

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
í t é l e t e**

Az ügy száma: Pfv.V.20.526/2022/8.

A tanács tagjai: Dr. Puskás Péter a tanács elnöke
Dr. Csesznok Judit Anna előadó bíró
Dr. Bartal Géza bíró
Dr. Cseh Attila bíró
Szolnokiné Dr. Csernay Krisztina bíró

A felperes: név1
cím1

A felperes képviselője:
Dr. Dobrovitz Magdolna Ügyvédi Iroda
ügyintéző: Dr. Dobrovitz Magdolna ügyvéd
cím2

Az alperesek: név2
név3
cím3
cím4
cím5

Az alperes képviselője:
Dr. Varga István ügyvéd
cím6
Dr. Kovács Ügyvédi Iroda
ügyintéző: Dr. Kovács Ildikó ügyvéd
cím7

A per tárgya: szerződés hatályának megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:
felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
Pécsi Ítélőtábla
Pf.V.20.105/2021/6/I.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
Zalaegerszegi Törvényszék
12.P.20.015/2020/33.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és II. rendű alperesek részére személyenként 1.410.970 (egymillió-négyszáztízezer-kilencszázhetven) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak az állami adóhatóság illetékbevételi számlájára 3.500.000 (hárommillió-ötszázezer) forint meg nem fizetett felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] 2016. március 8-án az I. rendű alperes képviselőjében eljáró név3 (jogutódja: név3) és a II. rendű alperes, mint nyertes árverési vevő adásvételi szerződést kötött a Nemzeti Földalapba tartozó sz. külterületi 02. helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogának átruházására 67.400.000 forint vételárért.

[2] Az adásvételi szerződést a hirdetményi úton való közlése érdekében az illetékes jegyző 2016. március 21-től 2016. május 20-ig kifüggesztette. Az arra nyitva álló határidőn belül az adásvételi szerződésre a felperes és egy perben nem álló személy tett elfogadó nyilatkozatot. A felperes az elővásárlási jogát a 2016. május 9-én kelt nyilatkozatával kívánta gyakorolni.

[3] A Z. Járási Hivatal a 33023/2/2016.09.21. számú határozatával bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba a II. rendű alperes tulajdonjogát, az erről szóló határozatot 2016. november 8-án kézbesítették a felperesnek.

[4] A határozat ellen a felperes által előterjesztett fellebbezés folytán eljáró Z. Megyei Kormányhivatal 30.605/2016. számú határozatával a fellebbezést elutasította, az elsőfokú földhivatali határozatot helybenhagyta.

[5] A felperes keresetét a Zalaegerszegi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság elutasította, de a felülvizsgálati kérelme folytán eljáró Kúria a Kfv.IV.38.044/2017/9. számú ítéletével a Zalaegerszegi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és az elsőfokú közigazgatási szervet új eljárásra kötelezte.

[6] A Z. Járási Hivatal Földhivatali Osztálya 30.788/2019. számú határozatával az eredeti állapotot helyreállította, az I. rendű alperes tulajdonjogát visszajegyezte, a visszavásárlási, elidegenítési- és terhelési jogot törölte, és a II. rendű alperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét elutasította. A II. rendű alperes kérelme alapján 380438/2/2021/2020.12.21. számú határozatával, a jelen per befejezésének eredményétől függő hatállyal, II. rendű alperes tulajdonjogát adásvétel jogcímén ismételten bejegyezte.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

[7] A felperes 2017. március 22-én előterjesztett, majd módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy az adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, az 2016. május 10-én a felperes és az I. rendű alperes között jött létre. Kérte továbbá, hogy a bíróság rendelkezzen a vételár kifizetéséről, hívja fel az ingatlanügyi hatóságot a felperes tulajdonjoga, egyúttal a Magyar Állam javára elidegenítési és terhelési tilalom, valamint visszavásárlási jog bejegyzésére.

[8] Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték elsődlegesen arra hivatkozva, hogy a felperes a hatálytalansági igény érvényesítésére nyitva álló 30 napos keresetindítási határidőt elmulasztotta.

Az első- és másodfokú ítélet

[9] Az elsőfokú bíróság ítéletével a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:226. § (2) bekezdése és 6:223. § (2) bekezdése alapján az igényérvényesítési határidő elmulasztása miatt a felperes keresetét elutasította.

