

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Tarr Ágnes ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Szabó József ügyvéd által képviselt I. r., II. r. és III. r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt a Kunszentmártoni Városi Bíróságon 3.P.20.287/2009. szám alatt folyamatban volt és a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság 3.Pf.20.364/2010/5. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - a 2011. november 29-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 fizessen meg az alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 40.000 (negyvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, továbbá felhívásra az államnak 76.800 (hetvenhatezer-nyolcszáz)forint felülvizsgálati illetéket.

I n d o k o l á s :

Az I. r. alperes a 2003. november 27-én megkötött adásvételi szerződéssel 280.000 forint vételáron eladta a tulajdonát képező K. külterületi 049/7 hrsz. alatti szántó ingatlanát a II.- III. r. alperesek részére. A felek jogi képviselője a szerződés benyújtásával kérte a földhivataltól a vevők tulajdonjoga bejegyzését az ingatlannyilvántartásba. A II.- III. r. alperesek vételi ajánlata 2003. december 2. napjától 2003. december 18-ig kifüggesztésre került a helyi polgármesteri hivatal hirdetőtáblájára. A felperes, aki a perbeli ingatlannal szomszédos 049/8 hrsz. alatti ingatlan részbani tulajdonosa, 2003. december 16-án a jegyzőnél írásban - egyszerű magánokirati formában - az ajánlatra elfogadó nyilatkozatot tett.

A szerződést készítő ügyvéd felhívta a felperest arra, hogy 2004. január 19-én szerződéskötésre jelenjen meg az irodájában. A felperes az adott időpontban megjelent, de az I. r. alperes a szerződés megkötésétől elzárkózott. A jogi képviselő ekkor a felperes egyoldalú elfogadó nyilatkozatát vette okiratba a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmével együtt. A felperes az ügyvédnél a vételárra és a felmerült költségekre összesen 297.000 forintot helyezett letétbe. A II. - III. r. alperesek korábbi és a

felperes ekkor benyújtott tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét a földhivatal a 2004. február 19-én meghozott határozatával elutasította. A döntés ellen a felek nem éltek jogorvoslati lehetőséggel. Az I. r. alperes ezt követően az ingatlant a II. - III. r. alperesek birtokába adta, akik a felperes által letétbe helyezett és az ügyvéd által részükre megküldött összeget megkísérelték visszaküldeni a felperesnek. A felperes annak átvételét megtagadta, így a pénzt a II. - III. r. alperesek ismét letétbe helyezték a jogi képviselőnél.

Az I. r. alperes 2006. március 23-án 1.000.000 forint vételáron eladta az ingatlant a II. r. alperesnek. A II. r. alperes ajánlata a helyi polgármesteri hivatal hirdetőtábláján kifüggesztésre került, de arra elfogadó nyilatkozat nem érkezett. A földhivatal ezt követően bejegyezte a II. r. alperes javára a tulajdonjogot az ingatlannyilvántartásba.

A felperes - 2008. április 14-én benyújtott - keresetében kérte annak megállapítását, hogy az alperesek között 2003. november 27-én létrejött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan és a szerződés - azonos tartalommal - elfogadó nyilatkozata alapján közte és az I. r. alperes közt jött létre. Előadta, hogy helyben lakó szomszédként a II. - III. r. alpereseket megelőző helyen az ingatlanra elővásárlási jog illette meg. Kérte annak megállapítását is, hogy az I. és II. r. alperesek által 2006. március 23-án megkötött adásvételi szerződés lehetetlen szolgáltatásra irányult és ezért érvénytelen, az I. r. alperes ugyanis akkor olyan ingatlanról rendelkezett, amely már nem állt a tulajdonában. Kérte e vonatkozásban az eredeti állapot helyreállítását, a II. r. alperes tulajdonjoga törlését követően pedig a felperes tulajdonjoga bejegyzését az ingatlannyilvántartásba.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Az I. r. alperes előadta, hogy az ingatlant a felperes részére nem adja el. A II. - III. r. alperesek arra hivatkoztak, hogy a felperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme jogerősen elutasításra került, a felperes ezzel szemben jogorvoslati lehetőséggel nem élt és a bírósághoz sem fordult, továbbá az elfogadó nyilatkozata nem felelt meg a szükséges alakiságoknak. A II. r. alperes 2006-ban az ingatlan tulajdonjogát az ingatlannyilvántartásban bízva, jóhiszeműen, ellenérték fejében szerezte meg, a felperes pedig az elővásárlási jogával ekkor nem élt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította, a felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság pedig az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A jogerős ítélet indokolása szerint az Alkotmánybíróság 394/B/2005. AB. számú határozata nem érintette a 16/2002. (II.18.)

