

FÖLDFORGALMI TÖRVÉNY – ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

I. A törvényszék megállapította, hogy a perbeli szerződések a felperesekkel szemben hatálytalanok. Ez azt is jelenti, hogy a vételárat az (eredeti) szerződésben rögzített 90 napos határidőn belül kell megfizetni.

II. A törvények részletesen szabályozzák az elfogadó nyilatkozat formai és tartalmi kellékeit. Nincsen arra vonatkozó előírás, hogy az elővásárlásra jogosult a nyilatkozata megtételével egyidejűleg köteles a teljesítőképességét igazolni /2013. évi CXXII. törvény (Fftv) 21. §-a ,Ptk. 6:223. § (2) bekezdés/.

III. Annak nincs ésszerű indoka, hogy az bekezdésében előírt ellenőrzési feladatot a jegyzőnek személyesen kellene ellátnia /Fftv. 21. § (4)/.

A felperesek keresetükben kérték megállapítani, hogy az NFA I. r. alperes mint eladó és P. K. II. r. alperes mint eredeti vevő között 2016. június 8. napján AAV-07519. számon létrejött adásvételi szerződés, melynek tárgyát a Sz. külterület 0148/1, valamint Sz. külterület 0148/3 helyrajzi szám alatti ingatlanok képezik, a Ptk. 6:223. § (1) bekezdése alapján Ó.T.-val szemben hatálytalan, mely következtében az adásvételi szerződés Ó.T. I.r.felperes mint elővásárló vevő és az NFA I. r. alperes mint eladó között jött létre;

az NFA I. r. alperes mint eladó és H. P. III. r. alperes mint vevő között 2016. május 6. napján AAV-06848. számon létrejött adásvételi szerződés, melynek tárgyát a Sz. külterület 0174 helyrajzi szám alatti ingatlan képezi, a Ptk. 6:223. § (1) bekezdése alapján V. N.-tel szemben hatálytalan, amely következtében az adásvételi szerződés V. N. II.r.felperes mint elővásárló vevő és az NFA I. r. alperes mint eladó között jött létre;

az NFA I. r. alperes mint eladó és H.P. III. r. alperes mint vevő között 2016. június 14. napján AAV-08605. számon létrejött adásvételi szerződés, melynek tárgyát a Sz. külterület 0151 helyrajzi számú ingatlan képezi, a Ptk. 6:223. § (1) bekezdése alapján S.F. III.r. felperessel szemben hatálytalan, mely következtében az adásvételi szerződés közte mint vevő és az NFA I. r. alperes mint eladó között jött létre.

A felperesek keresetükben arra hivatkoztak, hogy a perbeli ingatlanokkal kapcsolatban szabályos elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatot tettek, amelyet az I. r. alperes jogszabálysértő módon hagyott figyelmen kívül és kötötte meg a II. és III. r. alperesekkel az árverésre bocsátott ingatlanokra az adásvételi szerződéseket.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Az I. r. alperes arra hivatkozott, hogy a felperesek elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó elfogadó nyilatkozatai nem tartalmazzák a jegyző azon igazolását, mely szerint az a nyilatkozatot átadó elővásárlásra jogosulttól származik. Szabálytalannak tartotta a nyilatkozat átvételének módját is, mivel az Fftv. 21. § (4) bekezdése alapján azt a jegyzőnek kellett volna átvennie. Az átvételt azonban ténylegesen nem a jegyző gyakorolta. Így az átvétel jogszabálysértő módon történt. Az I. r. alperes szerint a felperesek elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozata nem felelt meg az Fftv. 21. § (8) bekezdésének. Hivatkozott arra is, hogy a II. és III.r. felperesek elővásárlási joga gyakorlására vonatkozó nyilatkozata ellentmondásos, mert az Fftv.18.§./1/ bekezdés d/ és e/, illetve a 18.§./2/ bekezdés a/pontjára is hivatkoztak.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott kiegészített ítéletében megállapította, hogy az I. r. alperes mint eladó és a II. r. alperes mint vevő között 2016. 06. 08. napján a Sz. 0148/1 helyrajzi szám és 0148/3 helyrajzi szám alatt felvett ingatlanokra megkötött adásvételi