[10] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban 2016. évi Pp.) 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[11] Ítéletében rámutatott, hogy a Kúria a közigazgatási perben a felperes elővásárlási jogáról nem foglalt állást. Polgári peres eljárásra tartozó kérdés, hogy az alperesek a szerződéskötésükkel és annak teljesítésével a felperes elővásárlási jogát megsértették-e, amely azonban akkor vizsgálható, ha az erre irányuló keresetét a felperes a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szerinti határidőben terjeszti elő. Megállapította, hogy az elővásárlási jog megsértéséből fakadó igény érvényesítésére a Ptk. 6:223.§ (2) bekezdése szerinti határidő megkezdését megalapozó tudomásszerzés a II. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére vonatkozó földhivatali határozat felperes részére való kézbesítésével, 2016. november 8-án megtörtént. Hangsúlyozta, hogy a felperes tudomásszerzése olyan tény, amit további körülmények nem változtattak meg, mert az alperesek nem kötöttek új adásvételi szerződést és annak hiányában megismételt

kifüggesztésre, illetőleg elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozattételre sem került sor, az ingatlan-nyilvántartási eredeti állapot helyreállítása nem teremtett új helyzetet.

[12] A másodfokú bíróság mindezekre figyelemmel az elsőfokú bírósággal egyetértve úgy ítélte, hogy igénye érvényesítésével a felperes elkésett, ami kizárta az érdemi kérdések vizsgálatát és megalapozták a felperes elsőfokú eljárásban a per érdemi kérdéseivel összefüggésben előterjesztett bizonyítási indítványai elutasítását.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[13] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az első- és másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Megsértett jogszabályként Magyarország Alaptörvénye 28. cikkét, XXVIII. cikk (1) bekezdését, a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 1. §-át, a 2. § (1) bekezdését, a 221. § (1) bekezdését, a 2016. évi Pp. 629. §-át, 630. § (1) és (6) bekezdését, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 15. § (1) és (2) bekezdését, a Ptk. 6:223. § (2) bekezdését, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 18. § (1) és (4) bekezdését, 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.) 22.§ (2) bekezdését, a Nemzeti Földalapba tartozó földrészek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI. 17.) Korm.rendelet (a továbbiakban: Korm.rendelet) 28. § (1) bekezdését jelölte meg.

[14] A felülvizsgálati kérelmében állított eljárási jogszabálysértések körében elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a másodfokú bíróság a 2016. évi Pp. 629. §, 630. § (1) és (6) bekezdésében, valamint a Jat. 15. § (1) és (2) bekezdésében foglaltak ellenére a felperes 2017. március 22-én előterjesztett keresete folytán indult, tehát 2017. december 31-én már folyamatban volt eljárásban az arra irányadó Pp. szabályai helyett a 2016. évi Pp. szabályait alkalmazta. A másodfokú bíróság ezzel megsértette a Pp. 2. § (1) bekezdésében, valamint az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésében, és az Emberi Jogok Európai Egyezményének a tisztességes tárgyaláshoz való jogot deklaráló 6. cikkének 1. pontját is. Ez olyan súlyos eljárásjogi szabálysértés, amely az ítélet hatályon kívül helyezését kell, hogy eredményezze.

[15] Állította, hogy a másodfokú bíróság a Pp. 221. § (1) bekezdését is megsértette, amikor nem jelölte meg, hogy mely körülmények és milyen jogszabály alapján látott lehetőséget a 2016. évi Pp. alkalmazására. A Pp. 221. § (1) bekezdésének a megsértését azon az alapon is állította, hogy a másodfokú bíróság a Ptk. 6:223. § (2) bekezdés alkalmazása során a felperes álláspontjától eltérő jogszabályértelmezés vonatkozásában is elmulasztotta az indokolást.

[16] A felperes érvelése szerint a másodfokú bíróság jogszabálysértő módon mulasztotta el vizsgálni, hogy a felperes rendelkezik-e aktív perbeli legitimációval, azaz, hogy a felperes elővásárlási jognyilatkozata az alaki és tartalmi feltételeknek megfelel-e, amely a relatív hatálytalansági per előkérdése. A perben eljáró bíróságok mindezek ellenére a tényállást ebben a körben nem tárták fel.