Kormányrendelet (rendelet) 3. §-ának (2) bekezdésében foglaltakat, de annak visszamenőleges hatálya egyébként sem lehetne. Ez a jogszabályi rendelkezés az elfogadó nyilatkozatra vonatkozó érvényességi kellékként írja elő, hogy azt legalább teljes bizonyító erejű magánokirati formába kell foglalni. A felperes elfogadó nyilatkozata megfelelt ugyan a Legfelsőbb Bíróság által a XXV. számú PED-ben rögzített alakí követelményeknek, de a Ptk. 199. §-a szerint alkalmazandó Ptk. 217. §-a alapján az egyoldalú nyilatkozatnak a jogszabály (ez esetben a rendelet) meghatározott alakot szabhat. A rendelet az alakítás megsértésével tett egyoldalú elfogadó nyilatkozathoz jogkövetkezményt nem fűzött, de az a Ptk. 217. §-a szerint semmisnek minősül. A szerződés egyik eleme - az elfogadó nyilatkozat - érvénytelen, így a Ptk. 205. §-ának (1) bekezdése szerint a szerződés a felperes és az I. r. alperes között nem jöhetett létre.

A felperesnek a perbeli ingatlan vonatkozásában bejegyzett joga soha nem volt, törlési per indítására a II. r. alperessel szemben ezért nem volt jogosult.

A felperesnek a földhivatal elutasító határozatáról való tudomásszerzését követően - sérelme orvoslására - haladéktalanul pert kellett volna indítania. A felperes ezt a pert azonban csak négy év elteltével indította meg, ezért - figyelemmel a 2/2009. (VI.24.) PK. vélemény 7. pontjában foglaltakra - kereseti kérelme ez okból sem lehetett megalapozott.

A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását és a keresetének helyt adó döntés meghozatalát.

A kérelem indokolásában előadta, hogy a Ptk. 217. §-ának (1) bekezdéséből következően a szerződés semmisségét az eredményezné, ha a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (Tft.) - mint a Ptk.-val azonos szintű jogszabály - kötné a szerződést létrehozó nyilatkozatok érvényességét az írásba foglaláson túl szigorúbb alakhoz, az alakítás megsértésével kötött szerződéshez pedig az érvénytelenség jogkövetkezményét fűzné. Ezzel szemben azonban csak egy, a Ptk.-nál alacsonyabb szintű jogszabály, a rendelet szab - kizárólag az elővásárlási jogosult elfogadó nyilatkozatára - szigorúbb alakiságot. Ez a nyilatkozat azonban önmagában szerződésként nem értelmezhető, így ez okból is téves volt a Ptk. 217. §-ának (1) bekezdésében foglaltak alkalmazása. A másik fél nyilatkozatára a rendelet ilyen alakiságot nem határozott meg, így a csak az egyik nyilatkozatra megállapított szigorúbb szabály nem vonhatja maga után a mindkét fél nyilatkozatával létrejövő szerződés semmisségét. Hivatkozott e körben a PK. 9. számú állásfoglalás VII. pontjában és a Ptk. 365. §-ának (3) bekezdésében

foglaltakra, és ez alapján arra, hogy ezek és a rendelet 3. §-ának (1) bekezdésében foglaltak összevetéséből sem következik, hogy a rendelet a szerződésre és nem csak annak egy részére rendelt volna szigorúbb alakot. Azt, hogy az alakiság az érvényesség feltétele lenne, a jogszabály nem határozta meg, a BH2003.19. számú eseti döntés szerint pedig elegendő, ha az eladó és az elővásárlásra jogosult szerződése a minimális alaki és tartalmi követelményeknek megfelel. A rendelet nem zárta ki az alakiság utólagos pótlását sem, ami meg is történt. Utalt e körben a BH1999.415. és a BDT2008.1864. számú eseti döntésekre és arra, hogy a termőföldre vonatkozó adásvételi szerződés érvényességének nem feltétele - egyetlen jogszabály szerint sem - a teljes bizonyító erejű magánokirati forma.

