

TERMŐFÖLD ÉRTÉKESÍTÉSE – ELŐVÁSÁRLÁSI JOG – A TÖRLÉSI PER MEGVÁLTOZOTT SZABÁLYAI

I. Az „ökológiai gazdálkodást folytató személyként” elővásárlási jogot gyakorló személynek a nyilatkozata megtételekor igazolnia kell, hogy ilyen személynek minősül, önmagában az említett cél kinyilvánítására jogot alapítani nem lehet / Fftv. 18. § (2) bekezdésének b) pont/

II. Bár a felperes az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett joggal nem rendelkezik, a további jóhiszemű jogszerző (jelzálogjog jogosult) jogának bejegyzését - a törlési perek megváltozott szabályai miatt - a bejegyzések hatályossá válásától számított hároméves jogvesztő határidőn belül kérhette / Ptk..5:187. § , 5:183. §/.

A felperesnek a II. r. alperes javára bejegyzett tulajdonjogot, valamint a III. r. alperes javára bejegyzett jelzálogjogot, továbbá elidegenítési és terhelési tilalmat érintően törlési, saját tulajdonjoga kapcsán pedig bejegyzési igénye is volt. Ebben a vonatkozásban az ítéletábra a Ptk. rendelkezéseit vette alapul, melyhez képest az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) csupán kiegészítő jellegű. Megállapítható, hogy Ptk. 5:183. §-a alapján a Ptk. 5:187. §-ában rögzített, Az adott esetben a bejegyzés helytelenné válása a II. r. és a III. r. alperes javára bejegyzett jogok törlését egyaránt lehetővé teszi. Tény, hogy a III. r. alperes jóhiszemű és ellenérték fejében szerző fél, amely javára a Ptk. 5:174. § (1) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartás tartalmát akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha az a valódi anyagi jogi jogállapottól eltér, azonban az e törvény szerinti védelemre a Ptk. 5:174. § (2) bekezdése alapján nem hivatkozhat azzal szemben, aki ellene az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése iránt pert indít.

Az I. r. alperes tulajdonát képezte a S. külterület 0104/3. helyrajzi számú, „szántó”, „legelő”, „rét”, valamint „kivett udvar” művelési ágakba sorolt, 151,0941 ha területű ingatlan 1/1-ed tulajdoni illetősége.

Az I. r. alperest képviselő Nemzeti Földalapkezelő Szervezet, mint kiíró a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény, valamint a Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI.17.) Korm. rendelet alapján nyilvános földárverés keretében hirdette meg értékesítésre az ingatlant. A Székesfehérvárott, 2016. március 3-án megtartott árverésen a II. r. alperes tette a legmagasabb felajánlott vételárat, 141.050.000,- Ft-ot.

Az I. r. alperes, mint eladó, valamint a II. r. alperes, mint vevő 2016. június 13-án kötöttek a 2018. december 31-éig haszonbérleti joggal terhelt s.-i ingatlanra 141.050.000,- Ft vételáron adásvételi szerződést. A szerződés 21. pontja szerint a II. r. alperes úgy nyilatkozott, hogy elővásárlásra a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 18. § (2) bekezdésének b) pontja alapján, mint olyan földműves jogosult, aki számára a tulajdonszerzés célja földrajzi árujelzéssel, továbbá eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítására és feldolgozása, vagy ökológiai gazdálkodás folytatása; az e jogosult csoporton belüli elővásárlására jogosultak sorrendje kapcsán az Fftv. 18. § (4) bekezdésének a) pontjára is hivatkozott, nevezetesen, hogy családi gazdálkodó/gazdálkodó család tagja.

A II. r. alperes sem az árveréskor, sem a szerződés megkötésekor nem szerepelt az ökológiai gazdálkodás tanúsítására jogosult szervezetek, a Biokontroll Hungária Nonprofit Kft., vagy a Hungária Ökogarancia Kft. nyilvántartásában. A II. r. alperes a Biokontroll Hungária Nonprofit Kft. felé 2016. február 29-én azt a nyilatkozatot tette, hogy amint a S. külterület 0104/1. helyrajzi számúként feltüntetett perbeli ingatlan, illetve egy, a jelen perrel nem érintett másik ingatlan esetén az adásvételi és/vagy földhasználati szerződés életbe lép, arról a Biokontroll Hungária Kft.-t haladéktalanul értesíti, és a területet (területeket) az ökológiai gazdálkodás ellenőrzési rendszerébe bejelenti.

