

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Filipinyi Józsefné dr. ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Kliszek Antal ügyvéd által képviselt lakos I. r. és II. r. és III. r. alperesek ellen szerződés hatálytalanságának a megállapítása iránt a Gyulai Városi Bíróságon 1.P.20.348/2009. szám alatt megindított és a Békés Megyei Bíróság 2.Pf.25.480/2010/7. számú ítéletével befejezett ügyében a jogerős ítélet ellen a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - a 2011. szeptember 27-én megtartott tárgyaláson - meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.-II.r. alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 85.000 (nyolcvanötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, továbbá felhívásra az államnak 166.000 (százhatvanhatezer) forint felülvizsgálati illetéket.

I n d o k o l á s :

A felperes 1998. február 2-án három évre haszonbérbe vette az alperes tulajdonát képező E. külterületi ingatlant. A szerződést 2003-ban 2005. október 31-éig meghosszabbították, majd a 2006. november 6-ától 2008. október 31-éig terjedő időszakra újabb haszonbérleti szerződést kötöttek. 2008. augusztusában felmerült, hogy az I. r. alperes eladná az ingatlant a II. r. alperesnek, ekkor - 2008. augusztus 30-án - a felperes közölte, hogy arra neki is vételi szándéka áll fenn, amelyet 2008. szeptember 1-én írásban is megismételt.

2008. november 4-én az I. r. alperes saját használatába vette a földterületet, majd a 2008. december 15-én kötött adásvételi szerződéssel eladta azt 2.500.000 forint vételáron a II. r. alperesnek. A II. r. alperes vételi ajánlata 2008. december 15-étől 2008. december 30. napjáig került kifüggesztésre a helyi polgármesteri hivatal hirdetőtáblájára. A felperes a 2009. március 15-én kelt nyilatkozatával közölte, hogy a kifüggesztett vételi ajánlatot elfogadja, amire az alperesek már nem reagáltak.

A felperes keresetében kérte annak megállapítását, hogy az alperesek által kötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, és az - azonos feltételekkel - közte és az I. r. alperes között jött létre. Kérte a II. r. alperes kötelezését az ingatlan birtokba bocsátására, és az I. r. alperes kötelezését a területre telepített növényzet 369.400 forint összegű értékének és ennek a 2008. november 1. napjától járó kamatainak a megfizetésére. Hivatkozott arra is, hogy az alperesek közti szerződés a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése alapján semmis. Az alperesek ugyanis a felperes elővásárlási joga megkerülésével kötöttek egymással szerződést, amivel joggal való visszaélést valósítottak meg, és az I. r. alperes megszegte együttműködési kötelezettségét is.

Az I. II. r. alperesek a kereset elutasítását kérték. Előadták, hogy a II. r. alperes vételi ajánlata a jogszabályoknak megfelelően kifüggesztésre került, de a felperes az esetleges elővásárlási jogával nem élt. Az I. r. alperes 103.485 forintban fogadta el a telepített növényzet értékét.

A III. r. alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I. r. alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 103.485 forintot és ennek 2008. november 1. napjától járó kamatát, míg ezt meghaladóan a keresetet elutasította, és kötelezte a felperest az I. II. r. alperesek részére 180.000 forint perköltség megfizetésére.

Az ítélet indokolása szerint a felperes által 2009. március 16-án tett elfogadó nyilatkozat elkészült, a felperest ugyanis mint helyben lakót megillette volna meg elővásárlási jog az ingatlanon, azt azonban csak az ajánlatnak a polgármesteri hivatal hirdetőtáblájára történt kifüggesztése ideje alatt gyakorolhatta.