[17] A felülvizsgálati kérelmében állított anyagi jogszabálysértések körében a felperes elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a másodfokú bíróság a Ptk. 6:223.§ rendelkezéseit tévesen értelmezve jutott arra, a jogszabály szövegéből nem levezethető jogkövetkezményre, hogy a felperes keresete – mivel nem a jogsérelméről történő tudomásszerzéstől számított 30 napon belül indította meg a keresetet – elkészt. A jogszabályi rendelkezés értelmezése során a másodfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a Kúria Kfv.IV.38.044/2017/9. számú ítéletét, a 2/2009. (VI.24.) PK véleményt és az ahhoz fűzött indokolást, az Fftv., a Fétv, a Korm.rendelet rendelkezéseit, a Ptk. indokolását és az irányadó kommentárt. Mindezzel megsértette az Alaptörvény 28. cikkében foglaltakat és nem teljesítette a Pp. 1.§-ában és 2.§ (1) bekezdésében megfogalmazott feladatát. Ebben a körben a felperes kiemelte, hogy a Ptk. szabályai szubszidiárius jellegűek az Fftv. speciális szabályaihoz képest. Erre tekintettel speciálisan lehet és kell a Ptk. 6:223. § szerinti "tudomásszerzés" időpontját értelmezni akkor, ha a tudomásszerzés időpontja egy olyan közigazgatási határozat kézbesítéséhez kötődik, amelynek az alapját képező bejegyzési engedély nem felelt meg a kiállítására vonatkozó jogszabályi előírásnak és a felperesnek nem lett kézbesítve, továbbá az annak alapján indult eljárás eredményét rögzítő határozatot a Kúria megsemmisítette. Tekintettel arra, hogy a Kúria döntése értelmében a tulajdonjog bejegyzési kérelem alapját képező jognyilatkozat nem volt alkalmas joghatás kiváltására, így a jogsérelem bekövetkezése sem történt meg ezen jognyilatkozat alapján. Ebből kifolyólag a hatályon kívül helyezett földhivatali bejegyzés nem lehetett a jogsérelem bekövetkezésére vonatkozó tudomásszerzés időpontja. Hangsúlyozta, hogy a másodfokú bíróság azt sem tartotta lényeges körülménynek, hogy a bejegyzési engedély ismételen kiállításra került, amely új időpontot jelentett a tulajdonjog keletkezése vonatkozásában. A felperes az adásvételi szerződés hatálytalanságának megállapítása iránti keresetét a szerződés teljesítésének, azaz a tulajdonjog bejegyzés alapjául szolgáló bejegyzési engedély 2020. december 16-án történt kiállításának és a földhivatalhoz való benyújtásának napjához képest az elvártnál korábban nyújtotta be, azzal tehát nem késelt el.

[18] Kiemelten hivatkozott arra, hogy a megállapítási keresettel szemben – követelés hiányában – nincs helye elévülésre hivatkozásnak (BH2008. 162.), azonban álláspontja szerint ez nem jelenti azt, hogy a felperesi oldalon ne volnának az elévülés nyugvásának szabályai alkalmazhatók. A Ptk. 6:24. § (1) bekezdése értelmében a felperes mindaddig menthető okból nem tudta érvényesíteni az elővásárlási joga sérelméből eredő igényét, amíg az alperes a joggyakorlása eredményéről nem értesítette. Tekintettel arra, hogy ez a mai napig nem történt meg, a felperes az igénye érvényesítésével – figyelemmel a 4/2003 Polgári jogegységi határozatra (a továbbiakban: 4/2003 PJE határozat) is – nem késelt el. Utalt arra is, hogy a Ptk. 6:223. § a bírósághoz fordulásra megszabott határidő jogvesztő jellegét nem mondja ki, ezért a Pp. 130. § (1) bekezdés *h)* pontja, és a 157. § *a)* pontja alkalmazására nincsen lehetőség.