Az adásvételi szerződést S. Nagyközség Önkormányzat Polgármesteri Hivatala hirdetőtáblájára 2016. június 20-án függesztették ki.

A felperes 2016. augusztus 17-én nyújtott be S. Nagyközség Jegyzőjénél teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt elfogadó jognyilatkozatot. Hivatkozott arra, hogy elővásárlási jogosultságának jogalapja az Fftv. 18. § (2) bekezdésének a) pontja, tulajdonszerzésének célja az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítás biztosítása a megszerezni kívánt földterületen. Előadta, hogy az elővásárlási joga gyakorlását megelőző több mint egy éve az ingatlan fekvése szerinti településen állattartó telepet üzemeltet, földművesnek minősül, magyar állampolgár, és tagja a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának. Az ugyanezen a napon kelt „NYILATKOZAT” című teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan arról is nyilatkozott, hogy a szerződés tárgyát képező föld megvásárlásával a már birtokában lévő földterület nagysága nem haladja meg az Fftv. szerinti birtokmaximumot. Nyilatkozott, miszerint elfogadja és tudomásul veszi, ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül, hogy a tulajdonszerzési és birtoklási korlátozás tárgyában tett nyilatkozata valótlan, úgy az büntetőjogi felelősségre vonását, és a szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzüsszeg visszafizetését vonja maga után. Vállalta, hogy az Fftv. 13-14. §-aiban foglalt valamennyi kötelezettségének eleget tesz. Nyilatkozott arról is, miszerint tudomásul veszi, hogy szerződés tárgyát képező föld jelenleg harmadik személy használatában van, azonban egyidejűleg kötelezettséget vállalt arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és az annak megszűnését követő időre a fenti kötelezettségeket vállalja. Előadta, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő korábbi, földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, és a jelen okirat szerinti tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló ügyletet kötött volna. Kijelentette, hogy a Fejér Megyei Kormányhivatal Sárbogárdi Járási Hivatala vette földművesként nyilvántartásba.

A felperes elfogadó jognyilatkozathoz csatolta a földműves nyilvántartásba vételéről készült földhivatali határozatot eredetben, az állattartó telep létéről és az állattartási tevékenység folytatásáról a hatósági bizonyítványt, a lakóhelyéről kiállított jegyzői igazolást, továbbá személyi azonosító igazolványa és lakcímet igazoló hatósági igazolványa másolatát.

A III. r. alperes, mint Bank, valamint a II. r. alperes, mint Ügyfél 2017. január 3-án állami termőföld vásárlásának finanszírozása céljából kölcsönszerződést kötöttek; a III. r. alperes 126.945.000,- Ft beruházási típusú, éven túli lejáratú kölcsönt folyósított a S. 0104/3. helyrajzi szám alatti ingatlan megvásárlására a II. r. alperesnek. A III. r. alperes, mint Bank, továbbá a II. r. alperes, mint Zálogkötelezett ugyanezen a napon követelésen alapuló jelzálogszerződést is kötöttek a kölcsönszerződésből származó követelések biztosítására, első ranghelyen a II. r. alperest, mint jogosultat az I. r. alperessel szemben abban az esetben

megillető követelésre, ha a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet él az I. r. alperest megillető visszavásárlási jogával, vagy ha az adásvételi szerződés érvénytelen. Rendelkeztek arról is, hogy kéri a jelzálog bejegyzését a hitelbiztosítéki nyilvántartásba első ranghelyen.

A felperest elfogadó nyilatkozatának benyújtása után hónapokig semmilyen eljárási cselekményről nem értesítették, majd 2017. március 3-án betekintett az ingatlan-nyilvántartásba, és észlelte, hogy 2017. január 27-én az I. r. és a II. r. alperesek az adásvételi szerződés benyújtásával az ingatlan-nyilvántartási eljárást megindították. A II. r. alperes tulajdonjog bejegyzési kérelme, továbbá az I. r. alperes visszavásárlási jog, illetve elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése iránti kérelme az ingatlan tulajdoni lapján szénjegyként került feltüntetésre. Az elhúzó földminősítési eljárás miatt a II. r. alperes tulajdonjogát, valamint a I. r. alperest megillető visszavásárlási jogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat, végül a III. r. alperes javára a jelzálogjogot, valamint az elidegenítési és terhelési tilalmat az ingatlan-nyilvántartásba 2017. december 28-án jegyzték be.