Az I. r. alperesnek a felperessel és a II. r. alperessel 2008. augusztusában folytatott beszélgetései, tárgyalásai az ingatlan eladására szabályszerűen megtett vételi ajánlatoknak nem minősültek, a felperes által írt levelek ezért nem tekinthetőek elfogadó nyilatkozatnak. Nem állapítható meg ez alapján, hogy az alperesek szerződése jogszabály megkerülésével jött volna létre és annak a felperessel szembeni hatálytalansága sem. Az elsőfokú bíróság az ügyben kirendelt igazságügyi szakértő véleménye és az I. r. alperes elismerő nyilatkozata alapján állapította meg a telepített növényzet értékét.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helyes indokai alapján helybenhagyta és a felperest 86.000 forint perköltség megfizetésére kötelezte az I.-II. r. alperesek részére.

A jogerős ítélet indokolása szerint az I. r. alperest semmilyen jogszabályi rendelkezés nem kötelezte arra, hogy az ingatlant a felperesnek eladja, vagy bérbe adja. Az ilyen tartalmú szerződés csak írásban jöhet létre érvényesen, ezért az ennek körében tett szóbeli nyilatkozatok érdemi jelentőséggel nem bírtak. A korábbi beszélgetések, egyezkedések az I. r. alperest semmilyen módon nem kötötték, míg az alperesek között létrejött írásos szerződés minden szükséges alaki és tartalmi követelményeknek megfelelt, ezért nincs jogszabályi alap annak hatálytalansága megállapítására. A többször kiegészített, részletes adatokon nyugvó, széleskörű és szakszerű szakvélemény a telepített növényzet tényleges becsült értékét a szerződés megszűnésekor 61.755 forintban állapította meg, így az I. r. alperes nyilatkozata alapján az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg az I. r. alperes marasztalásának összegét.

A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte, hogy a Legfelsőbb Bíróság annak az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedő hatályon kívül helyezésével kötelezze az elsőfokon eljáró bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára.

A felülvizsgálati kérelemben előadta, hogy a jogerős ítélet megalapozatlan és a Pp. 206. §-ának (1) bekezdésébe ütközik. Az elsőfokú eljárás során a 2010. május 11-i és 2010. május 21-i beadványai nem kerültek ismertetésre, azokra az alperesek nem tettek nyilatkozatokat. A tényállás hiányosan került megállapításra, a felek nyilatkozatai és a tanúk vallomása pedig nem került értékelésre. Nem vette figyelembe a másodfokú bíróság az alperesek magatartását, a felperes hároméves tényleges földhasználatát, és azt sem, hogy az I. r. alperes egyetlen tárgyaláson sem jelent meg, holott nyilatkozatával hozzájárulhatott volna a tényállás tisztázásához.

Az I. r. alperes valótlannul jelentette be, hogy 2006. október 1. napjától a perbeli ingatlant ő használta, mert a haszonbérleti szerződések alapján a 2008-as gazdasági év végéig a felperes volt a haszonbérlet. Az I. r. alperes nem válaszolt a felperes 2008. augusztusában, majd ezt követően felé intézett vételi ajánlataira, nyilatkozattételét elhúzta a haszonbérleti időszak leteltéig. Ekkor még azt közölte, hogy nincs eladási szándéka, majd másfél hónappal később mégis értékesítette az ingatlant, de erről a felperest nem értesítette. Megsértette ezzel együttműködési kötelezettségét valamint a jóhiszeműség és tisztesség elvét, mert ide tartozott volna az I. r. alperesnek a jogszabály által direkt módon elő nem írt közlési és tájékoztatási kötelezettsége. A Ptk. nem teszi lehetővé azt sem, hogy valaki a saját felróható magatartásából előnyökhöz jusson.

A területet a haszonbérlet lejárta után már a II. r. alperes

használta, ami arra utal, hogy a későbbi szerződéskötésük csak a jogszabály megkerülésére irányult. A szerződéskötés, a vételár kifizetése és a birtokba adás már az ajánlat napján megtörtént, ami ellentétes a termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól szóló 16/2002. (II.18.) Kormányrendelet 1. §-ának (1) bekezdésében foglaltakkal. Az ajánlatot már a szerződés megkötése előtt közzé kellett volna tenni, és csak utólagosan lett volna lehetőség a szerződés megkötésére, amely így a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése szerint semmis. A kifüggesztésről a felperes nem tudott, és felé az I. r. alperes úgy nyilatkozott, hogy a földet nem adja el, ezért a későbbi ajánlata nem tekinthető elkésztettnek.

