számú ítélete ellen a felperes által 26. sorszám alatt benyújtott, 30. sorszám alatt megindokolt fellebbezés, valamint a II. rendű alperes által Pf. 4. alatt előterjesztett csatlakozó fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 1350 (ezerháromszázötven) forint általános forgalmi adót tartalmazó 6350 (hatezer-háromszázötven) forint másodfokú eljárással felmerült költséget, úgy rendelkezik, hogy ezt meghaladóan a felek a másodfokú eljárással felmerült költségeiket maguk viselik.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

- [1] Az **ú.-i .51/1** helyrajzi számú, 75,8790 ha területű szántó művelési ágú ingatlanok I. rendű alperes kizárólagos tulajdonában állt. Az ingatlant haszonbérleti szerződés alapján korábban a II. rendű alperes élettársának, **T. I.-nak** a családja használta, jelenleg 2035. október 15. napjáig tartó haszonbérleti szerződés alapján a felperes, **K. J.** és **Gy. J.** használatában van.
- [2] A felperes 2015. április 01. óta állattartással foglalkozik a lakóhelyével megegyező állattartó telepen. A tenyészet állatlétszáma a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal által 2016. május 06. napján **ügyszám** számon kiadott hatósági bizonyítvány szerint 141 sertés (27 koca, 50 hízó, 64 malac). A tenyészet 2015. május 01. és 2016. április 30. közötti időszakban megállapított éves átlagléttszáma: 27 koca, 39,17 hízó, 147,92 malac. 2017. decemberében az állatlétszám: 52 malac, 26 koca, 31 hízó volt. Az előző évi átlag-állomány: 19,32 állategységű malac, 8,04 állategységű koca, 12,48 állategységű hízó volt. A szarvasmarha állategység 2017. december 05-én 1,4 volt.

- [3] Az I. rendű alperes képviselőjében eljáró Nemzeti Földalapkezelő Szervezet 2015. november 16. napján a perbeli ingatlanra nyilvános árverést folytatott le, amelyen a legmagasabb összegű vételárát a II. rendű alperes ajánlotta fel, ezért az I. rendű alperes, mint eladó és a II. rendű alperes, mint vevő 2016. március 10. napján adásvételi szerződést kötöttek: az I. rendű alperes 87 650 000 forint vételár ellenében eladta az ingatlant a II. rendű alperesnek. Az adásvételi szerződés tartalmazta, hogy az ingatlan 2035. október 15. napjáig haszonbérleti joggal terhelt. A szerződés szerint a vevő a vételárát a szerződés záradékolásának napját követő 90. napon teljesíti, függetlenül attól, hogy azt saját erőből, vagy pénzügyi intézmény által nyújtott kölcsönből egyenlíti ki, a vételárból 8 765 000 forintot árverési biztosíték jogcímén már megfizetett. A 21. pontban a vevő akként nyilatkozott, hogy elővásárlásra jogosult a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 18. § (2) bekezdés b) pontja alapján, mint olyan földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja ökológiai gazdálkodás folytatása, a 18. § (4) bekezdés a) pontja szerinti családi gazdálkodó/gazdálkodó család tagja.
- [4] A II. rendű alperes a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal 2015. november 20. napján kelt **ügyszám2** számú határozata szerint családi gazdálkodóként **nyilvántartási szám** számon állt nyilvántartásban. 2016. március 04. napján 5 éves együttműködési szerződést kötött a **B. H. E. és T. N. Kft.**-vel, amelynek alapján a **B. H. N. Kft.**, mint illetékes hatóság 2016. március 09. napján igazolta, hogy II. rendű alperes az ökológiai gazdálkodás ellenőrzési rendszerében szerepel, érvényes szerződéssel rendelkezik, amely szerint az általa bejelentett területeken vállalja, hogy mindenkor ökológiai gazdálkodásra vonatkozó jogszabályok szerint gazdálkodik. Az igazolás az **ú.-i ..48/1, ..17/40, ..51/1** és a ny.-i **..22/1** helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozott, amelyek közül valamennyi **ú.-i** ingatlan még csaknem 20 évig tartó haszonbérleti szerződéssel volt terhelt.
- [5] A pályázat benyújtásakor és a szerződéskötéskor is a II. rendű alperes tisztában volt azzal, hogy az általa megvásárolni kívánt földterületre 2035-ig más személyek érvényes haszonbérleti szerződése van érvényben, nem volt konkrét elképzelése a földterület birtokba vételéről. Elképzelései között szerepelt, hogy a haszonbérleti jogviszony fennállása alatt a bérleti díj szolgál jövedelemként, azt követően kezdi meg a földterületen a gazdálkodást.
- [6] Az adásvételi szerződés kifüggesztése alatt a felperes az **ú.-i ..51/1** helyrajzi számú ingatlanra 2016. május 15. napján kelt és **Ú. Város Polgármesteri Hivatalában** az ügyintézőnek 2016. május 17. napján átadott teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt elfogadó nyilatkozatot tett. Elővásárlási jogát a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés d) pontjára, a 18. § (2) bekezdés a) pontjára, a 18. § (4) bekezdés a) pontjára és a 18. § (4) bekezdés b) pontjára alapította. Nyilatkozott arról, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgár, szerződéskötési képessége sem korlátozva, sem kizárva nincsen, a jogügylet létrejöttét jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, a nemzeti földalapról szóló 2010. évi LXXVII. törvény (a továbbiakban: Nfatv.). 19. §-ban rögzített kizárási okok nem állnak fenn vele szemben, az ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában, hasznélvezetében és birtokában lévő földterület nagysága a Földforgalmi törvény 16. § (1), (2), (3) és (5) bekezdéseiben foglalt rendelkezések szerinti birtok-maximumot és földszerzési maximumot, valamint 6.000 AK-t nem haladja meg, az ingatlan, mint föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása. Amennyiben az ingatlan érvényes haszonbérleti, vagy/és megbízási jogviszonnyal terhelt harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre eleget tesz a szerződés 4. pontban vállalt kötelezettségének. Jelen tulajdonszerzését megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött, részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
- Az elfogadó nyilatkozathoz csatolta a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal 2016. május 02. napján kiállított hatósági bizonyítványát, mely szerint 2010. január 11. napjától van az **Ú.**,