A felperes kereseti kérelmében azt kérte a bíróságtól, állapítsa meg, hogy a S. 0104/3. helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában az I. r. és a II. r. alperesek között megkötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan; az adásvételi szerződés az I. r. alperes és közte jött létre. Kérte az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság megkeresését a II. r. alperes tulajdonjogának, valamint a III. r. alperes javára bejegyzett jelzálogjog, továbbá elidegenítési és terhelési tilalom törlése céljából. Hangsúlyozta, az Fftv. 18. § (2) bekezdésének a) pontján alapuló elővásárlási joga mindenképpen megelőzi a II. r. alperes által állított elővásárlási jog alapjaként annak az Fftv. 18. § (2) bekezdésének b) pontja szerinti ranghelyét. Utalt arra, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 18/A. §-át az Fétv.-t módosító 2016. évi LXI. törvény (a továbbiakban: Mód.tv.2.) iktatta be, és határozta meg az eljárást abban az esetben, ha a tulajdonszerzés célja az Fftv. 18. § (2) bekezdésének b) pontja szerinti ökológiai gazdálkodás folytatása. A Mód.tv.2. 6. §-a iktatta be az Fétv. 110/C. §-át, melynek értelmében a Mód.tv.2.-vel megállapított 18/A. §-t a Mód.tv.2. hatálybalépését követően indult hatósági jóváhagyási eljárásban, vagy ha nem szükséges a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, akkor az ingatlan-nyilvántartási eljárásban kell alkalmazni. Abból következően, hogy az ingatlant az állam értékesítette, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása az Fftv. 36. § (1) bekezdésének b) pontja szerint nem volt szükséges, azonban az ingatlan-nyilvántartási eljárásban vizsgálni kellett volna az ökológiai gazdálkodói tanúsítvány meglétét. Mindettől függetlenül tény azonban, hogy a II. r. alperes sem a szerződés megkötésekor, sem azóta nem minősül ökológiai gazdálkodónak, így elővásárlási joggal e címen nem élhetett volna. Kiemelte, saját elfogadó nyilatkozata megfelel az Fftv. 21. § (5) és (6) bekezdéseiben írt feltételeknek, az tartalmazza az Fftv. 13-15. §-aiban előírt nyilatkozatokat, az adásvételi szerződést magára nézve maradéktalanul elfogadta, jognyilatkozatát pedig határidőn belül tette meg, és azt a települési jegyzőnél személyesen nyújtotta be. A II. r. alperes tulajdonjogának, valamint a III. r. alperes jelzálogjogának és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalomnak a törlését a Ptk. 5:183. §-ára hivatkozással kérte.

A felperes a Szegvár és Vidéke Takarékszövetkezetnek a finanszírozás feltételeiről szóló, 2017. március 9-én kelt tájékoztató levelével igazolta, hogy 126.945.000,- Ft kölcsön igénybevételére van lehetősége, a vételárhoz szükséges további összeg pedig bankszámláján áll rendelkezésére.

Az I. r. és a II. r. alperesek a kereset elutasítását kérték. Hivatkoztak arra is, hogy a felperes elfogadó jognyilatkozatához képest külön íven csatolta a „NYILATKOZAT” elnevezésű okiratot, azonban az ebben foglalt nyilatkozatokat az elfogadó nyilatkozatban kellett volna megtennie, hiszen a Fftv. 21. § (5) bekezdése alapján az elfogadó jognyilatkozatnak kell tartalmaznia a 13-15. §-ban foglalt esetekben az ott előírt nyilatkozatokat is. Álláspontjuk szerint a felperes teljesítőképeségét megfelelően nem igazolta.