A szakértő nem megalapozottan állapította meg a vélelmezett terméseredményeket, ellentétben állt véleménye a kaszálások számát tekintve a tanúk vallomásával, nem megfelelő összehasonlító adatokat vett figyelembe, továbbá tévesen tüntette fel azonosként a termés és a termesztés költségét. A szakvélemény nem tartalmazta a megállapítása alapjául szolgáló adatokat, így azok helyessége sem volt ellenőrizhető.

Előadta azt is, hogy a tényleges ügyvédi munkához képest az első- és másodfokú bíróság egyaránt aránytalanul magas perköltséget állapított meg az I.-II. r. alperesek javára.

Az I.-II. r. alperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és a felperes perköltségekben való marasztalására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

Az eljárás során a tényállás az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárássra került, az azon alapuló jogerős ítélet ezért nem volt megalapozatlan. A jogerős ítélet érdemben is helyes volt, azzal és annak indokaival a Legfelsőbb Bíróság egyetértett, jogszabálysértés nem volt megállapítható.

Nem volt vitatott - a felperes maga is ezt adta elő keresetlevelében - az a per eldöntése szempontjából legfontosabb tény, hogy a felperes és az I. r. alperes között fennállt haszonbérleti szerződés 2008. október 31. napjával (a 2008-as gazdasági év végével) lejárt. A haszonbérleten alapuló elővásárlási jog a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 2008. decemberében hatályos 10. §-a (1) bekezdésének a) pontja értelmében a haszonbérletre vonatkozóan, így a felperesnek az ezen a jogon alapuló elővásárlási joga ezzel az időponttal megszűnt. Ezt követően a felek között már egyéb szerződéses jogviszony sem állt fenn, a jogszabály pedig nem rendelkezik oly módon, hogy a jogosultság a korábbi haszonbérletre is megilletné, vagy a haszonbérleti jogviszony

megszűnésétől még bizonyos ideig gyakorolható lenne az alapján az elővásárlási jog. Ennek megfelelően az ügy eldöntése szempontjából az ezt megelőzően történeteknek nincsen jelentősége.

Az ingatlan tulajdonosának - az I. r. alperesnek - nem állt fenn jogszabályi kötelezettsége arra, hogy a felperes ajánlatára el kell adnia az ingatlanát, vagy akár válaszolnia kellene a felé küldött vételei ajánlatokra, még abban az esetben sem, ha a felperes az ingatlan haszonbérője. A tulajdonos általában szabad belátása alapján dönthet arról, hogy eladja-e az ingatlanát és arról is, hogy mikor és kinek. Azzal, hogy valakinek nem kívánja eladni az ingatlanát, jogellenes magatartást nem követ el.

A tulajdonosnak az előzőekben kifejtett jogait jogszabály vagy szerződés korlátozhatja. A perbeli esetben a felek között e tekintetben szerződéses jogviszony az ingatlan értékesítésekor már nem állt fenn, az ingatlan eladásával kapcsolatosan pedig - ahogy erre a jogerős ítélet helyesen rámutatott - semmilyen írásbeli megállapodás nem jött létre. Jogszabály engedett bizonyos körben és módon elővásárlási jogot az ingatlanra, ezért szükséges volt az alperesek részéről a kifüggesztési eljárás megfelelő lefolytatása, amivel azonban a jogszabály által előírt kötelezettségeiknek eleget is tettek. A felperes és az I. r. alperes közti jogviszony megszűnt és a későbbiekben már nem is éledt fel. Megszűnt ezzel az I. r. alperesnek a felperes felé fennállt mindennemű tájékoztatási, együttműködési kötelezettsége is. A felperesnek tehát ezt követően az ingatlan tekintetében éppen annyi joga volt, mint bárki másnak, a korábbi szerződéses jogviszonyból eredő többletjogosultságai megszűntek.