M. utca 6. szám alatti ingatlanba bejelentkezve; a Ny.-i Járási Hivatal által kiállított adatlap másolatot, amely tartalmazta a felperesnek, mint földművesnek az adatait és az üzemközpont fekvése szerinti ingatlan adatait; a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal 2016. április 22. napján kiállított határozatát arról, hogy a felperest családi gazdálkodóként nyilvántartásba vette; a 2016. május 06. napján kiállított hatósági bizonyítványt arról, hogy állattartó teleppel rendelkezik; részleges földhasználati lapot arra vonatkozóan, hogy az általa használt földterület az **Ú.** külterület **..51/1** helyrajzi számú ingatlan 25,2930 ha nagyságban; hatósági bizonyítványt az állattartó telep működéséről és az állatlétszámról; a helyben lakás igazolására szóló személyes okmányait; a gazdálkodó család tagja minőség igazolására kiállított hatósági bizonyítványt és az állat-sűrűség megállapításához szükséges nyilatkozatot.

- [7] Az elfogadó nyilatkozatot **Ú.** Város Jegyzője megbízásából átvevő **Sz. Mné** ügyintéző az átvett iratokat záradékolta azzal a megállapítással, hogy a benyújtó személyi igazolványát ellenőrizte, az a valóságnak megfelel, az aláírást saját kezű aláírásnak elismerte az elfogadó nyilatkozatot benyújtó, az az azt személyesen átadó elővásárlásra jogosulttól származik.
- [8] Az I. rendű alperes a perbeli ingatlanra vonatkozóan megkötött adásvételi szerződést 2016. október 13. napján látta el záradékkal, amely szerint az elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult felperes II. rendű alperest az elővásárlási ranghelyen nem előzte meg. Erről 2016. október 27. napján kelt levelében tájékoztatta a felperest.
- [9] A felperes kérelmére 2017. május 05. napján a **Bank1** Északkelet-magyarországi Régiója kötelező érvényű finanszírozási ajánlatot adott ki, amelyben vállalta, hogy az **Ú.** külterület **..51/1** helyrajzi számú szántó művelési ágú, 75,8790 ha térmértékű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada megvásárlásához 78 885 000 forint kölcsönt nyújt a folyósítási feltételek teljesítésétől 2017. július 31-ig. 2017. november 29. napján ugyanez a pénzügyi intézet újabb kötelező érvényű fizetési ajánlatot adott a felperesnek az előzővel egyező tartalommal, amely szerint a finanszírozási ajánlat 2018. március 31-ig érvényes mely időpontig volt lehetőség a kölcsönszerződés aláírására. Ezt követően a **Bank2** 2020. február 12. napi keltezéssel az **Ú.** **..15/1** helyrajzi szám alatti ingatlan tulajdonjogának megszerzése céljából 78 885 000 forint összegű kölcsön folyósítására nem kötelező érvényű szándéknyilatkozatot adott. A nyilatkozatban hangsúlyozta, hogy az kötelemmel nem bír, kizárta, hogy ezen nyilatkozatot a felek bármilyen jellegű kötelezettségvállalásként értelmezzék, fenntartotta a jogot, hogy attól időkorlát és indoklás nélkül egyoldalú nyilatkozattal elálljon. Rögzítette, hogy a hitelügylet megvalósítására vonatkozó kötelezettség-vállalásra csak a megfelelő hatáskörrel rendelkező fórumok döntései függvényében, a tervezett ügylet részletes feltételeinek kidolgozása mellett kerülhet sor.
- [10] II. rendű alperes tulajdonjogát az **ú.-i** **..51/1** helyrajzi számú ingatlanra a Ny.-i Járási Hivatal Földhivatali Osztálya a 2017. január 20. napján kelt 34609/2017/2016.12.12. számú határozatával jegyezte be.
- [11] A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy az **ú.-i** **..51** helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozóan az I. és a II. rendű alperesek között 2016. március 10. napján megkötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, az adásvételi szerződés közte és az I. rendű alperes között jött létre. Keresetét arra alapította, hogy a 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 2016. június 22. napját követően hatályos 18/A. § (3) bekezdése értelmében, aki elővásárlási jogát a Földforgalmi törvény 18. § (2) bekezdés b) pontjára, azaz ökológiai gazdálkodási célú földvásárlásra alapítja, annak vállalnia kell, hogy legfeljebb a tulajdonjog megszerzésétől számított három éven belül birtokba veszi az ingatlant, továbbá a birtokba lépéstől számított 10 évig ökológiai

gazdálkodást fog folytatni. Mivel az ingatlant 2035. október 15. napjáig haszonbérleti jog terheli, erre a II. rendű alperesnek nincs lehetősége, e ranghelyen elővásárlási jog nem illeti. A felperes által az elfogadó nyilatkozatban hivatkozott ranghelyek így megelőzik a II. rendű alperes ranghelyét, az adásvételi szerződést az I. rendű alperesnek vele kellett volna megkötni. Álláspontja szerint mivel a Fétv.-t módosító 2016. évi LXI. törvény értelmében azt a hatálybalépését, azaz 2016. június 22. napját követően indult hatósági jóváhagyási eljárásban már alkalmazni kell, ezért jelen perben is figyelembe kell venni. Amennyiben a bíróság ezen jogi álláspontját nem osztja, a II. rendű alperessel egy ranghelyen áll, ezért az állami földek árverés útján történő értékesítésére vonatkozó 262/2010. (XI.14.) Kormányrendelet 32/A. § (1) bekezdése értelmében sorsolással kellett volna dönteni az azonos ranghelyen álló elővásárlási jogosultak között, amely elmaradt.

