

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.20.566/2007/6. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Szegedi Ítéltábla Dr. Varga István ügyvéd által képviselt **felperes neve (címe)** alatti lakos felperesnek - a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (1055, Budapest, Kossuth Lajos tér 11., ügyintéző: Dr. Pető Zsolt ügyvéd) által képviselt MAGYAR ÁLLAM I.r., és Dr. Vígh Attila ügyvéd által képviselt **II.rendű alperes neve (címe)** alatti lakos II.r. alperesek ellen szerződésből eredő követelés iránt indított perében a Békés Megyei Bíróság 2007. október 1. napján kelt 6.P.20.091/2007/17. számú ítélete ellen a felperes 19. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **részben megváltoztatja**, és a felperes által az I-II.r. alperesek részére fizetendő perköltség összegét 600.000 - 600.000.- /Hatszázezer-hatszázezer/ Ft-ra leszállítja.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az I-II.r. alperesnek 15 nap alatt 300.000 - 300.000.- /Háromszázezer-háromszázezer/ Ft fellebbezési eljárási költséget,

valamint az államnak az adóhivatal felhívására 876.000.- /Nyolcszázhetvenhatezer/ Ft fellebbezési eljárási illetéket.

Köteles a II.r. alperes megfizetni az államnak az adóhivatal felhívására 12.000.- /Tizenkettőezer/ Ft fellebbezési eljárási illetéket.

Az ezt meghaladó fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS:

A felperes a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet által „A nemzeti földalap vagyoni körébe tartozó földterületek értékesítésére” kiírt felhívásra pályázatot nyújtott be az I.r. alperes tulajdonában álló **/helység/** ... hrsz. alatti, 30.2787 ha területű, 693,53 AK értékű, szántó és kivett agyaggödör művelési ágú ingatlan megvételére. Az ingatlanért 20.200.000.- Ft vételárat ajánlott fel.

A pályázaton a II.r. alperes is részt vett, de ő alacsonyabb vételárat ajánlott fel.

Az I.r. alperes 2007. január 15-én kelt levelében tájékoztatta a felperest arról, hogy a bírálati szempontrendszer alapján a legkedvezőbb ajánlatot tette. Tájékoztatta arról is, hogy vételi ajánlatát köteles az elővásárlásra jogosultakkal közölni úgy, hogy az illetékes települési önkormányzat azt kifüggeszti a hirdetőtáblájára, közölte továbbá, hogy a felperest a pályázat alapján helyben lakó családi gazdálkodó jogcímén illeti meg az elővásárlási jogosultság.

A vételi ajánlat kifüggesztésének időtartama alatt 2007. február 2. napján a II.r. alperes és a perben nem álló **/személy neve 1/** vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tett. A II.r. alperes nyilatkozott arról, hogy az elővásárlási jog, mint helyben lakó szomszéd családi gazdálkodót illeti meg. Igazolta tulajdonjogát a perbelivel szomszédos **/helység/** ... hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan. Az I.r. alperes értesítette a felperest az ajánlatát megelőző elfogadó elővásárlási jognyilatkozat érkezéséről és 2007. május 7-én megkötötte az adásvételi szerződést a II.r. alperessel.

A felperes keresetében kérte annak megállapítását, hogy a II.r. alperes elfogadó nyilatkozata, valamint az alperesek között létrejött adásvételi szerződés érvénytelen a Ptk. 5. §-a és a 200. § (2) bekezdése alapján. Ennek következményeként kérte, kötelezze az I.r. alperest, hogy az eredeti állapot helyreállítását követően az adásvételi szerződést vele kösse meg. Álláspontja szerint a pályázati eljárás során a legjobb ajánlatot tevő személlyel szemben a pályázati eljárásban részt vevő kedvezőtlenebb ajánlatot tevő személy - II.r. alperes - jogszerűen nem gyakorolhatja elővásárlási jogát. A II.r. alperes elővásárlási jogával a Ptk. 5. §-ába ütközően visszaélt, azt a pályázati eljárás kijátszására használta fel. A II.r. alperes magatartása jó erkölcsbe is ütközik: az általános társadalmi megítélés ugyanis tisztességtelennek és elfogadhatatlannak tartja azt, hogy a pályázó csak azért vegyen részt a pályázati eljárásban, hogy a vételi árajánlatot megismerhesse.