A keresete törlési keresetként való értékelése, perbeli jogképessége hiányának a megállapítása, az ingatlannyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 62. §-a (1) bekezdésének a) pontjában foglaltak téves értelmezésén alapult. A felperes nem tulajdoni törlési, hanem kötelmi, szerződési jogi érvénytelenségi keresetet terjesztett elő, az érvénytelen szerződés folytán sérelmet szenvedett félként pedig kérheti az érvénytelenség jogkövetkezményeinek a levonását, így az eredeti állapot helyreállítását is.

Tévesen hivatkozott a jogerős ítélet a perbeli esetet követően hat évvel később készült és - így nem alkalmazható - 2/2009. (VI.29.) PK. véleményben foglaltakra is, mert a szerint, ha az elővásárlási jogosulttal az ajánlatot nem közölték, akkor köteles a tudomásszerzéstől számítva a körülmények által indokolt határidőn belül elfogadó nyilatkozatot tenni, vagy sérelme orvoslását kérni. A perbeli esetben azonban a felperes az elfogadó nyilatkozatot határidőben megtette, fizetett és kérte a tulajdonjoga ingatlannyilvántartási bejegyzését. A földhivatali eljárásban azonban a felperes azért nem tudta érvényesíteni jogát, mert az I. r. alperes a szükséges bejegyzési engedélyt nem adta ki a részére. Nem volt így alapja a jogorvoslatnak sem, a fellebbezés, vagy keresetindítás hiánya, igénye perben történő érvényesítésére ezért nincs jogvesztő hatással, hiszen az csak éppen ezzel a perrel lenne elérhető. Ameddig tudomást nem szerzett az ingatlan ismételt eladásáról, addig bízhatott abban, hogy az I. r. alperes kiadja a szükséges nyilatkozatot, ezt követően azonban nyomban pert indított, így igényérvényesítési késedelem nem terheli.

Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és a felperes perköltségekben történő marasztalására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A jogerős ítélet a helyesen megállapított és a felülvizsgálati eljárásban már nem vitatott tényállás alapján, helytállóan állapította meg a kereset megalapozatlanságát. Az érdemi döntéssel és annak indokaival a Legfelsőbb Bíróság is egyetértett, jogszabálysértés nem történt.

A 16/2002. (II.18.) Kormányrendelet (rendelet) 3. §-ának (2) bekezdése szerint az elővásárlásra jogosultnak az elfogadó nyilatkozatát legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. A Ptk. 217. §-ának (1) bekezdése alapján jogszabály határozhat meg a szerződésre meghatározott alakot. A rendelet jogszabály, a Ptk. rendelkezése pedig nem állapított meg olyan feltételt, hogy a jogszabálynak legalább a Ptk.-val azonos szintűnek kellene lennie, így akár alacsonyabb szintű jogszabály is meghatározhatja a szükséges alakiságot. A Ptk. 199. §-a értelmében az egyoldalú nyilatkozatokra is a szerződésre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Mindezek értelmében tehát a felperes elfogadó nyilatkozata a rá vonatkozó alakiságok megsértésével jött létre, ezért az, mivel a jogszabály ettől eltérő rendelkezést nem tett, a Ptk. 217. §-ának (1) bekezdése értelmében semmis. Helyesen állapította meg tehát a jogerős ítélet, hogy a felperes elfogadó nyilatkozatának az érvénytelensége folytán közte és az I. r. alperes között a szerződés - joghatályos nyilatkozat hiányában - létre sem jött.