- [12] Az I. rendű alperes ellenkérelmében a felperes keresetének elutasítását és perköltségben történő marasztalását kérte. Hivatkozása szerint a felperes által benyújtott elfogadó nyilatkozat nem tartalmazza a jegyző azon igazolását, mely szerint a nyilatkozatot átadó elővásárlásra jogosulttól származik, ezért nem felel meg a Földforgalmi törvény 21. § (4) bekezdésének. Állította, hogy a jegyzői hatáskör e körben nem delegálható, a jegyzőnek személyesen kellett volna átvenni az elfogadó nyilatkozatot. Vitatta, hogy a Fétv. 18/A. § a perben alkalmazható lenne: a szerződés megkötésekor az még nem volt hatályban, visszamenőlegesen pedig nem alkalmazható. Emellett a felperest családi gazdálkodóként csak 2016. április 22. napján, a II. rendű alperessel megkötött adásvételi szerződést követően vették nyilvántartásba, ez nem vehető figyelembe. A felperes által az elfogadó nyilatkozathoz az állattartói minősége igazolásaként csatolt hatósági bizonyítvány nem felel meg az 57/2014. (IV.30.) VM rendeletben foglaltaknak, mivel ahhoz az is szükséges lett volna, hogy a felperes bejelentse és igazolja valamennyi a tulajdonában és hasznélvezetében, vagy bármely más érvényes jogcímen használatában lévő szántó, rét, legelő, vagy más fásított terület művelési ágban nyilvántartott földterület nagyságát is. A felperes által csatolt hatósági bizonyítvány szerint 2015. április 01. napjától működtet állattartó telepet, ezért a közte és II. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés megkötésekor, 2016. március 10. napján még nem telt el az egy éves időtartam, ezért sem vehető figyelembe a felperes erre alapított ranghelye. Vitatta a felperes teljesítőképességét. Hivatkozott arra is, hogy a felperes keresetét a Ptk. 6:223. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott 30 napos határidőn túl terjesztette elő, ezért az elkésett.
- [13] A II. rendű alperes ugyancsak a felperes keresetének elutasítását és a felperes perköltségben történő marasztalását kérte. Egyezően I. rendű alperessel állította, hogy a felperes keresete elkésett. Vitatta, a felperes teljesítőképességét, a Fétv. 18/A. § alkalmazhatóságát és azt is, hogy a felperest a Földforgalmi törvény 18. § (2) bekezdés a), 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján elővásárlási jog illetné meg.
- [14] A Nyíregyházi Törvényszék 13.P.20.260/2017/51. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította, a Debreceni Ítéltábla Pf.II.20.293/2018/7. számú ítéletében az elsőfokú ítélet fellebbezett részének a felperes keresetét elutasító rendelkezését helybenhagyta. A Kúria, mint felülvizsgálati bíróság Pfv.VI.21.197/2018/7. számú végzésével a jogerős ítéletet a felperes keresetét elutasító rendelkezés körében hatályon kívül helyezte és ebben a keretben az elsőfokú bíróságot új eljárásra, új határozat hozatalára utasította. I. rendű felperes, I. rendű alperes és II. rendű alperes fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költségét személyenként 800 000 forintban, a meg nem fizetett fellebbezési eljárás illetékét 2 500 000 forintban, a felülvizsgálati eljárás illetékét 3 500 000 forintban állapította meg.
- Előírta a Kúria végzésében, hogy az új eljárásban meg kell állapítani a felperes és II. rendű alperes ranghelyét az elővásárlásra jogosultak sorrendjében, és ennek ismeretében lehet a keresetről megalapozott érdemi döntést hozni annak figyelembevételével, hogy a szerződéses vevőt megelőző

elővásárlási ranghely hiányában az elővásárlási joggyakorló oldalán nincs jogsérelem, a szerződéses vevő helyébe azonos ranghelyen elővásárlási joggyakorló nem léphet, ezért az eljárásban mind a felperesnek, mind II. rendű alperesnek igazolni kell az elővásárlási jogosultságokat, a tulajdonszerzés megjelölt célját, a felperesnek az elfogadó nyilatkozat megtételének időpontjában, míg II. rendű alperesnek a szerződési nyilatkozat időpontjában.