szerződés az I. r. felperessel szemben hatálytalan. Ezen ingatlan tekintetében az adásvételi szerződés az I. r. felperes és az I. r. alperes között jött létre. Megállapította, hogy az I. r. alperes mint eladó és a III. r. alperes mint vevő között 2016. 05. 05. napján a Sz. 0174 helyrajzi szám alatt felvett ingatlanra megkötött adásvételi szerződés a II. r. felperessel szemben hatálytalan. Ezen ingatlan tekintetében az adásvételi szerződés a II. r. felperes és az I. r. alperes között jött létre. Megállapította, hogy az I. r. alperes mint eladó és a III. r. alperes mint vevő között 2016. 06. 14. napján a Sz. 0151 helyrajzi szám alatt felvett ingatlanra megkötött adásvételi szerződés a III. r. felperessel szemben hatálytalan. Ezen ingatlan tekintetében az adásvételi szerződés a III. r. felperes és az I. r. alperes között jött létre. Az ítélet jogerőre emelkedése után megkeresni rendelte a Fejér Megyei Kormányhivatal Járási Hivatal Földhivatali Osztályát, hogy - a Sz. 0148/1 helyrajzi szám és 0148/3 helyrajzi szám alatti ingatlanokról a II. r. alperes tulajdonjogát törölje, és az ingatlanra Ö.T. tulajdonjogát jegyezze be, - a Sz. 0174 helyrajzi szám alatti ingatlanról a III. r. alperes tulajdonjogát törölje, és az ingatlanra V. N. tulajdonjogát jegyezze be, - a Sz. 0151 helyrajzi szám alatti ingatlanról a III. r. alperes tulajdonjogát törölje, és az ingatlanra S. F. tulajdonjogát jegyezze be. Megállapította, hogy az ingatlan-nyilvántartási szolgáltatási díjat a felperesek kötelesek viselni. Mindezek tūrésére az alpereseket kötelezte.

Ítéletének jogi indokolása szerint a felperesek keresetét megalapozottnak ítélte.

Elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a perbeli ingatlanokat terhelő jelzálogjog jogosultjainak perben állása kötelező-e.

A II. és III.r. alperesek részére nyújtott hitel biztosítására a perbeli ingatlanokra jelzálogjog került bejegyzésre az .E Bank Hungary Zrt. javára a jelen per megindításának bejegyzésére tekintettel a per bejegyzésétől függő hatállyal.

Álláspontja szerint az 1/2008/V.19./PK.vélemény VIII/c.pontja értelmében a jelzálogjog jogosultjának perben állása nem kötelező, ha az ingatlan egészét terheli a jelzálogjog. Ezen túlmenően szükségtelen a jelzálogjog jogosultjának perben állása arra figyelemmel is, hogy a jelzálogjog bejegyzése a jelen per megindítására tekintettel függő hatállyal történt. Ezért a jelzálogjog jogosultjainak perben állása nem kötelező.

Rögzítette, a perben nem volt vitás, hogy az elővásárlásra jogosult felperesek az Fftv.13-15.§-a szerinti feltételeket teljesítették, és a felperesek az elővásárlási jog gyakorlása során az általuk megjelölt és igazolt rangsor szerinti jogosultságukon az alpereseket megelőzték.

Ezt követően vizsgálta az I.r. alperes azon hivatkozását, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó II. és III.r. felperesek nyilatkozata ellentmondásos-e, mert az Fftv.18.§./1/ bekezdés d./ és e./ pontjaira is hivatkoztak.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint nem kizárt, hogy az elővásárlási jog jogosultjai egymás mellett több jogcímre is hivatkozzanak. Ez okból a nyilatkozatuk nem ellentmondásos, és nem érvénytelen. Mindhárom felperes csatolta a joggyakorló nyilatkozathoz az abban foglalt tényeket igazoló okiratokat, így mindegyik felperes megalapozottnan hivatkozott az Fftv.18.§./1/ bekezdés d./pontjára is.

Ezt követően megállapította, hogy Ö.T. I.r. felperes elővásárlási jogot gyakorló nyilatkozata azon okból sem ellentmondásos, mert a joggyakorló nyilatkozat 1 nappal későbbi keltezésű, mint az átvétel keltezése.

A perben nem volt egyértelműen bizonyítható, hogy a joggyakorló nyilatkozat keltezése hibás, nem lehet kizárni azt, hogy az átvétel keltezése volt téves.

Álláspontja szerint önmagában a nyilatkozat keltének, illetve az átvétel dátumának esetleges téves volta az okiratot nem teszi érvénytelenné, azt ez okból figyelmen kívül hagyni nem lehetett.

