

A KÚRIA mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.21.820/2011/13.szám

A Kúria a dr. Farkas Géza ügyvéd által képviselt I.r., II.r. és III.r. felpereseknek a dr. Édes Balázs Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Édes Balázs ügyvéd) által képviselt I.r., II.r., III.r., a személyesen eljáró IV.r., a dr. Mikola Emese ügyvéd, ügygondnok által képviselt V.r., a személyesen eljáró VI.r., VII.r., VIII.r., IX.r., X.r., XI.r., XII.r., a dr. Édes Balázs Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Édes Balázs ügyvéd) által képviselt XIII.r., XIV.r., a meghatalmazott által képviselt XV.r., a dr. Neszményiné dr. Balogh Szilvia ügyvéd által képviselt XVI.r., a személyesen eljáró XVII.r., XVIII.r., a dr. Édes Balázs Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Édes Balázs ügyvéd) által képviselt XIX.r., XX.r., XXI.r., XXII.r., XXIII.r., XXIV.r., a személyesen eljáró XXV.r., XXVI.r., XXVII.r., XXVIII.r., XXIX.r., a dr. Édes Balázs Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Édes Balázs ügyvéd) által képviselt XXX.r., meghatalmazott által képviselt XXXII.r., a dr. Édes Balázs Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Édes Balázs ügyvéd) által képviselt XXXIII.r., a személyesen eljáró XXXIV.r., a meghatalmazott által képviselt XXXV.r., a személyesen eljáró XXXVI.r., és XXXVII.r. alperesek ellen szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt a Somogy Megyei Bíróság előtt 24.P.21.023/2009. szám alatt folyamatban volt és a Pécsi Ítéltábla Pf.II.20.560/2010/12. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a II. r. alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - 2012. május 15-én megtartott tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezéseit hatályában fenntartja.

Kötelezi a II.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II.r. felperesnek 100.000 (százezer) forint, a III.r. felperesnek ugyancsak 100.000 (százezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

I n d o k o l á s :

A p.-i 031 hrsz. alatti külterületi, erdő művelési ágú ingatlan 402/31847-ed része az I. r. felperes, 5218/31847-5218/31847-ed része pedig a II. - III. r. felperesek tulajdonában áll. A p.-i 029 hrsz. alatti külterületű erdő ingatlan 100/5367-ed - 100/5367-ed része a II. - III. r. felperesek tulajdonát képezi.

Az I. r. alperes 2006. április 20-án tűzifára cserélte el a II. r. alperessel a 031 hrsz. alatti ingatlanból öt megillető 2297/31847-ed részt, valamint a 029 hrsz. alatti ingatlanból a 341/5367-ed tulajdoni hányadát. A K.-i Városi Bíróság jogerős ítéletével megállapította, hogy a csereszerződés a 031 hrsz. alatti ingatlan tulajdoni hányadára megkötött részében semmis.

2006. április 22. napján a XIX., XX., XXI. r. alperesek eladtak a 031 hrsz. alatti ingatlanból összesen 2176/31847-ed részt, a XIX. r. alperes pedig a 029 hrsz. alatti ingatlanból 1000/5367-ed tulajdoni hányadot a II. r. alperesnek összesen 807.450 forint vételáron.

2006. április 24-én a XXII., XXIII. és XXIV. r. alperesek adták el a II. r. alperesnek a 031 hrsz. alatti ingatlanból őket megillető összesen 6691/31847-ed, 029-ből pedig a 1025/5367-ed tulajdoni hányadukat összesen 3.923.370 forint vételár fejében.

2006. május 29-én a XIII. és XIV. r. alperesek értékesítették a 031 hrsz. alatti ingatlanból összesen 5830/31847-ed, valamint a 029 hrsz. alatti ingatlanból az 1137/5367-ed részt a II. r. alperesnek összesen 1.771.260 forint vételár fejében.