Nem volt tilos az az I.-II. r. alperesek részéről az adásvételi szerződés kifüggesztést megelőző megkötése azzal, hogy az természetesen csak akkor lép hatályba, ha a vevőt megelőző helyen elővásárlásra jogosultak elfogadó nyilatkozatot nem tesznek. A felperes tehát - mint bármely más személy - a kifüggesztés ideje alatt jogosult volt élni esetleges elővásárlási jogával, és ha ezt megteszi és a jogosultak rangsorában a II. r. alperest megelőzi, akkor a szerződés közte és az I. r. alperes közt jött volna létre. Amennyiben viszont csak a II. r. alperessel azonos rangsorban illeti meg az elővásárlási jog, akkor már az I. r. alperes választása dönt közöttük. A felperes tehát nem volt elzárva a más jogszabályi alapon esetlegesen őt megillető elővásárlási jog megfelelő gyakorlásától, de a korábban fennállt haszonbérleti jogviszonyon alapuló ilyen jog már nem illette meg.

Nem volt jogellenes az I. r. alperes magatartása akkor sem, ha 2008. novemberében úgy nyilatkozott, hogy az ingatlant nem adja el, majd mégis az értékesítésről döntött. Bármikor szabadon meggondolhatta ugyanis magát, hiszen nem vállalt semmilyen módon

kötelezettséget arra, hogy valamivel később - akár másfél hónap elteltével - sem fogja az ingatlanát eladni.

A felperes 2010. májusi beadványai a 2010. május 27-én 64. sorszám alatt felvett jegyzőkönyvből megállapíthatóan ismertetésre kerültek, az alpereseknek viszont nem állt fenn azokra vonatkozó nyilatkozattételi kötelezettsége. Az alperes nem kényszeríthető arra, hogy megjelenjen a bíróság előtt, távolmaradása annyiban értékelhető, hogy azzal a védekezésnek erről a személyes módjáról lemondott.

A beszerzett és kiegészített igazságügyi szakértői vélemény nem volt homályos, hiányos, önmagával vagy más szakértő véleményével, illetve a bizonyított tényekkel ellentétben álló, helyességéhez sem fért nyomatékos kétség, így jogszabálysértés nélkül fogadta el azt a jogerős ítélet a döntés alapjául. A felülvizsgálati eljárás során általában nincs helye felülmérlegelésnek, a bizonyítékok ismételt egybevetésének és értékelésének. Erre csak a tényállás feltáratlan volta vagy a mérlegelés körébe vont bizonyítékok nyilvánvalóan okszerűtlen, iratellenes vagy logikai ellentmondásokat tartalmazó értékelésre adhatna alapot. Nem volt ezért mód arra, hogy a Legfelsőbb Bíróság a jogszabálysértés nélkül elfogadott szakértői véleményen alapuló ítéletet felülmérlegelje.

Az első- és másodfokon eljáró bíróságok a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendeletben foglaltaknak megfelelően határoztak a felperes által az I.-II. r. alperesnek fizetendő perköltségről. Az eljárás hosszabb időtartama, a több érdemi tárgyalás, a felperes részéről előterjesztett bonyolultabb beadványok folytán nem volt indokolt a főszabálytól eltérve az I.-II. r. alpereseket megillető perköltség mérséklése.

A Legfelsőbb Bíróság a kifejtettekre tekintettel a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperest az I. II. r. alperesek javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2) és (5) bekezdése alapján megállapított - és a 4/A. § (1) bekezdése szerint ÁFÁ-val növelt összegű - ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

Kötelezte továbbá a felperest az Itv. 74. §-ának (3) bekezdése alapján alkalmazott 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése, valamint 15. §-ának (1) és (3) bekezdése alapján az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati

eljárási illeték állam javára történő megfizetésre.

Budapest , 2011. szeptember 27.

*Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Dr. Puskás Péter s.k. előadó
bíró, Tamáné dr. Nagy Erzsébet s.k. bíró*

*A kiadmány hitelül:
tisztviselő*