- [15] A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította, kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg I. rendű alperesnek 1 752 500 forint, II. rendű alperesnek 1 714 400 forint egyesített első- másodfokú, és felülvizsgálati perköltséget, az államnak az adóhatóság külön felhívására 6 700 000 forint ugyancsak egyesített elsőfokú, fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illetéket.
- [16] Az elfogadó nyilatkozathoz csatolt hatósági bizonyítványok, és a 2016. május 04. napján kiállított földhasználati lap alapján megállapította, hogy a felperes Földforgalmi törvény 18. § (2) bekezdés a) pontjára alapított elővásárlási joga fennáll. A felperes hatósági bizonyítvánnyal igazolta, hogy az elfogadó nyilatkozat megtételekor már több, mint egy éve állattartó teleppel rendelkezett. A perbeli **ú.-i ..51/1** helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan 2035. október 15. napjáig haszonbérlet jogcímén használati joggal rendelkezik, így az ingatlant ténylegesen használhatja és azt az igénybejelentéskor is használta. Önmagában az, hogy a felperes nem egyedüli bérlője a földterületnek, nem jelenti azt, hogy az elővásárlási jogosultságát megalapozó körülmény ne állna fenn.
- [17] A II. rendű alperes csatolta az ökológiai gazdálkodás folytatása érdekében kötött szerződését, azonban a csatolt földhasználati lap és adásvételi szerződés alapján tényleges gazdálkodásra ott a szerződéskötéstől számított 19 éven keresztül nincs reális lehetősége. A II. rendű alperes nyilatkozata és **T. I.** tanú vallomása alapján megállapította, ugyan a II. rendű alperes tisztában volt azzal, hogy az ingatlanon az ökológiai gazdálkodást kizárólag akkor kezdheti el, ha a haszonbérleti szerződést valamilyen okból megszüntetik, azonban ennek érdekében reális lépéseket nem tett. Ebből arra következtetett, hogy a vásárlás közvetlen célja nem az ökológiai gazdálkodás megkezdése volt, amelyet a II. rendű alperes személyes nyilatkozata és **T. I.** tanúvallomása is alátámasztott.
- [18] A Fétv. 18/A. §-a a II. rendű alperes elővásárlási jogosultsága ranghelyének megállapítása szempontjából nem vehető figyelembe, azonban az irányadó joggyakorlat szerint nemcsak az elővásárlási jogosultnak, hanem az elsőbbségi ranghelyre hivatkozó szerződéses vevőnek is igazolni, de legalább valószínűsíteni kell az általa hivatkozott, azt megalapozó körülmény, cél valódiságát (Pfv.VI.22.397/2017/8., Pfv.20.391/2018/15., Pfv.VI.21.197/2018/7.). Bár II. rendű alperes a Mezőgazdasági termékek és élelmiszerek ökológiai gazdálkodási követelmények szerinti tanúsításáról, előállításáról, forgalmazásáról, jelöléséről, és ellenőrzésének eljárásrendjéről szóló 34/2013. (V.14.) VM rendeletben foglaltaknak eleget téve csatolta a **B. H. N.** Kft. igazolását arról, hogy az ökológiai gazdálkodás ellenőrzési rendszerében szerepel, érvényes szerződéssel rendelkezik, azonban az ökológiai gazdálkodást csaknem 20 éven keresztül az ingatlanon nem valósíthatja meg. Az elővásárlásra jogosultak köre és sorrendje a jogszabályban a Földforgalmi törvény indokolása szerint a mezőgazdasági termelés racionalitásával is összhangban került meghatározásra, ebből következően csak a racionálisan megvalósítható elővásárlási jogot megalapozó körülmény vehető figyelembe. A II. rendű alperes által megjelölt cél azonban ilyennek nem minősülhet. A II. rendű alperes ranghelye kizárólag a 18. § (2) bekezdés b) pontja fennállása esetén előzi meg a felperesét, ennek hiányában a felperes által igazolt ranghely [18. § (2) bekezdés a) pontja, állattartó telepet üzemeltető földműves] megelőzi a II. rendű alperes 18. § (4) bekezdés a) pontja szerinti ranghelyét.

- [19] Az alperesek egyéb védekezése körében rögzítette, hogy a Nyíregyházi Törvényszék 13.P.20.260/2017/51. számú ítélete indokolása ezen kérdésekben fellebbezés hiányában jogerős, ezért kötőerővel bír. Mindezek alapján megállapította, hogy az adásvételi szerződést a felperes elővásárlási jogának megsértésével kötötték meg, így a felperes a Ptk. 6:223 § (2) bekezdése alapján jogszerűen indított pert.
- [20] A felperes keresetét a teljesítőképesség igazolásának hiányában nem ítélte alaposnak. Kiemelte, hogy az igényérvényesítés anyagi jogi feltétele a teljesítőképességét igazolása, 2018. május 31. napját követő időszakra ez nem áll fenn. A teljesítőképesség igazolására nem alkalmas a 2018. évi adóbevallás, valamint a csatolt pénzügyi igazolás, mivel ez utóbbi csak azt bizonyítja, hogy a felperes termőföld vásárlási hitelhez ajánlat kiadását kérte. Önmagában az, hogy a felperes megkereste a **Bank3**-t hitellel kapcsolatban, nem jelenti kérelmének kedvező elbírálását, határidő hosszabbítást pedig a felperes nem kért.
- [21] A felperes fellebbezésében kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását a kereset szerint és az alperesek kötelezését a perrel felmerült költségei megfizetésére. Hivatkozott arra, hogy teljesítőképességét 2017. május 5. és július 31. napja, majd 2017. november 29. és 2018. március 31. napja közötti időre a **Bank1** kötelező érvényű finanszírozási ajánlatával igazolta. A megismételt eljárásban a bíróság felhívására intézkedett újabb ajánlat beszerzésére, amely a bíróság által engedélyezett határidőn túl vezetett eredményre, az időközben beszerzett és csatolt ajánlat a teljesítőképességét megfelelően igazolja. Álláspontja szerint a benyújtás késedelme terhére nem róható, hiszen a pénzügyi bírálati idejére nem volt ráhatása. Kiemelte, hogy a teljesítőképesség igazolása körében kiadott bírói felhívás nem tartalmazott jogkövetkezményt (Pp. 141. § (6) bekezdésére utalást) a felhívás teljesítésének elmulasztása esetére; a tárgyalás elhalasztását is kérte, ezért alappal bízhatott abban, hogy az igazolás benyújtására még lesz ideje.
- [22] Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az eljárásban korábban előadott jogi álláspontja alapján az elsőfokú ítélet helybenhagyását indítványozta. Kérte a felperes marasztalását felmerült perköltségében.
- [23] A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében szintén az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Hangsúlyozta, hogy a felperes az eljárás időtartama alatt a teljesítőképességét nem igazolta, az ezzel kapcsolatos intézkedést is elkésztette. A teljesítőképesség igazolására az elsőfokú bíróság által engedett határidő meghosszabbítását nem kérte, kimentésre okot adó körülményt nem igazolt. A fellebbezéshez csatolt szándéknyilatkozat nem kötelező érvényű, a teljesítőképesség igazolására nem alkalmas.
- [24] A II. rendű alperes csatlakozó fellebbezést terjesztett elő, amelyben az ítélet indokolásának (10. oldal 2. és 3., valamint 11. oldal 2. bekezdés) a megváltoztatását kérte. Álláspontja szerint az ökológiai gazdálkodásra alapított elővásárlási jogcím esetében a Földtörvény 18/A. § alkalmazhatóságának hiányában a **B. Kft.**-vel kötött szerződés és az által adott igazolás önmagában elegendő az ezen jogcímre alapított elővásárlási ranghely megállapításához. A szerződéskötéskor hatályos jogszabályi rendelkezés az ingatlan birtokbavételére, gazdálkodás megkezdésére nem állapított meg határidőt, a megjelölt gazdálkodási cél akkor is reális, ha csak 20 év múlva valósul meg. Álláspontja szerint a határozott idejű haszonbérleti szerződések ellenére alappal bízhat abban, hogy az ingatlant azok lejárta előtt is - legalább részben - birtokba tudja venni, hiszen a haszonbérlet közös megegyezéssel is megszüntethető, amely gyakorlat a környéken. Előadása szerint csupán nem tényeken alapuló, ítéleti bizonyosságot el nem érő következtetése az elsőfokú bíróságnak, hogy az ökológiai gazdálkodásra kötött szerződése komolytalan, ezért e megállapítás mellőzését kérte.