2006. július 7-én a II. és III. r. alperesek között csereszerződés jött létre, amely alapján a II. r. alperes az a.-i 060/8 hrsz. alatti ingatlanát elcserélte a III. r. alperest a 031 hrsz. alatti ingatlanból megillető 200/31847 tulajdoni illetőségre 100.000 forint értékben.

A XXV. r. alperes 2006. augusztus 1. napján eladta a 031 hrsz. alatti ingatlan 200/31847-ed tulajdoni hányadát 200.000 forint vételáron a II. r. alperesnek. Az elfogadott ajánlat 2006. július 6. napjától 2007. július 20-ig kifüggesztésre került az illetékes körjegyzőségen, de arra elfogadó nyilatkozat nem érkezett. A szerződés alapján a földhivatal 2006. augusztus 4-re visszaható hatállyal 2006. október 5-én jegyezte be a II. r. alperes tulajdonjogát az ingatlannyilvántartásba.

2006. augusztus 2. napján a VI. r. alperes eladta a II. r. alperesnek a 031 hrsz. alatti ingatlanból öt megillető 202/31847-ed

tulajdoni hányadot 50.000 forint vételáron.

2006. augusztus 8. napján a II. - III., XIII. - XIV., XIUX. - XXV. r. alperesek a 031 hrsz. alatti ingatlanra széljegyzésként bejegyzett tulajdoni illetőségek vonatkozásában rangsorváltoztatásra vonatkozó megállapodást kötöttek.

A IV., XI. és XII. r. alperesek 2006. október 6-án 100.000 forint vételáron eladták a 031 hrsz. alatti ingatlanból az összesen 412/31847-ed részt kitevő tulajdoni hányadukat a II. r. alperesnek.

2007. március 19-én a X. r. alperes 100.000 forintért eladta a 031 hrsz. alatti ingatlanon fennálló 400/31847-ed tulajdoni hányadát a II. r. alperesnek.

2007. november 23. napján az I. r. alperes eladta a 031 hrsz. alatti ingatlanból a 2297/318/47-ed, a 029 hrsz. alattiból pedig a 341/5367-ed tulajdoni hányadát a II. r. alperesnek összesen 670.670 forint vételáron.

2008. május 8. napján az I. és II. r. alperesek felbontották a 2007. november 23-án kötött szerződésüket a 031 hrsz. alatti ingatlan tulajdoni hányada vonatkozásában.

2006. október 6-án a XXXII. r. alperes a 029 hrsz. alatti ingatlan 332/5367-ed tulajdoni hányadát cserélte el a XXXIII. r. alperes tulajdonában álló tűzifára 100.000 forint értékben.

2006. december 28-án a XXVII. és XXVIII. r. alperesek eladták a 029 hrsz. alatti ingatlanból őket megillető 334/5367-ed tulajdoni hányadot a XXXIII. r. alperesnek 141.516 forint vételáron.

2007. január 5-én a II., XIV., XVIII.- XXIV, XXVII. XXVIII., XXX.,XXXII.,XXXIII. r. alperesek között megállapodás jött létre a 029 hrsz. alatti ingatlanon nyilvántartott széljegyként bejegyzett a II. és XXXIII. r. alperesek javára feltüntetett illetőségek tekintetében rangsor megváltoztatására.

2007. május 24-én a XXXV. - XXXVII. r. alperesek jogelődje, P. A. csereszerződést kötött a XXXIII. r. alperessel a 029 hrsz. alatti ingatlanból tulajdonában álló 664/5367 tulajdoni hányada és egy d.-i ingatlan tulajdoni hányadára. A szerződés azonban színlelt volt, mert a felek ténylegesen adásvételi szerződést kötöttek.

2008. május 8-án a XIII. - XIV. XIX. - XXIV. r. alperesek

tájékoztatást nyújtottak az I. r. alperes felé a 031 hrsz. alatti ingatlanra vonatkozóan kötött adásvételi szerződésekről, aki úgy nyilatkozott, hogy elővásárlási jogával élni kíván.