[19] Az Fftv. 36. § (1) bekezdésére, 22. § (2) bekezdésére, a Korm.rendelet 28. §-ára hivatkozva kifejtette, hogy az I. rendű alperesnek nem volt a felperes elővásárlási jognyilatkozata elbírálására felhatalmazása. A másodfokú bíróság nem értékelte, hogy az I. rendű alperes ezen jogszabályi rendelkezéseket megsértve mégis elbírálta a felperes elővásárlási jogát és egyben a Ptk. 1:5. § (1) bekezdésébe ütköző módon, tulajdonosi jogaival visszaélve a felperes részére a szükséges jognyilatkozat kiadását megtagadta. Rámutatott, hogy a felperes elfogadó nyilatkozata mind az Fftv. rendelkezéseinek, mind a Ptk. 6:222. § (4) bekezdésében és a 6:223. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelt. A felperes igényérvényesítése jóhiszemű és tisztességes volt, ezzel szemben az I. rendű alperes magatartása a Ptk. 1:3. § (1) bekezdése szerinti jóhiszeműség és tisztesség követelményét

sérti továbbá a Ptk. 1:3. § (2) bekezdésben foglaltakat is kimeríti, amelyet a másodfokú bíróság ugyancsak nem értékelt.

[20] Az I. és a II. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelme egyaránt a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Egyező álláspontjuk szerint a 2016. évi Pp. szabályainak a másodfokú eljárásban történt alkalmazása nem volt az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással, egyebekben a másodfokú bíróság a helyesen megállapított tényállás alapján, a jogszabályok megfelelő értelmezésével, helyes jogi következtetésre jutott.

A Kúria döntése és jogi indokai

[21] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

[22] A Kúria a felülvizsgálati eljárást az arra irányadó Pp. rendelkezései szerint folytatta le, amelynek a 270. § (2) bekezdése alapján a jogerős ítélet felülvizsgálatát az ügy érdemére kiható eljárásjogi vagy anyagi jogi jogszabálysértésre hivatkozással lehet kérni. Erre tekintettel nem volt mód az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésének, 28. cikkének a megsértésének a vizsgálatára. Az Alaptörvény a Nemzeti Hitvallás utolsó előtti bekezdése szerint a jogrend alapja, ugyanakkor az Alapvetés C) cikk (3) bekezdése, az R) cikk (2) bekezdése és a T) cikk (2)-(3) bekezdése alapján az Alaptörvény nem jogszabály. Az Alaptörvény 28. cikke szerint a bíróságoknak a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét az Alaptörvénnyel összhangban kell értelmezniük. Ebből következően a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabálysértések vizsgálata körében a Kúriának a megsértettként állított jogszabályi rendelkezést az Alaptörvénnyel összhangban kell értelmeznie, és erre figyelemmel kell állást foglalnia a jogszabálysértésről. A Kúria azonban nem vizsgálhatja, hogy a jogerős ítélet sérti-e az Alaptörvényt, mert erre kizárólag az Alkotmánybíróság jogosult az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés d) pontja alapján. (Kúria Pfv.21.446/2018/6., Kfv.35.005/2017/2.)

[23] A felperes a jogerős ítéletet eljárásjogi és anyagi jogi alapon is támadta. A Kúria elsődlegesen a felperes eljárásjogi hivatkozásait vizsgálta, figyelemmel arra, hogy azok alaposáguk esetén a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a másodfokú bíróság új eljárásra, új határozat hozatalára való utasítását eredményezik.

[24] A felperes helyesen hivatkozott arra, hogy a másodfokú bíróság a jogerős ítéletben a perben nem alkalmazandó 2016. évi Pp rendelkezéseit tüntette fel, ezzel megsértette a 2016. évi Pp. 629. §-át és 630. §-át. Mindez azonban az ügy érdemi eldöntésére nem hatott ki, ugyanis megállapítható volt a periratok alapján, hogy a fellebbezési tárgyalásra szóló idézés, a fellebbezési ellenkérelem, csatlakozó fellebbezés előterjesztésére vonatkozó felhívás kiadása az eljárásra irányadó Pp. alapján történt meg, a tárgyalási jegyzőkönyv sem utal arra, hogy a tárgyalást a másodfokú bíróság nem a Pp rendelkezései alapján folytatta volna le. A másodfokú bíróság eljárása során tehát nem alkalmazott a Pp-től eltérő tartalmú, csak a 2016. évi Pp-ben lévő speciális rendelkezéseket, ebből kifolyólag a felülbírálati jogkör gyakorlása megfelelő volt. A jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére így a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján – az alperesek helytálló hivatkozásának megfelelően – a megállapított eljárási

jogszabálysértés nem vezethetett. A jogerős ítélet szerint egy eljárásjogi (tárgyalás felfüggesztése iránti) kérelem volt, amelyről a másodfokú bíróság az ítéletben döntött, e tekintetben azonban a két eljárásjogi kódex között nincs lényegi eltérés és jogszabálysértésre a felperes ebben a körben nem is hivatkozott, ezért az a felülvizsgálati eljárásnak nem volt tárgya.