- [25] A felperes és az I. rendű alperes a csatlakozó fellebbezésre ellenkérelmet nem terjesztettek elő.
- [26] Az ítélet tábla a fellebbezést a veszélyhelyzet ideje alatt érvényesülő egyes eljárásjogi intézkedésekről szóló 74/2020. (III. 31.) Korm. rendelet 229/2020. (V.25.) Korm. rendelettel módosított 29.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.
- [27] A fellebbezés és csatlakozó fellebbezés nem alapos.
- [28] Az elsőfokú bíróság a Pp. 206. §-ában írtaknak megfelelően a rendelkezésre álló bizonyítékoknak egyenkénti és összességében való értékelésével és meggyőződése szerinti elbírálásával megállapított helyes tényállás alapján jogszerűen utasította el a felperes keresetét. A per ezen szakaszában már nem volt vitatott, hogy a felperes határidőn belül terjesztette elő a keresetét, az elfogadó nyilatkozat megfelelt a Földforgalmi törvény 21. § (4) bekezdésében foglaltaknak, az elfogadó nyilatkozatban hivatkozott elővásárlási ranghely feltételeinek fennállását a nyilatkozat megtételének, és nem a II. rendű alperessel kötött adásvételi szerződésnek az időpontjában kell vizsgálni; az ítélet tábla ezen kérdéseket már nem érinti.
- [29] Az elsőfokú bíróság a Kúria végzésében foglaltaknak megfelelően vizsgálta a felperes és II. rendű alperes elővásárlásra jogosultak közötti ranghelyét. Ennek eredményeként helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a II. rendű alperest az adásvételi szerződésben hivatkozott, Földforgalmi tv. 18. § (2) bekezdés b) pontja szerint elővásárlási jog nem illeti meg.
- [30] A II. rendű alperes csatlakozó fellebbezésében helytállóan hivatkozott arra, hogy a bírói gyakorlat általában elfogadja a Földforgalmi törvény 18. § (2) bekezdés b) pontjára alapított elővásárlási jog gyakorlása esetén a tulajdonszerzési cél valószínűsítésére az elismert ökológiai gazdálkodást ellenőrző és tanúsító szervezettel kötött megállapodást, illetve a 34/2013. (V.14.) VM rendelet szerint kiállított igazolást (EBH2018.K.11.). Ez azonban nem zárja ki, hogy a bíróság a perben az ellenérdekű fél vitatása esetén vizsgálja, hogy a hivatkozott tulajdonszerzési cél valós-e.
- [31] A II. rendű alperes azt is helytállóan állította, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor hatályos jogszabály nem írt elő az ingatlan birtokbavételére, ökológiai gazdálkodás megkezdésére határidőt, azonban ezt tévesen értelmezte akként, hogy a jogalkotó egy akár 20 év múlva megvalósítható célzat esetén is privilegizált helyzetet kívánt volna biztosítani a tulajdonszerzésre. Ahogyan az elsőfokú bíróság is rámutatott, a jogalkotó a Földforgalmi törvényben elővásárlási jog biztosításával kívánta elősegíteni bizonyos birtokpolitikai, gazdasági célok megvalósítását, az egyes törvény által támogatott célok között sorrendet is felállítva; a törvény indokolása szerint az elővásárlásra jogosultak körét a mezőgazdasági termelés racionalitásaival, valamint a hazai birtokviszonyok sajátosságaival összhangban jelölte ki. Ezen birtokpolitikai, gazdasági célok azonban csak akkor érhetőek el elővásárlási jog biztosításával, ha azok megvalósítása a tulajdonszerzés időpontjában is reális. A jelen perben nem alkalmazható Fétv. 18/A. § is azt jelzi, a jogalkotó szándéka már eredetileg is az lehetett, az olyan földműves számára biztosítson privilegizált elővásárlási jogot, aki az állam által támogatni kívánt ökológiai gazdálkodást a tulajdonszerzést követően rövid időn belül és hosszabb időre szólóan meg tudja valósítani.
- [32] A töretlen bírói gyakorlat ezért a Fétv. 18/A. § hatályba lépése előtt is vizsgálta a Földtörvény 18. § (2) bekezdésére alapított elővásárlási jog esetén, hogy a hivatkozott cél a tulajdonszerzés időpontjában ténylegesen megvalósítható-e; kimondva, hogy amennyiben az ingatlan tulajdonjogát megszerezni kívánó személy az elővásárlási jog alapjaként megjelölt célt belátható időn belül nem tudja megvalósítani, az ökológiai gazdálkodást az adott területen nem tudja megkezdni, úgy ezen a ranghelyen elővásárlási jog nem illeti meg (BDT2018.3864.). A tulajdonszerzés jogalkotó által