Nem ítélte alaposnak az alperesek azon hivatkozását, hogy mindhárom nyilatkozatot az Fftv. előírásával ellentétben nem az illetékes települési önkormányzat jegyzője vette át.

Tény, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felperesi nyilatkozatokat B. R. dr.T. A. jegyző megbízásából és hatáskörében eljárva vette át a felperesektől. Ez azonban álláspontja szerint nem volt olyan eljárási, alaki hiba, amely miatt a nyilatkozatok érvénytelenek.

A felperesek csatolták a L.-i Közös Önkormányzati Hivatal jegyzőjének arra vonatkozó nyilatkozatát és igazolását, hogy B. R. mint a L.-i Közös Önkormányzati Hivatal igazgatási ügyintézője a munkaköri leírása és a jegyző feladatainak delegálása körében alkalmazott belső szabályzat alapján jogosult volt a felperesektől az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat átvételére.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a nyilatkozat átvételét a jegyző köteles biztosítani. Ebből azonban nem következik az, hogy azt csak személyesen veheti át, hiszen a nyilatkozatok átvételét a jegyző akadályoztatása esetén is biztosítani kell. Ezért az Fftv.21.§./4/ bekezdése akként értelmezhető, hogy a jegyző, vagy az ő hatáskörében eljáró személy köteles a nyilatkozat átvételkor az ezzel kapcsolatos feladatokat ellátni.

Az elsőfokú bíróság nem osztotta az alperesek azon álláspontját sem, hogy a felperesek elfogadó nyilatkozatának tartalma nem felel meg az Fftv.21.§./8/ bekezdésében foglalt azon kitételnek, hogy „a joggyakorló az adásvételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja”.

Mindhárom felperes elfogadó nyilatkozatának II.pontja azt tartalmazza, hogy a nyilatkozó az érintett adásvételi szerződést teljes terjedelmében megismerte, amely alapján kijelenti, hogy az elővásárlási jogával élni kíván és a nyilatkozattal érintett ingatlant az adásvételi szerződésben írt vételáron, az adásvételi szerződésben foglalt feltételekkel megvásárolja.

A szavak általánosan elfogadott értelme alapján ez azt jelenti, hogy az adásvételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadta.

Nem fogadta el az I. r. alperes azon hivatkozását sem, hogy a III. r. felperes tekintetében a helyben lakást igazoló hatósági bizonyítvány szövege az Fftv. 18. § (1) bekezdés d) és e) pontja szerinti feltétel igazolására nem alkalmas.

Tényként volt megállapítható, hogy mind a II. r., mind a III. r. felperes az általuk hivatkozott jogszabályi feltételeknek megfelelt, az elővásárlási jog gyakorlását megelőző több mint 3 évben Sz. településen laktak életvitelszerűen. Az I. r. alperes szerint a hatósági bizonyítványok azért voltak félreérthetők, mert azok szövege szerint kiállításuktól számítva több mint 3 éve megszakítás nélkül Sz. településen van az állandó lakóhelyük. Így az visszamenőlegesen nem igazolja a helyben lakást.

A bíróság álláspontja szerint fogalmilag kizárt, hogy a helyben lakást igazoló hatósági bizonyítvány a kiállításától számítva a jövőre nézve igazoljon helyben lakást, így annak megfogalmazása alapján sem lehet más következtetésre jutni, mint hogy kiállításától számítva visszamenőleg több mint 3 évre igazolja a felperesek helyben lakását.

Az elsőfokú bíróság vizsgálta a felperesek teljesítőképességét is. E körben az I. r. alperes arra hivatkozott, hogy a felperesek teljesítőképességüket nem az elővásárlási jog gyakorlása időpontjában, a nyilatkozattételkor igazolták.

Ugyanakkor a felperesek előadták, hogy az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozata megtétele időpontjában teljesítőképesek voltak, hiszen hitelbírálatuk korábban már megtörtént.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperesek teljesítőképességét nem az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat megtétele időpontjában, hanem az ezzel kapcsolatos igényérvényesítés időpontjában kellett vizsgálni.