[25] Ahogy arra a Kúria már a Pfv.V.20.032/2022/6. számú ítéletében – az ítélet hatályon kívül helyezésével kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 1/2014. (VI.30.) PK vélemény (a továbbiakban 1/2014 PK vélemény) 5. pontjában adott jogértelmezés alapján – rámutatott, a polgári eljárás alapelvei olyan általános elvi tételek, amelyek normatív formában jelennek meg és az a rendeltetésük, hogy irányt mutassanak mind a jogalkotó, mind pedig a jogalkalmazók számára annak érdekében, hogy a részletszabályok megalkotása és alkalmazása során tevékenységük az alapelvek érvényre juttatásának irányába mutasson. Az alapelvek érvényesülése a részletszabályokon keresztül valósul meg. Ebből okszerűen az következik, hogy megsértésük is csak közvetett módon, a részletszabályok megsértésén keresztül valósulhat meg. Arra, hogy a felek valamely eljárási jogukat nem a perre irányadó eljárásjogi kódex alapján gyakorolhatták, maga a felperes sem utalt, így a Pp. 1. és 2. §-a, továbbá a tisztességes eljárás alapelve – konkrét jogsérelem hiányában – nem sérülhetett. A 2016. évi Pp. rendelkezéseire kizárólag a jogerős ítéletben hivatkozott a másodfokú bíróság, amely nyilvánvalóan téves, de az ügy érdemi eldöntését nem befolyásolta, így a fentiekre tekintettel a Pp. 275 § (3) bekezdése alapján a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére ezen az alapon sem volt mód.

[26] Nem sérült a Pp. 221. § (1) bekezdése sem. A fentebb kifejtettekre is tekintettel a 2016. évi Pp. rendelkezéseire kizárólag az ítéletben való, nyilvánvalóan téves hivatkozás az indokolási kötelezettség megsértését nem okozta. Az indokolási kötelezettség azt az elvárást támasztja a bírósággal szemben, hogy a döntés indokolása kiterjedjen az ügy érdeme szempontjából releváns kérdésekre, de nem kell kiterjednie minden egyes részletre. A bíróságok indokolási kötelezettségéből nem következik a felek által felhozott minden észrevétel egyenként való megcáfolásának kötelezettsége, különösen nem a szubjektív elvárásaikat is kielégítő mélységű érvrendszer bemutatása. {3354/2020. (X. 14.) AB határozat [25], 3169/2019. (VII. 10.) AB határozat [32]}. (Pfv.V.20.549/2021/6.) A másodfokú bíróság ítéletének indokolása mindenben megfelel az azzal szemben a Pp. 221. § (1) bekezdésében támasztott tartalmi követelményeknek, tartalmazza a bíróság által megállapított tényállást, annak bizonyítékait és a jogvita elbírálása során irányadó jogszabályokat és azok értelmezését is, amelyekre az ítéletét alapította. A jogerős ítélet eljárási okokból tehát nem jogszabálysértő.

[27] A felperes anyagi jogi hivatkozásai sem voltak alaposak az alábbiakra tekintettel.

[28] Ahogy arra a Kúria már a Pfv.VI.20.698/2018/8. számú ítéletében is rámutatott, az elővásárlási jog megszegésével kötött szerződés csak akkor lehet relatíve (az elővásárlásra jogosulttal szemben) hatálytalan, ha az e jogában sértett személy a törvényi határidőn belül az ebből fakadó, alapos igényét bíróság előtt érvényesíti. A megtámadásra okot adó érvénytelenség kapcsán kialakult bírói gyakorlat analógiájára a bírósági igényérvényesítés esetén a hatálytalanság és az abból fakadó igény vizsgálatát meg kell, hogy előzze az igényérvényesítési határidő megtartottságának a vizsgálata. Nem volt tehát jogszabálysértő az eljáró bíróságok eljárása, amikor ezt megelőzően nem vizsgálták a felperes elővásárlási jogának fennállását.