A kereset azonban - a jogerős ítéletben megállapítottaknak megfelelően - abban az esetben sem lett volna teljesíthető, ha a felperes nyilatkozata megfelel a szükséges alakiságoknak. A földhivatal elutasította a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét. A határozat indokolása nem volt ugyan megfelelő, de a földhivatal érdemben helyes döntést hozott, mert a 3/2007. Közigazgatási-Polgári Jogegységi Határozat szerint az elővásárlásra jogosult egyoldalú kérelme alapján a tulajdonjog az ingatlannyilvántartásba csak akkor jegyezhető be, ha az eladó az elővásárlásra jogosult javára a bejegyzést megengedő nyilatkozatot megadja. A bejegyzést engedélyező nyilatkozatot az I. r. alperes nem volt hajlandó kiadni, így nem volt bejegyezhető a felperes tulajdonjoga az ingatlannyilvántartásba.

A felperesnek tehát ekkor - a körülmények által indokolt időn belül - bírósághoz kellett volna fordulnia igénye érvényesítése érdekében. Nem fogadható el az az állítása, amely szerint ezt követően még bízott abban, hogy az I. r. alperes a szükséges hozzájárulást mégis kiadja. Az ügyletkötés során eljáró ügyvéd ugyanis - tanúvallomása szerint - tájékoztatta a felperest a perindítás szükségességéről, az I. r. alperes magatartása pedig teljesen elutasító volt, a pénzt vissza akarták küldeni a részére, az ingatlant pedig a II. - III. r. alperesek vették birtokba. Ilyen körülmények mellett a 2004. februárjától 2008. áprilisáig eltelt

több mint négy év időszak olyan hosszú, amely alapján azt kellett feltételezni, hogy a felperes nem kívánta jogát érvényesíteni. Az időmúlásnak az ilyen jellegű esetekben azért van kiemelt jelentősége, mert a körülmények - ennyi idő alatt - lényegesen változhatnak. Megváltozhat az ingatlan értéke, állapota, azzal a tulajdonos akár rendelkezhet is, illetve azon jóhiszemű személyek jogokat szerezhetnek. Ezért és a forgalom biztonsága érdekében sem tartható fenn egy bizonytalan állapot ilyen hosszú időn keresztül.

Helyesen hivatkozott ezért e körben a másodfokú bíróság a 2/2009. (VI.24.) PK vélemény 7. pontjában foglaltakra. Az ott kifejtett indokok az ebben a perben irányadó tényállás mellett is irányadók. Ha ugyanis az elővásárlásra jogosult gyakorolta a jogát, de tulajdonjogot nem tudott szerezni és az adásvételi szerződés nem ment teljesedésbe, a Ptk. 4. §-ának (1) és (4) bekezdésének megfelelő, jóhiszemű, tisztességes, az adott helyzetben elvárható magatartás az, ha a helyzet tisztázása érdekében mielőbb bírósághoz fordul. A kollégiumi vélemény nem jogszabály, az a már hosszabb ideje kialakult és irányadó bírói gyakorlat összefoglalása, írásban való rögzítése. Az tehát, hogy a kollégiumi vélemény az eset megtörténtét követően került megfogalmazásra, nem zárja ki azt, hogy a bíróság arra ítélete indokolásában hivatkozzon.

A felperes - tulajdonjoga ingatlannyilvántartási bejegyzésének hiányában - csak kötelmi jogi igénnyel rendelkezett, de nem vált az ingatlan tulajdonosává. A tulajdonos változatlanul az I. r. alperes volt, ezért nem érvénytelen az általa a II. r. alperessel kötött szerződés. Helytálló volt azonban a felperes álláspontja annyiban, hogy ez a per nem törlési per, ha létrejött volna a felperes és az I. r. alperes között az adásvételi szerződés, akkor az ingatlan többszöri eladása esetén irányadó szabályok lettek volna az alkalmazandók. A Legfelsőbb Bíróság e körben azonban utal arra a körülményre, hogy az elsőként birtokba lépő vevő a II. r. alperes volt, akinek a tulajdonjoga is bejegyzésre került az ingatlannyilvántartásba, így a felperes keresete ez esetben sem vezethetett volna eredményre.

A kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet - helyes indokaira tekintettel - 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 alperesek javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2) és (5) bekezdése alapján meghatározott - 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 a illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték állam javára történő megfizetésére.

Budapest, 2011. november 29.

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

A kiadmány hiteléül:
tisztviselő