A perbeli esetben ez azt jelenti, hogy az igényérvényesítés a szerződés hatálytalanságának megállapítása iránti kereset benyújtásával történik, így ezzel egyidejűleg kellett a felpereseknek igazolniuk a teljesítőképességüket. Ezt megtették egyrészt azzal, hogy a szerződéses vételár egy részének (10%-ának) ügyvédi letétbe helyezését igazolták, ugyanakkor a vételár 90%-ának megfelelő összegre banki hiteligérvényt csatoltak.

Az elsőfokú ítélet ellen az I. r. alperes fellebbezést nyújtott be, melyben kérte annak megváltoztatását és a felperesek keresetének az elutasítását. Igényt tartott a felmerült perköltsége megfizetésére is.

Fellebbezésében elsődlegesen arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság elmulasztott rendelkezni a vételár felperesek általi megfizetéséről és annak határidejéről.

Változatlanul vitatta a felperesek teljesítőképességét, és azt, hogy a felperesek ezt nem igazolták megfelelően. Hivatkozott a Szegedi Ítéltábla, Fővárosi Törvényszék és a Fővárosi Ítéltábla határozataiban foglaltakra.

Kiemelten kérte figyelembe venni, hogy a felpereseknek nem csak a per alatti teljesítőképességüket kell igazolniuk, hanem azt is, hogy az elővásárlási joguk gyakorlásakor képesek lettek volna a vételár megfizetésére.

Álláspontja szerint az elfogadó nyilatkozat megtételének időpontjában a felpereseknek a teljesítőképességüket igazolniuk kellett volna. A keresetlevél mellékletként benyújtott Raiffeisen Bank hiteligérvénye a fennmaradó vételár tekintetében lejárt, ugyanakkor feltételhez kötött. Így már a keresetlevél benyújtásakor sem igazolta a teljesítőképességet. A teljes vételár ügyvédi letétbe helyezése pedig a per utolsó szakaszában történt, az nem vehető figyelembe.

Támadta a ranghely megjelölését is a II. r. és a III. r. felperes elfogadó nyilatkozata tekintetében, arra hivatkozással, hogy az ellentmondásos.

Álláspontja szerint a többes ranghely megjelölés folytán az egyes ranghely megjelölések egymással ellentmondásban állnak, ez pedig az elfogadó nyilatkozat érvénytelenségét eredményezi.

Hivatkozott arra is, hogy a jelzálogjog jogosultaknak kötelezően perben kellett volna állniuk.

Hangsúlyozta, hogy a felperesek elfogadó nyilatkozatának tartalma nem felel meg az Fftv. 21. § (8) bekezdésében foglaltaknak, mivel nem tartalmazza azt a kitétel, hogy az adásvételi szerződést a felperesek magukra nézve teljes körűen elfogadják.

A felperesek elfogadó nyilatkozatai nem tartalmazzák a jegyző aláírását és ez sérti az Fftv. 21. § (4) bekezdésében foglaltakat.

A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását, és az I. r. alperes másodfokú perköltségben történő marasztalását kérték.

Álláspontjuk szerint nem kellett az elsőfokú bíróságnak a vételár megfizetéséről és annak határidejéről rendelkeznie, hiszen a bíróságnak a szerződések létrejöttére vonatkozó megállapítása az ítélet jogerőre emelkedésével válik végrehajthatóvá. Így a szerződések létrejöttének napja az ítélet jogerőre emelkedésének napja lesz, és ehhez képest számíthatók a szerződésben rögzített fizetési határidők.

Téves az az I. r. alperesi álláspont, hogy a felpereseknek az elővásárlási nyilatkozatuk jegyző részére történt átadásakor kellett volna a teljesítőképességüket igazolniuk.

A Ptk. 6:223. § (2) bekezdését nem lehet úgy értelmezni, hogy az elővásárlási jogosultnak a Ptk. 6:222. § (4) bekezdés, valamint a Földforgalmi tv. 21. § szerinti elővásárlási jognyilatkozat megtételekor igazolnia kell, hogy adott pillanatban rendelkezik a teljes vételárral.

Az I. r. alperes az elővásárlási jognyilatkozat elbírálásakor a gyakorlatban sem vizsgálja a teljesítőképességet, mivel nincs jogszabályi kötelezettsége. Így nem várható el a felperesektől, hogy visszamenőlegesen teljesítőképességet igazoljanak.

A teljesítőképesség igazolása tekintetében hivatkoztak a BDT 2016.3537-es jogesetében foglaltakra. Kiemelték, hogy a felperesek a perben a keresetlevelük előterjesztésével egyidejűleg igazolták teljesítőképességüket, ahogy azt a Ptk. 6:223. §-a előírja.