A felperesek többször módosított keresetükben kérték annak megállapítását, hogy a 031 hrsz. alatti ingatlanra 2006. április 20-án és 2006. július 7-én létrejött csereszerződések színleltek, adásvételt lepleznek, valamint ezek és a 031 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában megkötött további adásvételi szerződések velük szemben hatálytalanok. Kérték, hogy az átruházott tulajdoni illetőségeket a bíróság adja - adásvétel jogcímén - a felperesek egymás között egyenlő arányú közös tulajdonába és kötelezettséget vállaltak a vételár megfizetésére.

Kérték annak megállapítását is, hogy a 029 hrsz. alatti ingatlanra 2006. április 20-án, 2006. október 6-án és 2007. május 24-én létrejött csereszerződések színleltek, adásvételt lepleznek és ezek, valamint a további adásvételi szerződések a II. - III. r. felperesekkel szemben hatálytalanok. Kérték, hogy a szerződésekkel átruházott tulajdoni hányadokat a bíróság adja - adásvétel jogcímén - a II. - III. r. felperesek egymás között egyenlő arányú közös tulajdonába és vállalták a vételár megfizetését.

Kérték annak a megállapítását is, hogy a két ingatlanra a rangsor megváltoztatására irányuló megállapodások velük szemben hatálytalanok, valamint a többi alperesnek a keresetükben foglaltak tűrésére való kötelezését és a földhivatal megkeresését a tulajdonjoguk bejegyzésére.

Az I. - III. XIII. - XIV. XIX. - XXIV., XXX. és XXXIII. r. alperesek a kereset elutasítását kérték. Hivatkoztak arra, hogy a csereszerződések a felek valós akaratát tükrözték, a felperesek pedig a tudomásszerzésük időpontjához képest elkéstek az igényérvényesítéssel. Előadták, hogy a 2007. november 27-i szerződés felbontásra került, több szerződés esetében pedig az eladók az elővásárlásra jogosultak közül az I. r. alperest választották.

A IV. V., X., XV., XXV. és XXXII. r. alperesek szintén a kereset elutasítását kérték, míg a további alperesek annak teljesítését nem ellenezték.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította a 2006. augusztus 2-án létrejött szerződésnek a felperesekkel, a 2006. december 28-án létrejöttek pedig a II. - III. r. felperesekkel szembeni hatálytalanságát és azt, hogy azok az eladók és a felperesek között jöttek létre. Kötelezte a felpereseket a vételár eladók részére

történő megfizetésére, az eladókat pedig ezzel egyidejűen a felperesek tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozat kiadására. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Az ítélet indokolása szerint a tulajdonostárs felpereseket elővásárlási jog illetve meg a 031 és 029 hrsz. alatti ingatlanokon, ezt csere esetén nem gyakorolhatták, így jogi érdekük fűződött a csereszerződések esetleges semmisségének a megállapításához. A korábbi jogerős ítélet csak a 031 hrsz. alatti ingatlan tulajdoni hányada tekintetében állapította meg a 2006. április 20-ai szerződés semmisségét és nem értékelte azt a 029 hrsz. alatti ingatlan ugyanabban a szerződésben átruházott tulajdoni hányada tekintetében. Nem állapította meg azt sem, hogy a csere adásvételt leplezett volna, ami abban a perben a 029 hrsz. alatti ingatlan átruházott tulajdoni hányada tekintetében nem is volt megállapítható. Ennek a szerződésnek az alapján nem állt fenn ezért a felpereseknek elővásárlási joga, hatálytalanság megállapítására vonatkozó keresetük tehát megalapozatlan volt.

A 2006. július 7-én és a 2006. október 6-án kelt szerződések cseréről rendelkeztek, a felperesek pedig nem bizonyították, hogy a szerződő felek között ennek ellenére adásvételi szerződés jött volna létre, ezért elővásárlási joguk e tekintetben sem állt fenn.