A III. r. alperes a keresetet nem ellenezte azzal, hogy az eredeti állapot visszaállítása esetében kérte az I. r. és a II. r. alperesek tekintetében is az elszámolási kötelezettség megállapítását.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította, és kötelezte a felperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 1.000.000,- Ft, míg a II. r. alperesnek 700.000,- Ft perköltséget. Abból indult ki, hogy a Mód.tv.2. 2016. június 22-ei hatálybalépésére tekintettel az ezt megelőzően megkötött szerződések esetében az elővásárlásra jogosultnak nem kellett igazolnia, hogy termelőként az ökológiai termelésre utaló kifejezés használatára jogosító ökológiai gazdálkodói tanúsítvánnyal rendelkezik. A II. r. alperes tulajdonjogának bejegyzésére már a Mód.tv.2. rendelkezései alapján került sor, a hatóság pedig a szerződést, illetve a kapcsolódó iratokat nem találta aggályosnak, hiszen a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet nem utasította el. Az I. r. és a II. r. alpereseknek ugyanakkor nem kellett számolniuk azzal, a szerződés az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság elé mikor kerül, és hogy ebben az időpontban már vizsgálnia kell-e, hogy II. r. alperes ökológiai gazdálkodói tanúsítvánnyal rendelkezik. A törvényszék hivatkozott arra is, hogy a mezőgazdasági termékek és élelmiszerek ökológiai gazdálkodási követelmények szerinti tanúsításáról, előállításáról, forgalmazásáról, jelöléséről és ellenőrzésének eljárásrendjéről szóló 34/2013. (V.14.) VM rendelet (a továbbiakban: VM rendelet) 10. § (1), (3) és (4) bekezdéseinek egybevetéséből az következik, hogy a gazdasági szereplő csak az ökológiai termelés folytatásának időpontjától kezdődően kötelezett tanúsítási szerződés megkötésére. A VM rendelet a Mód.tv.2. hatálybalépéséig nem írta elő kötelezően a tanúsítvány meglétét az ökológiai gazdálkodási tevékenységet folytatni kívánó elővásárlásra jogosult számára. Mivel ilyen kötelezettséget az Fftv. sem teremtett, a tanúsítvány hiánya nem zárta ki, hogy a II. r. alperes elővásárlási jogát jogszerűen gyakorolhassa.

Az elsőfokú bíróság utalt arra is, hogy a felperes elfogadó jognyilatkozata és annak mellékletei az Fftv. 13-15. §-aiban foglaltakat a jogszabály által megkívánt formátumban maradéktalanul nem tartalmazták, ugyanakkor a banki ígervénnyel a felperes fizetőképességét megfelelően igazolta.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett; annak megváltoztatását, és kereseti kérelmének megfelelő határozat hozatalát kérte. Álláspontja szerint a törvényszék ítélete sérti az Fftv. 18. § (2) bekezdésének b) pontját, az Fftv. 18/A. §-át és 110/C. §-át, a Mód.tv.2. rendelkezéseit, valamint a Ptk. 6:223. § (1) bekezdését. Sérelmezte, hogy a törvényszék nem fejtette ki, az Fftv. 13-15. §-aiban előírt nyilatkozatok tekintetében mi a kifogása. Elővásárlási jogát az Fftv. 18. § (2) bekezdésének a) pontjára alapította, e jogát szabályszerűen gyakorolta, így mindenképpen megelőzi a II. r. alperest, akinek elővásárlási joga mögötte álló ranghelyen, az Fftv. 18. § (2) bekezdésének b) pontján alapul. Mindemellett a II. r. alperes ökológiai gazdálkodói tanúsítvánnyal soha nem rendelkezett, nem tekinthető sem eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítójának, sem ökológiai gazdálkodónak, így valójában nem létező elővásárlási jogával kívánt élni. Az Fftv. 18/A. §-a az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság előtti eljárás időpontjában már hatályos volt, ezért ebben az eljárásban az ökológiai

gazdálkodói tanúsítvány meglétét vizsgálni kellett volna. Mivel a II. r. alperes tulajdonjogát bejegyezték, bizonyos, hogy e vizsgálat elmaradt, hiszen a II. r. alperes a mai napig nem szerepel a tanúsító szervezetek névjegyzékében. Megjegyezte végül, hogy az Fétv. 18/A. §-át beiktató Mód.tv.2. hatálybalépését megelőzően is szükség volt arra, hogy az ökológiai gazdálkodókat az erre feljogosított két minősítő szervezet valamelyike nyilvántartásba vegye, azaz egyértelmű, hogy elővásárlási jogát az Fétv. módosítását megelőző jogszabályi környezetben is megsértették.

A felperes igazolta továbbá, hogy 2018. április 23-án folyószámlájának egyenlege 15.968.845,03,- Ft, a Szegvár és Vidéke Takarékszövetkezet pedig a per tárgyát képező ingatlan vételárának megfizetéséhez szükséges 126.945.000,- Ft hitelt 2018. december 31-éig rendelkezésre tartja.