Rögzítették, hogy a jelzálogjog jogosultak kötelező perben állásásra nincs szükség, azt az elsőfokú bíróság is helyesen megállapította.

A II. r. és III. r. felperesek tekintetében az elővásárlási jogra vonatkozó ranghely megjelölése nem ellentmondásos és eltérő rendelkezés hiányában a felperesek jogszerűen hivatkoztak az általuk meghatározott ranghelyekre.

Hangsúlyozták, hogy az Fftv. 21. § (4) bekezdése nem sérült, mivel az elfogadó nyilatkozatok tartalmazzák a jegyző aláírását.

Az általuk becsatolt SZMSZ alapján megállapítható, hogy dr. T.A. jegyző megbízásából és hatáskörében eljárva Bódog Ramóna jogosult volt az elővásárlási jognyilatkozatok átvételére, és azt záradékkal ellátni. E körben hivatkozott a Szegedi Ítéltábla Pf.II.20.461/2017/. számú ítéletében foglaltakra.

Hangsúlyozták, hogy az elfogadó nyilatkozat tartalma is a jogszabályi előírásoknak megfelelt, hiszen nincs arra vonatkozó előírás, hogy az elfogadó nyilatkozatnak szó szerint azt kell

tartalmaznia, hogy „a nyilatkozattevő az adásvételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja”.

Kérte figyelembe venni, hogy az I. r. alperes gyakorlata is a fentieket igazolja.

Az I. r. alperes fellebbezése nem alapos.

Az ítélet tábla álláspontja szerint az elsőfokú bíróság megalapozott tényállást állapított meg, az ebből levont jogi következtetése és érdemi döntése is helytálló. Az ítélet tábla teljes egészében osztotta az elsőfokú bíróságnak az ítélet indokolásában részletesen kifejtett jogi álláspontját. Az I. r. alperes fellebbezési érvelésére figyelemmel az alábbiakat emeli ki.

Az I. r. alperes első fellebbezési érvelése – amely az elsőfokú eljárásban nem merült fel – az, hogy elmulasztott az elsőfokú bíróság rendelkezni a vételárban történő marasztalásról és a fizetési határidőről.

Az ítélet tábla ezen fellebbezési érvelést és ennek indokát nem ítélte alaposnak, mert a törvényszék megállapította, hogy a perbeli szerződések a felperesekkel szemben hatálytalanok és azt is, hogy a szerződés a felperesek és az I. r. alperes között jött létre. Ez tehát azt jelenti, hogy azt a vételárat kell megfizetni a felpereseknek, a szerződésben rögzített 90 napos határidőn belül, amit a szerződés tartalmaz.

Az ítélet tábla észlelte, hogy az ingatlan-nyilvántartási megkeresés nem tartalmazza a bejegyzési jogcímet, amely azonban az 1997. évi CXLI. törvény 32. § (1) bekezdés e) pontja szerint kötelező. Ezért az ítélet tábla az elsőfokú döntést kiegészítette azzal, hogy a tulajdonjog bejegyzésére adásvétel jogcímén kerül sor. A felek szerződésbe foglalt akaratával adekvát módon a kiegészítés azt is tartalmazza, hogy a felperesek tulajdonjogának bejegyzésére a vételár megfizetésének igazolását követően kerüljön sor.

Felperesek teljesítőképessége:

Az I. r. alperes fellebbezése támadja a teljesítőképesség körében meghozott elsőfokú döntést és annak indokait, de új érvelést a fellebbezés nem tartalmaz.

Az ítélet tábla álláspontja szerint a törvényszék a teljesítőképesség körében megalapozott, a BDT 2016.3537. számú döntéssel is alátámasztott, helyes választ adott.

Az ítélet tábla kiemeli, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a kilenc bekezdésben szabályozza az elfogadó nyilatkozat formai és tartalmi kellékeit. Itt nem szerepel arra vonatkozó előírás, hogy az elővásárlásra jogosult a nyilatkozata megtételével egyidejűleg köteles a teljesítőképességét igazolni. A 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:223. § (2) bekezdését pedig nem lehet úgy értelmezni, hogy az elővásárlási jogosultnak az elővásárlási nyilatkozat megtételekor már igazolnia kell, hogy rendelkezik a teljes vételárral.