A 2006. április 22., április 24. és május 29. napján megkötött szerződéseket az I. r. alperessel, mint elővásárlásra jogosulttal közltek. Az ajánlat közlése azonban nem felelt meg az ekkor hatályos jogszabályi rendelkezéseknek - a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (Tft.) 10. §-a (6) bekezdésében foglaltaknak - így az I. r. alperes elfogadó nyilatkozata semmis. A szerződések tárgya az eladók 031-es és 029-es hrsz. alatti ingatlanon fennállt tulajdoni illetősége volt, amelyeket a vételár egyösszegű meghatározásával dologösszességgként értékesítettek. A felperesek a korábbi perben a 029-es hrsz. alatti ingatlanra vonatkozó szerződések tekintetében elfogadó nyilatkozatot nem tettek, azt csak az ebben a perben 2009. november 18-án benyújtott keresetmódosításuk tartalmazta. A korábbi perben az I. r. felperes 2007. december 22-én, a II. és III. r. felperes pedig legkésőbb 2008. június 5-én megismerte a szerződések tartalmát, így - tekintettel a Legfelsőbb Bíróság 9. számú Polgári Kollégiumi állásfoglalásának X. pontjában foglaltakra - elfogadó nyilatkozatuk elkészett.

A 2006. augusztus 1-én kelt szerződés kapcsán a vételi ajánlat - a földhivatali iratokból megállapíthatóan - közzétételre került, annak alapján az elővásárlásra jogosultak élhettek volna jogukkal. A közlés határidőt nem tartalmazott ugyan, de a közzétételtől 2006.

július 6-ától a kereset 2007. november 7-éig történt előterjesztéséig eltelt több mint egy év olyan hosszú időszak, amelyre tekintettel a felperesek igénye ugyancsak elkésettnek tekinthető.

A rangsor cserével kapcsolatos 2006. augusztus 8-i és 2007. január 5-i megállapodások nem tartalmaztak vételi ajánlatot és nem irányultak ingatlanok adásvételére. A felperesek hatálytalanság megállapítása iránti keresete ezért nem volt megalapozott és nem került igazolásra az sem, hogy a szerződő felek szándéka valamely jog megkerülésére irányult volna.

A II. r. alperes tulajdonjoga a 2006. augusztus 1. napján kötött szerződés alapján 2006. október 5-én bejegyzésre került a 031 hrsz. alatti ingatlan tulajdoni hányadára az ingatlannyilvántartásba. Az ezt követően 2006. október 6-án, majd 2007. március 19-én és 2007. november 23-án kötött szerződések ezért már tulajdonostársak között jöttek létre, azokat tehát nem kellett volna közölni az elővásárlásra jogosultakkal. A II. r. alperes 2006. augusztus 2-án azonban még nem szerzett tulajdoni hányadot a 031-es hrsz. alatti ingatlanon, ezért ajánlata ekkor még kívülálló harmadik személytől eredőnek minősült. Azt a tulajdonostársakkal nem közölték, majd a felperesek elfogadták és teljesítőképességüket is igazolták, ezért a szerződés a felperesek és az eladók között jött létre.

A 029-es hrsz. alatti ingatlanra a XXXIII. r. alperes tulajdonjoga 2008. március 12-én került bejegyzésre a 2006. október 6-án kötött csereszerződés alapján. A 2006. december 28-án létrejött szerződés időpontjában tehát még nem rendelkezett tulajdonjoggal, ezért az ajánlatát közölni kellett volna az elővásárlásra jogosultakkal. Ennek elmaradása folytán a felperesek nyilatkozatával a szerződés hatálytalansága állapítható meg és az, hogy a szerződés azonos tartalommal a felperesek és az eladók között jött létre.