Az I. r. és a II. r. alperesek az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték. Az I. r. alperes az ítélet indokaival mindenben egyetértett, és kiemelte, hogy a felperes elfogadó jognyilatkozata nem felel meg az Fftv. 21. § (5) bekezdésének, így az Fftv. 21. § (9) bekezdése értelemben az elővásárlási jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna.

A III. r. alperes a fellebbezési kérelmet nem ellenezte, és előadta, arra az esetre, ha az ítéletábra az elsőfokú ítéletet megváltoztatná, nem kéri az elszámolási kötelezettség megállapítását az I. r. és a II. r. alperesek vonatkozásában is.

A fellebbezés alapos.

Az ítéletábra álláspontja szerint a törvényszék a per eldöntéséhez szükséges körben a tényállást helyesen állapította meg, abból azonban téves jogi következtetést vont le.

Az ítéletábra abból indult ki, hogy a felperes elővásárlási jogát az Fftv. 18. § (2) bekezdésének a) pontjára alapította, és azt olyan földművesként gyakorolta, aki a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább 1 éve állattartó telepet üzemeltet, és a tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítás biztosítása. Azt az I. r. és a II. r. alperesek nem tették vitássá, hogy a felperes az idézett feltételeknek megfelel, csupán azt állították, hogy nem az elfogadó jognyilatkozat tartalmazza az Fftv. 13-15. §-aiban előírt nyilatkozatokat, ezért azt olyannak kell tekinteni, mintha a felperes elővásárlási jogát nem gyakorolta volna.

Az Fftv. 21. § (5) bekezdése alapján az elfogadó jognyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Az elfogadó jognyilatkozatban meg kell jelölni az elővásárlási jogosultság jogalapját, továbbá ha az elővásárlási jog törvényen alapul, akkor azt is, hogy az elővásárlásra jogosult mely törvényen és az ott meghatározott sorrend melyik ranghelyén gyakorolja az elővásárlási jogát. Az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell a 13-15. §-ban foglalt esetekben az ott előírt nyilatkozatokat is, ennek hiányában azokat a 13-15. §-ban előírt alak szerűségi előírásoknak megfelelően a jognyilatkozathoz csatolni kell. Az elfogadó jognyilatkozathoz – az e törvény végrehajtásáról kiadott rendeletben meghatározottak szerint – csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is.

E § (6) bekezdése alapján az (5) bekezdésben meghatározottakon túl a 18. § (2) bekezdés a) illetve b) pontjában meghatározott elővásárlásra jogosultak esetében az elfogadó

jognyilatkozatnak tartalmaznia kell az is, hogy a 18. § (2) bekezdés a) illetve b) pontjában meghatározott célból gyakorolják az elővásárlási jogukat.

Az adott esetben iránnyadó volt az Fftv. 13. § (1) bekezdése, amely szerint a tulajdonszerzési jogosultság feltétele, hogy a szerző fél teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt nyilatkozatban vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Az Fftv. 13. § (4) bekezdése szerint ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a szerző félnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony

a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és

b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

Az Fftv. 14. § (1) és (2) bekezdései a tulajdonszerzési jogosultság további feltételeként írják elő, hogy a szerző fél teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglaltan nyilatkozzon arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, és hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Az adott esetben az állapítható meg, hogy a felperes teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan 2016. augusztus 17-én kelt „ELFOGADÓ JOGNYILATKOZAT TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉSRE” című iratot, valamint külön íven „NYILATKOZAT” című iratot csatolt, mely utóbbi tartalmazza az Fftv. 13-15. §-aiban előírt nyilatkozatokat. Az „ELFOGADÓ JOGNYILATKOZATOT” és a „NYILATKOZATOT” egységesen, egymástól nem elválaszthatóan kell kezelni; azokat a felperes ilyen szándékkal, egyidejűleg nyújtotta be. A felperes a törvényben előírt nyilatkozatokra vonatkozó valamennyi kötelezettségének eleget tett; a „NYILATKOZAT” cím maga is arra utal, hogy az irat az Fftv. 13-15. §-aiban foglalt nyilatkozatokat tartalmazza.

Mindebből következően a felperes elővásárlási joga még abban az esetben is megelőzi a II. r. alperesét, ha azt kellene megállapítani, hogy a II. r. alperes elővásárlási jogát – mivel tulajdonszerzésének célja ökológiai gazdálkodás folytatása - helytállóan alapította az Fftv. 18. § (2) bekezdésének b) pontjára.