preferált céljának - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - a tulajdonszerzés időpontjában kell megvalósíthatónak lennie (BH2019.130.). Amennyiben a megszerezni kívánt ingatlanon a preferált cél a tulajdonszerzés időpontjában - illetőleg a Fétv. 18/A. § hatálybalépését követően az ott írt időben - nem valósítható meg, a hivatkozott ranghelyen az elővásárlási jog nem áll fenn.

- [33] A perbeli ingatlan egésze 2035. október 15. napjáig haszonbérleti joggal terhelt, ahogyan az elsőfokú bíróság is rámutatott, a II. rendű alperes ezért az elővásárlási jog alapjaként hivatkozott ökológiai gazdálkodást ezen időpontig reálsan nem tudja megkezdeni. A haszonbérleti szerződések felmondására a Ptk. 6:354. § rendelkezéseiből következően csak szűk körben van lehetőség, az rendes felmondással nem szüntethető meg. Önmagában a szerződés esetleges felmondhatósága, vagy közös megegyezéssel való megszüntethetősége alapján nem állapítható meg, hogy a II. rendű alperes belátható időn belül képes lehet az ingatlanon ökológiai gazdálkodást folytatni; az állított célnak a tulajdonszerzés, és nem egy későbbi, bizonytalan - akár több mint 10 év múlva bekövetkező - időpontban kell megvalósíthatónak lennie.
- [34] A perben nem annak volt elsődlegesen jelentősége, hogy a II. rendű alperes ténylegesen kíván-e ökológiai gazdálkodást folytatni az ingatlanon, hanem annak, hogy annak reális lehetősége belátható időn belül fennáll-e. Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok Pp. 206. § (1) bekezdése szerinti mérlegelése útján azonban helytállóan jutott arra a következtetésre is, hogy a II. rendű alperesnek erre komoly, megalapozott szándéka nem is állt fenn, az ítéletábra az elsőfokú bíróság által e körben kifejtettekkel maradéktalanul egyetértett, azt megismételni nem kívánja. Megjegyzi ugyanakkor, hogy a II. rendű alperes által csatolt, a **B. Kft.**-vel kötött megállapodás csupán 5 év együttműködésre vonatkozik, az mintegy 14 évvel hamarabb szűnik meg, mint ahogyan a II. rendű alperes az ingatlant birtokba vehetné.
- [35] A II. rendű alperes csatlakozó fellebbezése mindezekre tekintettel megalapozatlan, az indokolás megváltoztatása, a sérelmezett részben való mellőzése nem indokolt. A II. rendű alperes elővásárlási jog fennállását ennek megfelelően nem igazolta, a Földforgalmi törvény szerződésben megjelölt 18. § (4) bekezdés a) pontja csupán az (1) bekezdés c)-e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosult csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendjét határozza meg.
- [36] A Kúria végzésében foglaltak szerint vizsgálni kellett a felperest az elővásárlásra jogosultak sorrendjében megillető ranghelyet is. Az elsőfokú bíróság bizonyítottan ítélte, hogy a felperest a Földforgalmi törvény 18. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott ranghelyen elővásárlási jog illeti meg, az ítélet ezen megállapítását sem a fellebbezés, sem a csatlakozó fellebbezés nem sérelmezte, így azt az ítéletábra sem érinthette sem a körben, hogy az ingatlant terhelő haszonbérleti szerződés mellett a megjelölt cél ténylegesen megvalósítható-e, sem a körben, hogy a hivatkozott elővásárlási ranghely igazolásához szükséges valamennyi okiratot csatolta-e a felperes az elfogadó nyilatkozathoz. Megjegyzi ugyanakkor, hogy a felperest a Földtörvény 18. § (1) bekezdés d) pontja szerinti ranghelyen, mint helyben lakó földművest is elővásárlási jog illeti meg (ennek feltételeit a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Ny.-i Járási Hivatala által kiállított hatósági bizonyítvánnyal és Földműves nyilvántartásba-vételi adatlappal igazolta), mely szintén előzi a II. rendű alperest ténylegesen illető ranghelyet.
- [37] Az elsőfokú bíróság mindezek alapján helytállóan állapította meg, hogy a felperes a II. rendű alperest megelőző ranghellyel bír az elővásárlásra jogosultak sorrendjében. Az igényérvényesítés feltétele ugyanakkor, hogy a felperes a szerződéses vevő helyébe lépve eleget tudjon tenni a szerződésből származó kötelezettségeinek, így a vételár megfizetésére is képes legyen, melyet a Kúria végzésében foglaltak szerint a perben elégséges, de szükséges is igazolnia. Habár a felperes

2017. július 31. és 2018. május 31. napjáig igazolta teljesítőképességét (Kúria Pfv.VI.21.197/2018/7.), azonban az igényérvényesítés polgári anyagi jog által szabott feltételeit a bíróság a per egész folyamata alatt köteles vizsgálni, a felperes pedig a per során mindvégig köteles teljesíteni. A felperesnek ezért a megismételt eljárásban is igazolnia kellett, hogy pernyertessége esetén a szerződéses vételár ezen időpontban is a rendelkezésére áll. A teljesítőképesség igazolása az eredményes igényérvényesítésnek, vagyis a keresetnek helyt adó ítéleti döntésnek az előfeltétele (BH2020.38., BH2019.324.). Nem elegendő ezért, ha a felperes teljesítőképessége csak a per egy szakaszában áll fenn, ám az ítélet meghozatalakor az már nem bizonyított.