A néhai P. A. és a XXXIII. r. alperes között létrejött csereszerződés valóban adásvételt leplezett, de a XXXIII. r. alperes ekkor már a 029-es hrsz. alatti ingatlan társtulajdonosa volt, így a felpereseket nem illette meg elővásárlási jog, nem állt ezért fenn jogi érdekelttségük sem az érvénytelenség megállapítása iránt.

A felperesek, valamint az I. - III., XIII. - XIV., XIX. - XXIV., a XXX. és a XXXIII. r. alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta:

Megállapította a 031-es hrsz. alatti ingatlanra 2006. április 20-án

és 2006. július 7-én kelt csereszerződések színleltségét és azt, hogy azok adásvételt lepleznek. Megállapította, hogy ezek a szerződések, valamint a 2006. április 22-én, 2006. április 24-én, 2006. május 29-én, 2006. augusztus 2-án kelt szerződések a II. - III. r. felperesekkel szemben hatálytalanok és azok azonos tartalommal az eladók és a II. - III. r. felperesek közt jöttek létre.

Megállapította továbbá a 029. hrsz. alatti ingatlanra 2006. október 6-án, 2007. május 24-én és 2006. december 28-án létrejött csereszerződések színlelt, adásvételt leplező voltát valamint azt, hogy ezek a szerződések a II. - III. r. felperesekkel szemben hatálytalanok és azok azonos tartalommal köztük és az eladók közt jöttek létre.

Rendelkezett minden esetben a vételár eladók részére történő megfizetéséről és arról, hogy azzal egyidejűleg az eladók adják ki a II. - III. r. felperesek tulajdonjoga bejegyzéséhez szükséges engedélyt, megkereste a földhivatalt a tulajdonjog változás átvezetése iránt és a keresetet az ezt meghaladó részében tekintette elutasítottnak.

A jogerős ítélet az I. r. felperes keresetét teljes egészében megalapozatlannak találta. Megállapította azonban, hogy miután a II. - III. r. felperesek a korábbi perben félként nem vettek részt, a 2006. április 20-i szerződéskötésről való tudomásszerzésüktől a keresetük előterjesztéséig indokolatlan késedelmet az alperesek nem igazoltak. Ez a szerződés - a 2007. november 23-án ugyanazon ingatlan ugyanazon tulajdoni hányadára vételár megfizetése mellett megkötött adásvételi szerződésre is tekintettel - bizonyítottan adásvételt leplezett. A második szerződés megkötésekor ugyanis az első szerződés érvénytelenségét már jogerős ítélet mondta ki, de a II. r. alperes egy további szerződés alapján már az ingatlan résztulajdonosává vált, ezért nem volt szükséges az elővásárlásra jogosultak joggyakorlásának csereszerződés kötésével való kizárása.

A 2006. augusztus 8-án és 2007. január 5-én rangsorcsere tárgyában kötött megállapodások az Inyvtv. 7. §-ának (3) bekezdésébe és a Ptk. 145. §-ának (2) bekezdésébe ütközésük folytán semmisek, ami az 1/2005. (VI.15.) PK véleményre is tekintettel hivatalból is figyelembe vehető volt.

Nem értett egyet a másodfokú bíróság azzal, hogy a 031-es és 029-es hrsz. alatti ingatlanokat is érintő 2006. április 22-i, 2006. április 24-i és 2006. május 29-i szerződésekben a tulajdoni hányadok dologösszességként kerültek volna értékesítésre. Az, hogy a szerződések tárgya szomszédos hrsz. alatt nyilvántartott

erdőingatlanok eszmei tulajdoni hányada még nem olyan szoros, funkcionális kapcsolat, amely miatt azok a gazdasági forgalomban egységet alkotnának. Ezekről a szerződésekről a II. - III. r. felperesek a 2008. január 15-től 2008. június 5-ig terjedő időszakban szerezhettek tudomást, így a keresetük nem késett el. A II. r. alperes ebben az időszakban még nem volt tulajdonostárs, mert az ingatlan tulajdonjogát csak a bejegyzési kérelem benyújtásának időpontjára visszamenőleges hatállyal szerezte meg, azaz 2006. augusztus 4. napján. A II. - III. r. felperesek tehát ezen szerződések tekintetében élhettek elővásárlási jogukkal.