Bár a fentiek szerint perdöntő jelentősége nincs, ugyanakkor a másodfokú bíróság megjegyzi, hogy a II. r. alperesnek az elővásárlási jog fennállására vonatkozó nyilatkozata megtételekor igazolnia kellett volna, hogy már ekkor ökológiai gazdálkodást folytató személynek minősült. Ezzel szemben a II. r. alperes kizárólag azt igazolta, hogy a Biokontroll Hungária Nonprofit Kft.-nél nyilatkozatot tett, miszerint amennyiben az ingatlan tulajdonjogát megszerzi, a területet be kívánja jelenteni az ökológiai gazdálkodás ellenőrzési rendszerébe. A másodfokú bíróság véleménye szerint önmagában az említett cél kinyilvánítására jogot alapítani nem lehet, hanem ellenkezőleg: a II. r. alperes az Fftv. 18. § (2) bekezdésének b) pontjára csak akkor alapíthatta volna fölművesként elővásárlási jogát, ha ökológiai gazdálkodói tanúsítvánnyal rendelkezik. Az I. r. és a II. r. alperesek érvelésének elfogadása esetén pusztán az ökológiai gazdálkodás szándékának deklarálása az elővásárlási jogok rangsorában megelőzné az Fftv. 18. § (1) bekezdésének c) – e) pontjában meghatározott földművest, például azt, aki helyben lakó szomszédnak, vagy helyben lakónak minősül, ami gátolná annak a jogpolitikai célnak a megvalósulását, hogy a nevezett földművesek termőföldre juthassanak.

Helyesen hivatkozott arra a felperes, hogy az ökológiai tanúsítás rendszere már a Mód.tv.2. hatálybalépése előtt kialakult, így ez nem lett volna akadály annak, hogy a II. r. alperes az ökológiai gazdálkodói tanúsítványt megszerezze.

A fentiek alapján az I. r. és a II. r. alperesek a felperes elővásárlási joga megszegésével kötöttek szerződést, mely szerződés a Ptk. 6:223. § (1) bekezdése alapján a felperessel szemben hatálytalan. Ezért az ítélet a régi Pp. 253. (2) bekezdésére hivatkozással az elsőfokú ítéletet megváltoztatta, és – a szerződésnek a felperessel szembeni hatálytalanságának megállapítása mellett – azt is megállapította, hogy az ingatlanra az adásvételi szerződés a – teljesítőképességét megfelelően igazoló – felperes, mint vevő, valamint az I. r. alperes, mint előadó között jött létre. E körben a másodfokú bíróság hivatkozik a Legfelsőbb Bíróságnak az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló 2/2009. (VI. 24.) PK véleménye 1., 2., 7. és 8. pontjaira is.

A felperesnek a II. r. alperes javára bejegyzett tulajdonjogot, valamint a III. r. alperes javára bejegyzett jelzálogjogot, továbbá elidegenítési és terhelési tilalmat érintően törlési, saját tulajdonjoga kapcsán pedig bejegyzési igénye is volt. Ebben a vonatkozásban az ítélet a Ptk. rendelkezéseit vette alapul, melyhez képest az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) csupán kiegészítő jellegű. Megállapítható, hogy a felperes a bejegyzések törlését azok utólagos helytelenné válása miatt a Ptk. 5:183. §-a alapján a Ptk. 5:187. §-ában rögzített, a bejegyzések hatályossá válásától számított hároméves jogvesztő határidőn belül kérte. Az adott esetben a bejegyzés helytelenné válása a II. r. és a III. r. alperes javára bejegyzett jogok törlését egyaránt lehetővé teszi. Tény, hogy a III. r. alperes jóhiszemű és ellenérték fejében szerző fél, amely javára a Ptk. 5:174. § (1) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartás tartalmát akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha az a valódi anyagi jogi jogállapottól eltér, azonban az e törvény szerinti védelemre a Ptk. 5:174. § (2) bekezdése alapján nem hivatkozhat azzal szemben, aki ellene az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése iránt pert indít. Ebből következően az ítélet a – az elsőfokú bíróság útján – megkereste a Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Földhivatali Osztályát, hogy a II. r. alperes tulajdonjogát, valamint a III. r. alperes javára bejegyzett jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat törölje, és jegyezze be a felperes 1/1-ed tulajdoni illetőségét.

Győri Ítéletábla Pf.IV.20.098/2018/12/I. szám