[29] A Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szerinti határidő anyagi jogi igényérvényesítési és nem perindítási határidő. Annak elmulasztását – a határidő elévülési jellegére tekintettel – hivatalból nem, csak az alperes határidő megtartottságát vitató nyilatkozata [elévülési kifogása (4/2003 PJE VI. pont)] esetén és az ügy érdemében kell vizsgálni. Nincs mód a keresetlevél ez okból történő idézés kibocsátása nélküli elutasítására {[4/2003 PJE határozat, Pp. 130. § (1) bekezdése, Ptk. 6:21. §, 6:223. § (2) bekezdés] Kúria Pfv.VI.20.238/2018/6. közzétéve: BH2019. 18}. Mindezekre figyelemmel tehát amennyiben az ilyen perben az igényérvényesítő fél a határidőt elmulasztotta és a mulasztás kimentésére az elévülés nyugvására vonatkozó szabályok alapján nincs mód, a bíróság a keresetet ítélettel és a hatálytalanság további érdemi vizsgálata nélkül utasítja el. A felperes fentiekkel ellentétes, az elévülési kifogás előterjeszthetőségének kizártságára alapított érvelése alaptalan.

[30] A Kúria már a Pfv.VI.20.042/2018/12. számú határozatában is kifejtette, hogy a hatálytalansági kereset előterjesztésekor a bíróságoknak a keresetről a felperes elfogadó nyilatkozatával érintett ajánlat közlésekor hatályos, az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó, a Ptk.-ba foglalt általános szabályok és a szerződés tárgyává tett föld tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó különös, alkalmazási elsőbbséget élvező Fftv. rendelkezései alapján kellett határozniuk. A Ptk. és az Fftv. eltérően szabályoznak lényeges tartalmi kérdéseket, ami jelentőséggel bír az Fftv. alapján elővásárlásra jogosult igényérvényesítésére is irányadó Ptk. rendelkezések „megfelelő” alkalmazásakor [Ptk. 6:226. § (3) bekezdés]. Jelen per szempontjából az Fftv. különös szabályaira tekintettel a megfelelő alkalmazás követelményére az bírt relevanciával, hogy az Fftv. alapján elővásárlási jogát gyakorló jogosult számára a tulajdonos által kötött szerződés hatálytalanságából eredő igények érvényesítésére a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésben szabott harminc napos határidő nem a szerződéskötésről való tudomásszerzéssel nyílik meg, hanem akkor, amikor az ilyen igénye keletkezik, azaz amikor tudomást szerez az elővásárlási joga megsértéséről, arról, hogy az eladó tulajdonos figyelmen kívül hagyta a jegyző által a kifüggesztési eljárást követően megküldött elfogadó nyilatkozatát. (Kúria Pfv.VI.21.896/2017/18. közzétéve: BH2018. 309.). Ez az az időpont, amikor – esetenként eltérő, tehát taxatív fel nem sorolható módon – tudomást szerez az elővásárlási joga megsértéséről, vagyis például arról, hogy a tulajdonos eladó az adásvételi szerződést a vele szerződött vevő javára záradékolja, azt a változás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése érdekében benyújtják az illetékes földhivatalhoz, a tulajdonos a szerződéses vevő részére kiadja a bejegyzési engedélyt, a szerződéses vevő tulajdonjoga bejegyzést nyer, vagy például ha az eladó ezt közli vele. A tudomásszerzéssel ilyen esetekben a kifüggesztési eljárásban elfogadó nyilatkozatot tett elővásárlásra jogosultnak az adásvételi szerződés relatív hatálytalanságából eredő, csak perben érvényesíthető igénye, bíróság által orvosolható jogsérelme keletkezik. Az igényérvényesítési határidő megnyílása azonban mindig az egyedi tényállás függvénye, az időpontja csak az adott ügy körülményeinek vizsgálatával állapítható meg. (Pfv.VI.20.495/2018/8. közzétéve: BH2019. 173)

[31] Az eljáró bíróságok ennek megfelelően vizsgálták a tudomásszerzés időpontját és a bizonyítékok helytálló mérlegelésével jutottak arra a következtetésre, hogy az adott tényállás mellett a harminc napos igényérvényesítési határidő a II. rendű alperes tulajdonjogát bejegyző elsőfokú földhivatali határozat felperes általi kézhezvételének időpontjában megnyílt. A felperes 2016. november 8-án részére kézbesített földhivatali határozatból ugyanis kétséget kizáróan tudomást szerzett arról, hogy az I. rendű alperes a vele szerződött vevő II. rendű alperes részére adta ki a bejegyzési engedélyt, azt és az adásvételi szerződést a II. rendű

alperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése érdekében be is nyújtották az illetékes földhivatalhoz. A felperes 2016. november 8-án a kifüggesztett adásvételi szerződés és az azt elfogadó jognyilatkozata alapján minden releváns, az elővásárlásra jogosultak sorrendjét befolyásoló tény és így az elővásárlási joga általa vélt megsértésének hitelt érdemlő ismeretében volt.