Pf.II.20.566/2007/6. szám

Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest alperesek javára személyenként 800.000.- Ft perköltség megfizetésére. Megállapította, hogy a termőföldről szóló 1994. évi LV. tv. 10. §-ának (2) bekezdés a.) pontja alapján a II.r. alperest, mint helyben lakó szomszéd családi gazdálkodót a felperest megelőző jogosultság illeti meg. Nincs olyan jogszabályi rendelkezés, amely kizárja a pályázati eljárásban vesztesnek minősült személy elővásárlási jogának gyakorlását, ezért a II.r. alperes a fenti jogszabályi rendelkezésen alapuló jogával élve szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát. E joggyakorlás nem minősül joggal való visszaélésnek. Nem teszi jó erkölcsbe ütközővé a szerződést a felperes azon magánérdekének sérülése, hogy az I.r. alperes nem vele kötötte meg az adásvételi szerződést, betartva a jogszabály előírásait.

Az ítélet ellen a felperes élt fellebbezéssel, melyben elsődlegesen annak kereseti kérelme szerinti megváltoztatását, másodlagosan a perköltség mérséklését kérte. Változatlan álláspontja szerint joggal való visszaélést valósít meg az, hogy a II.r. alperes a pályázati eljárásban csak azért vett részt, hogy a vételár ajánlatokat megismerhesse, majd a vételár „felverésének” az elkerülésével elővásárlásra jogosultként az ingatlan tulajdonjogát megszerezze. Ugyanez a magatartás egyben jó erkölcsbe ütközőnek is minősül. A másodfokú tárgyaláson hivatkozott arra, hogy a termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól szóló 16/2002. (II.18.) Korm. rendelet 2007. augusztus 22. napjától hatályos (5) bekezdése kimondja, hogy a nemzeti földalapba tartozó ingatlanok nyilvános pályázat útján történő haszonbérbe adása, vagy eladása, illetve árverezése során nincs helye a rendelet alkalmazásának.

Eltúlzottnak ítélte az alperesek részére megállapított perköltség összegét. Ennek kapcsán kifejtette, hogy az I.r. alperes jogi képviselője útján kizárólag egy tárgyaláson képviseltette magát, illetve egy kisebb terjedelmű ellenkérelmet terjesztett elő, míg a II.r. alperes jogi képviselője írásbeli beadványt nem szerkesztett, a per valamennyi tárgyalásán megjelent ugyan, de e tárgyalások időben nem voltak hosszúak, ilyen körülmények között indokolt a perköltség összegének megállapítása során a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (6) bekezdése alapján a jogszabály szerint megállapítható ügyvédi munkadíjnak a mérséklése.

Az I.r. és a II.r. alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték. Az I.r. alperes kifejtette, hogy a pályázati eljárás, illetve a

nyertes pályázat kifüggesztése az elővásárlásra jogosultakkal történő megismertetése az erre vonatkozó akkor hatályos jogszabályok előírásainak megfelelően történt, ezért a jogszabály előírásainak megfelelően kötött adásvételi szerződés nem minősülhet jó erkölcsbe ütközőnek.

A II.r. alperes ezentúl rámutatott arra, a felperesnek tudnia kellett azt, hogy a pályázat nyerteseként nem vált jogosulttá a föld megszerzésére. Tulajdonszerzése attól függött, hogy van-e nála erősebb elővásárlási jogosulttól származó ajánlat. Mindkét alperes előadta, hogy jogi képviselőjük a szükséghez képest fejtette ki tevékenységét, tette meg nyilatkozatait és védekezett eredményesen a keresettel szemben. A jelentős pertárgyértékre figyelemmel az így megállapított perköltség eltúlzottnak nem tekinthető.