A 2006. július 7-i csereszerződés tekintetében a másodfokú bíróság utalt arra, hogy a Tft. 4. §-ának (2) bekezdése módosításának célja éppen az ilyen spekulációs célú földszerzések kiküszöbölése volt, amelyet gyakori esetben csereszerződések kötésével igyekeztek megvalósítani. A II. r. felperes - a 2006. április 20-án kötött szerződés érvénytelenségének megállapítása folytán - ekkor még nem rendelkezett a 031-es hrsz. alatti ingatlanon tulajdoni hányaddal, a csereként felajánlott ingatlan tulajdonjogát pedig szintén beazonosítatlan ingók cseréjével szerezte meg. A II. r. alperes mindezek alapján spekulációs módon kívánt erdő területet vásárolni, ez a szerződés színlelt volt, adásvételt leplezett, amely a II. - III. r. felperesekkel szemben hatálytalan, mivel az elővásárlási jogukkal is a megfelelő határidőn belül léptek fel.

A 2006. augusztus 1-én kelt szerződés esetében azonban már a II. - III. r. felperesek is elkéstek az igényérvényesítéssel, tekintettel arra, hogy a közzétételt követően egy év és három hónap telt el annak előterjesztéséig.

A 2006. augusztus 2-án kelt szerződésről a II. - III. r. felperesek 2008. január 15-én szereztek tudomást, így igényüket határidőben előterjesztették a szerződéskötésre pedig akkor került sor, amikor a II. r. alperes még nem volt tulajdonostárs.

A 2007. november 23-i szerződés lehetetlen szolgáltatásra irányuló volta miatt a Ptk. 227. §-ának (2) bekezdése alapján semmis, mert ekkor a leplezett adásvételi szerződés alapján a szerződés az eladó és a II. - III. r. felperesek között az ingatlannak erre a tulajdoni hányadára már létrejött, az eladó tehát nem volt tulajdonos.

A II. r. alperes azonban a 2006. augusztus 1-i szerződéssel - 2006. augusztus 4-i hatállyal - a 031. hrsz. alatti ingatlan tulajdonostársává vált, az ezt követően megkötött szerződések esetén tehát vele szemben a II. - III. r. felpereseket elővásárlási jog már nem illette meg.

A 029-es hrsz. alatti ingatlant érintő 2006. április 20-i cserével leplezett adásvételi szerződés esetén a II. - III. r. felperesek az I. r. felpereshez hasonlóan elkéstek az igényérvényesítéssel, ezért a semmisség megállapítása tekintetében sem rendelkeztek keresetösségi joggal. Ugyanez állapítható meg a 2006. április 22-i, április 24-i és május 29-i szerződések tekintetében is.

A 2006. október 6-i csereszerződés esetében azonban az igényüket határidőben terjesztették elő, megállapítható volt a szerződés színleltisége és az, hogy az adásvételt leplezett, így a II. - III. r. felperesek igénye e tekintetben is megalapozott volt. A II. r. alperes azonban a 2006. április 22-én kelt szerződéssel a 029 hrsz. alatti ingatlanon tulajdonostársrá vált, ezért a 2006. december 18-án és 2007. november 23. kelt szerződésekkel kapcsolatosan előterjesztett kereset alaptalan.

A 029-es hrsz. alatti ingatlant érintő 2007. május 24-i adásvételt leplező csereszerződés tekintetében a II. - III. r. felperesek igényüket a 2010. február 24-i tudomásszerzésükhöz képest határidőben, 2010. március 10-én adták elő.

A jogerős ítélettel szemben a II. r. alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak megváltoztatásával a felperesek keresetét teljes egészében elutasító döntés meghozatalát.