[32] A Kúria a felperes ezirányú érvelésére tekintettel kiemeli, hogy az igény érvényesítést akadályozó, a Ptk. 6:24. §-a körében értékelhető körülmény nem merült fel, ilyenek nem tekinthető – a [30] bekezdésben is kifejtettekre figyelemmel – az NFA, felperes által elvárt, értesítésének elmaradása. (Ez a hitelt érdemlő tudomásszerzés egyik lehetséges, de nem kizárólagos formája, figyelemmel arra is, hogy az értesítés az NFA-nak nem kötelezettsége.) A szerződéses vevő tulajdonjogát bejegyző határozat elleni fellebbezésnek, a jogerős közigazgatási határozat elleni bírósági keresetnek és a Kúria közigazgatási ügyben hozott határozatának sem volt kihatása az igényérvényesítési határidő kezdőidőpontjára. A Fftv. 21. § (5) bekezdése alapján az elővásárlási joggyakorló az elfogadó jognyilatkozatában, a Fétv. 13. § (3) bekezdése alapján a vevő az adásvételi szerződésben jelöli meg az elővásárlási jogosultsága jogalapját. A Kúria a Pfv.VI.20.441/2019/16. (közzétéve: BH2020. 301.) számú határozatában arra is rámutatott, hogy – szemben a felperesi érveléssel – e rendelkezéseknek az a jelentősége, hogy az elővásárlásra jogosult joggyakorlásakor a hatósági jóváhagyáshoz kötött adásvételi szerződés esetén a hatóság, egyéb esetben, mint amilyen a perbeli, az eladó meg tudja állapítani az elővásárlásra jogosultak sorrendjét, ezáltal azt, hogy a joggyakorló a szerződéses vevőt megelőzi-e a sorrendben [Fftv. 22. § (2) bekezdése, 23. § (3) bekezdése]. E döntés alapja kizárólag a két (vagy több) konkuráló elővásárlási jog, a döntés eredménye pedig vagy a szerződéses vevő vagy a joggyakorló(k) elővásárlási jogának a sérelme lehet, amely kizárólag a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése alapján indított perben orvosolható. A termőfölddel kapcsolatos, hatósági jóváhagyáshoz nem kötött adásvételi ügyleteknél tehát nem a hatóságnak, hanem az eladónak kell vizsgálnia azt, hogy az érvényes elfogadó nyilatkozatot benyújtó elővásárlásra jogosultak és a szerződéses vevő között miként alakul a törvény szerinti sorrend; a rangsor mikénti felállításával kapcsolatos jogvita polgári perben dönthető el (Kúria Kfv.III.37.861/2017/9.). Az ingatlannyilvántartási hatóság nem vizsgálhatja, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó szabályokat betartotta-e az eladó (Kúria Kfv.II.37.037/2018/5.). Az ingatlanügyi hatóság nem foglalhat állást polgári jogi kérdésekben (Kúria Kfv.IV.38.044/2017/7.). Mindezekre tekintettel jelen perben sem volt jogi jelentősége a szerződéses vevő javára a tulajdonjog változást bejegyző hatósági határozatnak, az ellene benyújtott fellebbezésnek, a jogerős közigazgatási határozatot követő közigazgatási pernek, az abban hozott határozatnak. Azok a felperes esetleges jogsérelmét nem orvosolhatták. A felperes nem mentesülhet ezért a késedelmes igényérvényesítés jogkövetkezménye – a keresete további érdemi vizsgálat nélkül történő elutasítása – alól ezen eljárásokra hivatkozással. A II. rendű alperes tulajdonjogának a bejegyzéséről szóló hatósági határozat ismeretében a felperes a jogsérelme orvoslásához szükséges perindításhoz minden releváns tény ismeretében volt: tudomást szerzett az általa elfogadott szerződésnek a szerződő felek által történő teljesítéséről, arról, hogy az adásvételi szerződésben az azt elfogadó jognyilatkozata eredményeként nem lépett a vevő helyébe. Helytállóan fejtette ki a másodfokú bíróság azt is, hogy a felperes tudomásszerzése olyan tény, amit a felperes által e körben felhozott későbbi körülmények, így a megismételt ingatlan-nyilvántartási eljárás, a II. rendű alperes részére kiadott újabb bejegyzési engedély, az az alapján indult újabb ingatlan-nyilvántartási eljárás, nem változtattak meg. Utalni kell itt arra is, hogy az alperesek a szerződésüket nem bontották fel, e tekintetben nem volt semmiféle új eljárás, ami volt az csak a már megkötött szerződés alapján a vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére irányult.