Helyesen hivatkoztak arra a felperesek, hogy az I. r. alperes a felperesekkel más esetben megkötött szerződések esetében sem kívánta meg az elővásárlási jog gyakorlásával egyidejűleg a teljesítőképesség igazolását, és azt nem is vizsgálta.

Ugyanakkor a felperesek a keresetlevelük benyújtásával egyidejűleg a teljesítőképességüket hitelt érdemlően igazolták, hiszen F/13. szám alatt csatolták azon igazolást, hogy a vételár 10 %-ának megfelelő összeget mindhárom felperes ügyvédi teljesítési letétbe helyezte. Ugyanakkor F/14. alatt mindhárom felperes tekintetében csatolásra került a Raiffeisen Bank 2016. december 16., illetve december 12. napján kelt, a vételár 90 %-ának megfelelő összegre vonatkozó banki hitelígérvénye. Így a felperesek a szerződés 3. pontjában kikötött vételárat

egy összegben a kifüggesztési eljárás befejezését követő 90 napon belül teljesíteni tudták volna.

Ellentmondásos ranghely megjelölés:

Az ítélet tábla nem osztotta az I. r. alperesnek a ranghely megjelölésével és annak ellentmondásosságával kapcsolatos fellebbezési érvelését. Utal az elsőfokú ítélet indokaira, mely szerint a törvény nem zárja ki, hogy az elővásárlási jog jogosultjai egymás mellett több jogcímmel is hivatkozzanak.

Mindhárom felperes csatolta a joggyakorló nyilatkozatához az abban foglalt tényeket igazoló okiratokat. Az I. r. és III. r. felperes helyben lakást igazolt, ezért megalapozottan hivatkoztak az Fftv. 18. § (1) bekezdése d) pontjára is.

Az ítélet tábla teljes körűen osztotta az elsőfokú bíróságnak a keltezés körében kifejtett és részletesen megindokolt jogi álláspontját (ítélet indokolás 9. oldal 2., 3. és 4. bekezdése), az abban foglaltakat megismételni nem kívánja.

Jelzálogjog:

Az ítélet tábla egyetértett az elsőfokú bíróságnak azon álláspontjával, hogy a jelzálogjog jogosultak perben állására nem volt szükség. Ezt alátámasztja az 1/2008. (V.19.) PK VIII/c. is, amely szerint ha az ingatlan egészét terheli a jelzálogjog, a jelzálogjog jogosultak perben állása nem kötelező. Ugyanakkor szükségtelen a jelzálogjog jogosultjának perben állása mivel a jelzálogjog bejegyzése jelen perben a per indítására tekintettel függő hatállyal történt (BDT 2013.2868.).

A felperesek elfogadó nyilatkozatának tartalma:

Az elsőfokú bíróság a felperesek elfogadó nyilatkozatának tartalmát teljes körűen, alaposan az Fftv. 21. § (8) bekezdésében foglaltaknak megfelelően értelmezte.

Egyetértett az elsőfokú bíróság azon megalapozott jogi álláspontjával, hogy a felperesek elfogadó nyilatkozatának tartalma a szavak általánosan elfogadott értelme alapján az, hogy a nyilatkozó a szerződés tartalmának teljeskörű megismerését követően a szerződés feltételeit elfogadva megvásárolja az ingatlant. Ez pedig lényegében azt jelenti, hogy az adásvételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadta.

A jegyző átvételének hiánya:

Az elfogadó nyilatkozatnak a jegyző vagy megbízottja részéről történő átvétel tekintetében az ítélet tábla teljes körűen osztotta az elsőfokú bíróság megalapozott és részletesen megindokolt jogi álláspontját.

Kiemeli, hogy a jogalkotói szándék arra irányult, hogy az átvétel során a jegyző vagy az általa megbízott dolgozó is eljárhat. Annak nincs ésszerű indoka, hogy az Fftv. 21. § (4) bekezdésében előírt ellenőrzési feladatot a jegyzőnek személyesen kellene ellátnia. Ez az adott esetben a jegyző sokirányú feladataira is figyelemmel, akadályoztatása esetén kivitelezhetetlen lenne. Az ítélet tábla álláspontja szerint ez az értelmezés áll összhangban az Alaptörvény 28. cikkében a bírói jogértelmezéssel szemben támasztott követelménnyel.

Mindezen indokok kiemelésével az ítélet tábla az elsőfokú bíróság kiegészített ítéletét az rPp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