A fellebbezés **nem alapos.**

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, abból a jogszabályoknak megfelelő következtetést vont le a per fő tárgya tekintetében. Erre vonatkozó döntését jól megindokolta. E körben a felperes fellebbezésében nem jelölt meg olyan tényt vagy körülményt, amelyet az elsőfokú bíróság döntése meghozatalánál nem vett figyelembe és eljárási szabálysértés sem állapítható meg. Az elsőfokú bíróság e körben kifejtett álláspontjával az ítéletábra mindenben egyetért.

A fellebbezési tárgyaláson hivatkoztak kapcsán csupán rámutat arra, hogy az I.r. alperes a pályázati eljárást az erre vonatkozó akkor hatályos jogszabályi rendelkezések, és pályázati szabályzat alapján folytatta le és ennek eredményeként kötötte meg a II.r. alperessel az adásvételi szerződést. Ezen időpontban a 16/2002. (II.18.) Korm. rendelet alapján az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó szabályok a bármilyen módon való megszerzésére vonatkoztak, az öröklés és elbirtoklás kivételével. A Korm. rendelet felperes által hivatkozott 1. § (5) bekezdését - amely szerint az elővásárlásra vonatkozó szabályokat nem kell alkalmazni a Nemzeti Földalapba tartozó ingatlan nyilvános pályázat útján történő eladása, elbirtoklása esetén - a jogalkotó 2007. augusztus 22. napjától iktatta be és csak az ezt követően meghirdetett pályázatok és kitűzött árverések esetén alkalmazható.

Arra vonatkozó adat nem áll rendelkezésre, hogy a II.r. alperes saját pályázatának benyújtását megelőzően más pályázók által ajánlott vételár ismeretében tette meg ajánlatát, a pályázati eljárás lezárultával pedig a kifüggesztéssel mindenki számára ismertté vált a legkedvezőbb vételár. Ezért alaptalan az ezzel kapcsolatos fellebbezési előadás.

A II.r. alperes a jogszabályok betartásával járt el. Semmi sem tiltja, hogy az eredménytelenül pályázó személy később élhessen az elővásárlási jogával, így

eljárása joggal való visszaélést sem valósított meg, s a jogszabályoknak megfelelően létrejött szerződés nem minősülhet jó erkölcsbe ütközőnek sem.

A Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében fő szabályként a pernyertes fél költségeinek megfizetésére a pervesztes felet kell kötelezni.

A perköltség fogalmát a Pp. 75. § (1) bekezdése határozza meg. A (2) bekezdés szerint a perköltséghez hozzá kell számítani a felet képviselő ügyvéd készkiadásait és munkadíját is.

A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekre vonatkozó rendelkezéseket a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet tartalmazza.

Az alperesek a perben nem csatoltak megbízási szerződést a kikötött megbízási díjra vonatkozóan, ezért az elsőfokú bíróság az IM. rendelet 3. § (2) bekezdés b.) pontja alapján megállapítható maximum összeget állapította meg ügyvédi munkadíjként. A pertárgy értéke azonban, ahogyan arra a felperes fellebbezésében helytállóan hivatkozott, a megállapítandó ügyvédi munkadíj összegének csupán egyik összetevője. A bíróságnak ezen kívül mérlegelnie kell a jogvita bonyolultságát, az eljárás terjedelmét, a kifejtett ügyvédi tevékenység munka- és időigényességét. Mindezen szempontok figyelembevételével az ítéletábra indokoltnak találta az IM. rendelet 3. § (6) bekezdése alapján a fentiek szerint megállapítható ügyvédi munkadíj mérséklését személyenként 600.000.- Ft-ra. Ennek megfelelően a felperes által fizetendő perköltség összegét leszállította.

A kifejtettekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét részben a rendelkező részben foglaltak szerint a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta, egyebekben helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az alperesek jogi képviseletével felmerült és az IM. rendelet hivatkozott rendelkezései alapján megállapított másodfokú perköltségének, továbbá az Itv. 64. §-a alapján alkalmazandó 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a személyes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetéknek a megfizetésére.

S z e g e d , 2008. április 2.

Dr.Sághy László sk.
a tanács elnöke

Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk..
előadó bíró

Rakita Zsuzsanna sk.
táblabíró