- [38] Az elsőfokú bíróság ennek megfelelően járt el, amikor az új eljárásban is felhívta a felperest a teljesítőképessége igazolására (12.P.20.834/2019/7.), mivel a korábban becsatolt kötelező érvényű finanszírozási ajánlat csak 2018. május 31. napjáig szólt. A felperes keresetét elutasító ítéleti döntését az elsőfokú bíróság ezt követően arra alapította, hogy felhívása ellenére a felperes nem igazolta a szerződéses vételár megfizetésének képességét. Az ítéletábra egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a felperes által az elsőfokú eljárásban csatolt iratok nem alkalmasak teljesítőképessége bizonyítására. A 11. sorszám alatt csatolt SZJA bevallás nem felperes, hanem **H. A.** személyére szól, és csupán azt igazolja, hogy az ő 2018. évi adózás utáni vállalkozói jövedelme milyen összeget tett ki, nem alkalmas annak igazolására, hogy ezen összeg jelenleg likvid módon rendelkezésre, méghozzá a felperes rendelkezésére állna. A felperes ezt megelőzően bankszámla egyenlegét csak 2017. december 5. napjára vonatkozóan igazolta, amely semmiképpen nem alkalmas két évvel későbbi időpontban az önerő meglétének igazolására. A felperes által csatolt pénzügyintézetől származó okirat pedig csak annyit tartalmaz, hogy kérte indikatív ajánlat kiadását, azt nem bizonyítja, hogy a pénzügyintézet az igényelt összeg nyújtását bármilyen módon vállalta volna.
- [39] A felperes kérte a fellebbezésének indokolásához csatolt szándéknyilatkozat figyelembevételével az ítélet megváltoztatását, mivel álláspontja szerint azzal teljesítőképességét megfelelően igazolta. A Pp. 235. § (1) bekezdése alapján fellebbezésben csak korlátozottan, meghatározott feltételek fennállása esetén hivatkozható új bizonyíték: ha az az elsőfokú határozat meghozatalát követően jutott a fellebbező fél tudomására, feltéve, hogy az elbírálása esetén a fellebbezőre kedvezőbb határozatot eredményezett volna, vagy ha az az elsőfokú határozat jogszabálysértő voltának alátámasztására irányul. A csatolt szándéknyilatkozat 2020. február 12. napján kelt, az a korábbi tájékoztatót kiadó pénzügyintézetől eltérő **Bank2**-től származik, az elsőfokú ítélet meghozatala előtt nem állt a felperes rendelkezésére. A bíróságnak azt is vizsgálnia kell, hogy a fél által hivatkozott új bizonyíték gondos pervitel mellett már az elsőfokú eljárásban felhozható volt-e, a bizonyítékra hivatkozó felet terheli-e mulasztás, mivel utóbbi esetben a Pp. 141. § (6) bekezdésére figyelemmel a késedelmesen felhozott tény vagy bizonyítékot a másodfokú bíróság figyelmen kívül hagyja.
- [40] Az 1/2009. (VI.24.) PK vélemény 9. pontja értelmében a bíróságnak a Pp. 141. §-ának (6) bekezdése alapján a tájékoztatót oly módon kell megtenni, hogy a fél számára egyértelműen felismerhető legyen: mely tényekre vonatkozóan, mennyi időn belül kell a bizonyítási kötelezettségének eleget tennie. A tájékoztatásnak ki kell terjednie arra is, hogy a kötelezettség elmulasztása esetén a bíróság a bizonyíték előterjesztésének bevétele nélkül határoz. A bíróság tehát a Pp. 141. § (2) és (6) bekezdései alapján akkor hozhat határozatot a bizonyítékok előterjesztésének bevétele nélkül, ha a fél számára egyértelmű felhívást bocsátott ki arról, hogy mely tényekre vonatkozóan mennyi időn belül kell a bizonyítási kötelezettségének eleget tennie, és a tájékoztató kiterjed a kötelezettség elmulasztása esetén alkalmazandó jogkövetkezményre is, ennek ellenére a fél a határidőt elmulasztja. E szankció csak akkor alkalmazható, ha azt a bíróság kilátásba helyezte.