[33] A felperes a Kúria szerint is elmulasztotta a harminc napos határidőt, az igényérvényesítéssel elkésett. A hatálytalansági kereset ezért ez okból eleve nem volt alapos, a felülvizsgálati kérelemnek a szerződéses vevő elővásárlási jogosultságát érintő érvei, az e körben megjelölt jogszabálysértések nem voltak vizsgálhatóak.

[34] A Kúria a kifejtettetekre tekintettel a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A határozat elvi tartalma

I. Olyan eljárási szabálysértés, amelynek az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatása nem volt, a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére nem vezethet.

II. A termőfölddel kapcsolatos, hatósági jóváhagyáshoz nem kötött adásvételi ügyleteknél a tudomásszerzés időpontja és így az igényérvényesítési határidő megnyílása mindig az egyedi ügyben megállapítható tényállás függvénye.

III. A termőfölddel kapcsolatos, hatósági jóváhagyáshoz nem kötött adásvételi ügyleteknél nem az ingatlanügyi hatóságnak, hanem az eladónak kell vizsgálnia azt, hogy az érvényes elfogadó nyilatkozatot benyújtó elővásárlásra jogosultak és a szerződéses vevő között miként alakul a törvény szerinti sorrend. Az elővásárlási jog megsértésére alapított polgári perben így nincs jogi jelenősége a szerződéses vevő javára a tulajdonjog változást bejegyző hatósági határozatnak, az ellene benyújtott fellebbezésnek, a jogerős közigazgatási határozatot követő közigazgatási pernek, az abban hozott határozatnak. A felperes nem mentesülhet a késedelmes igényérvényesítés jogkövetkezménye alól ezen eljárásokra hivatkozással.

Az alkalmazott jogszabályok:

a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény 1. §, 2. §, 221. § (1) bekezdés, 270. § (2) bekezdés, 275. § (3) bekezdés

a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 629. §, 630. §

a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:24. §, 6:223. § (2) bekezdés

Záró rész

[35] A Kúria Pp. 270. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperest az alperesek javára a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5) bekezdése alapján megállapított és a 4/A. § (1) bekezdése szerint Áfá-val növelt összegű ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

[36] Kötelezte továbbá a Kúria a felperest az illetékfeljegyzési joga folytán feljegyzett felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 74. § (3) bekezdése alapján alkalmazandó, a költségmentesség bírósági eljárásban való alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdés alapján, a polgári és közigazgatási bírósági eljárás során meg nem fizetett illeték és állam által előlegezett költség megfizetéséről szóló, 2023. január 1. napjától módosított 30/2017. (XII.27.) IM rendelet 3. § (1)-(3) bekezdésében meghatározott módon. A meg nem fizetett illeték esedékessége az Itv. 78. § (4) bekezdésén alapul.

[37] A Kúria tájékoztatja a felperest, hogy az illetéket a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlájára kell megfizetnie, megfizetése során közleményként fel kell tüntetni: a Kúria megnevezését, a Kúria e határozatának számát és a fizetésre kötelezett adóazonosító számát.

[38] A Kúria a felperes kérelmére a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint a határozatát tárgyaláson hozta meg.

[39] Az ítélettel szemben a Pp. 271. § (1) bekezdésének *e)* pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2023. január 18.

Dr. Puskás Péter s.k. a tanács elnöke, dr. Csesznok Judit Anna s.k. előadó bíró, dr. Bartal Géza s.k. bíró, dr. Cseh Attila s.k. bíró, Szolnokiné dr. Csernay Krisztina s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:

Sz.Sz.

bírószági ügyintéző