- [41] Az elsőfokú bíróság 12.P.20.834/2019/7. szám alatti végzése ennek ellenére csupán annyit tartalmazott, hogy a felperes 15 napon belül, de legkésőbb a kitűzött tárgyalás előtt 8 nappal igazolja teljesítési képességét, ugyanakkor nem terjedt ki a mulasztás jogkövetkezményeire. A felperes az elsőfokú bíróság által engedélyezett határidőben ugyan bizonyítékot nem csatolt, a kitűzött tárgyalás előtt egy nappal érkezett beadványához mellékelte a **Bank3** igazolását arról, hogy indikatív ajánlat kiadását kérte **H-P** Termőföld-vásárlási hitelhez, illetőleg csatolta **H. A.** 2018. évre vonatkozó 18SZJA bevallását, egyidejűleg akként nyilatkozott, hogy a teljesítőképesség igazolása érdekében nyújtja be a hiteligérvényt. Nem jelezte, hogy a teljesítőképesség igazolása érdekében további iratokat kíván becsatolni, nyilatkozatából következően a becsatoltakat úgy tekintette, mint teljesítőképessége igazolását. A bíróságnak arról pedig nem kell előzetesen tájékoztatnia a felet, hogy a lefolytatott bizonyítás elégtelen, hiszen a bizonyítékokat a bíróságnak az érdemi határozatában kell értékelnie [1/2009. (VI.24.) PK vélemény 10. pont]. Habár az elsőfokú bíróság felhívása valóban nem felelt meg a Pp. 141. § (6) bekezdésében foglaltaknak, az elsőfokú bíróság ítélete nem ezen rendelkezésen alapult, a felperes által szolgáltatott bizonyítékok értékelésével jutott arra a következtetésre, hogy azok a felperesi teljesítőképesség igazolására nem alkalmasak.
- [42] Megalapozatlanul hivatkozott a felperes arra, hogy alappal bízhatott a 2019. december 12. napjára kitűzött tárgyalás elhalasztásában. A felperes maga ilyen kérelmet nem terjesztett elő, csupán bejelentette, hogy a tárgyaláson nem tud megjelenni. További bizonyítási indítványok előterjesztésére határidő engedélyezését nem kérte, semmilyen módon nem jelezte, hogy további bizonyítékot kívánna csatolni. Az I. rendű alperes ugyan valóban úgy nyilatkozott, hogy kéri a tárgyalás elhalasztását, egyidejűleg azonban kérte a tárgyalás távollétében való megtartását is, kérelme ekként nem volt egyértelmű, az nem felelt meg a Pp. 151. § (1) bekezdésében foglaltaknak, annak alapján a tárgyalás elhalasztásának nem volt helye. Önmagában az, hogy a tárgyaláson tanúk kihallgatására is sor került, a Pp. 141. § (2) bekezdésére tekintettel nem akadályozza a tárgyalás berekesztését. Hangsúlyozza ugyanakkor az ítéletábra, hogy a felperes nem jelezte, hogy további bizonyítást kíván felajánlani.
- [43] A fellebbezéshez csatolt szándéknyilatkozat figyelembevétele sem eredményez ugyanakkor a felperesre kedvezőbb döntést [Pp. 235. § (1) bekezdés]. A felperesnek azt kellett volna igazolnia a perbeli bizonyítás szabályai szerint, hogy a szerződéses vételár teljesítésére a keresetének helyt adó ítélet esetén, tehát a megismételt eljárásban hozott ítélet meghozatalakor is képes. Az általa csatolt szándéknyilatkozat ugyanakkor az abban foglaltak szerint kötelező erővel nem bír, kötelezettségvállalásként nem értelmezhető. A szándéknyilatkozat értelmében csak a megfelelő döntéshozó fórum döntései függvényében, a határozatokban foglalt kondíciók szerint megkötött szerződések alapján, későbbi időpontban vállalhat kötelezettséget a hitelügylet megvalósítására. Többek között szükséges a tervezett ügylet részletes feltételeinek kidolgozása is. A csatolt okirat szerint nem született döntés arról, hogy az igényelt kölcsönt a pénzügyi intézet biztosítja, ha a felperes adásvételi szerződésbe elővásárlási joga révén belépne, azt különböző - jelenleg nem feltárt, nem ismert - feltételhez, megfelelő szerződéshez és saját további döntéséhez köti. A bírói gyakorlat szerint a határozott érvényességű, ún. "indikatív tájékoztatás" (Kúria Pfv. VI. 21.632/2018/6.), feltételhez kötött ajánlat (Kúria Pfv. VI. 20.042/2018/12.) nem alkalmas a teljesítőképesség igazolására. A felperes által a fellebbezéshez csatolt szándéknyilatkozat nem tükröz a pénzügyi intézet részéről végleges szerződési akaratot (BH2003.203.), feltételekhez kötött, nem kötelező jellegű, ezért a felperes teljesítőképességét nem igazolja. Ahogyan az ítéletábra korábbi határozatában is kifejtette, az elővásárlási jog olyan egyoldalú hatalmasság, amely csak a szükséges feltételek igazolása, az előírt alakiságok maradéktalan betartása mellett gyakorolható, így habár a felperes elővásárlási joga ténylegesen sérült, a teljesítőképessége igazoltságának hiányában a keresetét el kellett utasítani.

- [44] Az ítéletábra mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.
- [45] A felperes fellebbezése és a II. rendű alperes csatlakozó fellebbezése sem vezetett eredményre, ezért az ítéletábra a Pp. 81. § (1) bekezdésének alkalmazásával úgy rendelkezett, hogy egymás felé perköltség megfizetésére őket nem kötelezte. Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmet pusztán a felperesi fellebbezéssel kapcsolatban terjesztett elő, a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felperestől igényelheti másodfokú eljárással felmerült költségének megtérítését. Az I. rendű alperes javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet alapján megállapítható másodfokú perköltség összegét az ítéletábra a 3. § (6) bekezdése alapján a megállapítható minimum összegre mérsékelte, figyelemmel arra, hogy az I. rendű alperes mindössze fél oldalas, jogi indokolást nem tartalmazó fellebbezési ellenkérelmet terjesztett elő.
- [46] Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban Itv.) 51. § alapján a hatályon kívül helyezés folytán megismételt eljárásban a felperes mentesül az illeték megfizetése alól (BH1988.415.), ezért a fellebbezési illeték megfizetésére a pervesztes felperest nem kötelezte.

Debrecen, 2020. június 9.

Dr. Veszprémy Zoltán s.k. a tanács elnöke, Dr. Gárdosi Judit s.k. előadó bíró, Dr. Répássy Árpád s.k. bíró

A kiadmány hitelűl:

- kiadó -