A felülvizsgálati kérelem indokolásában kifejtette, hogy a jogi képviselővel eljáró felperesek keresete tévesen a tárgyi tulajdoni illetőségek tulajdonukba adására irányult, ezért a jogerős ítélet túlterjeszkedett a kereseti kérelmen akkor, amikor az adásvételi szerződések velük szembeni hatálytalanságát állapította meg azzal, hogy a szerződések azonos tartalommal köztük mint vevők és az eladók között jöttek létre. Túlterjeszkedett azonban a jogerős ítélet a kereseten azért is, mert a felperesek az ingatlanrészeket egymás között egyenlő arányban, tehát $1/3 - 1/3$ részben kérték a tulajdonukba adni. Nem terjesztettek elő tehát a II. - III. r. felperesek olyan keresetet, amely alapján szándékukban állt volna az ingatlanrészek $1/2 - 1/2$ arányú megszerzése. A II. - III. r. felperesek nem tettek az egyes szerződések esetében az ingatlanrészek $1/2 - 1/2$ arányú megszerzésére irányuló elfogadó nyilatkozatot és e tekintetben teljesítőkéességüket sem igazolták.

Jelentősége van ennek abból a szempontból is, hogy az elővásárlásra jogosultnak az ajánlatot teljes terjedelmében, feltételek nélkül kell elfogadnia. Ilyen tartalmú nyilatkozatot azonban a II. - III. r. felperesek nem tettek, ezért ha a keresetük egyébként megalapozott lenne, akkor is csak az első szerződés esetében

élhettek volna elővásárlási jogukkal, mert az alapján a II. r. alperes a tulajdonrész 1/3 részét megszerezte, így a továbbiakban már az ingatlan társtulajdonosaként kötött szerződéseket.

A 2006. április 20-i, 2006. április 22-i, 2006. április 24-i és 2006. május 29-i szerződéseknek tárgyai voltak a 031 hrsz. alatti ingatlanon kívül a 029 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdoni illetőségei is, így dologösszességekre vonatkoztak. A 2/2009. (VI.24.) PK vélemény 9. pontja szerint téves a jogerős ítélet értelmezése, mert nem annak van jelentősége, hogy a dolgok egymással szoros funkcionális kapcsolatban álltak-e, hanem kizárólag a szerződő felek szerződéskötési akaratának, amely ez esetben a dolgok összességként történő eladására és megvásárlására vonatkozott. A két ingatlanon fennálló tulajdoni hányadok azonban egyébként is funkcionális egységet alkotnak, mert egymással szomszédosak így azokon az erdőgazdálkodás célszerűen csak közösen lehetséges. Mindennek azért is döntő jelentősége van, mert a II. - III. r. felperesek az I. r. felperes gyermekei, így az egyes perbeli szerződésekről az édesapjukkal egyidejűleg szerezhettek tudomást. Ehhez az időponthoz képest azonban csak évekkel később, 2009. november 18-án tettek a 029 hrsz. alatti ingatlan illetőségeire is kiterjedő elfogadó nyilatkozatot.

Figyelmen kívül hagyta a jogerős ítélet azt, hogy az ingatlanon tulajdoni hányaddal rendelkező I. r. alperes - 2008. május 8-án - több, a per tárgyát képező adásvételi szerződés esetében úgy nyilatkozott, hogy a hozzá beérkezett értesítés alapján élni kíván az elővásárlási jogával. Az eladók írásban nyilatkoztak arról, hogy az elővásárlási jog gyakorlására az I. r. alperest választják ki, ezt a lehetőséget pedig részükre a PK 9. számú állásfoglalás biztosította. Az elsőfokú bíróság álláspontja e körben megalapozatlan volt, mert a Tft. 10. §-ának (3) bekezdése szerint csak ha az (1) bekezdés szerinti elővásárlási jog nem áll fenn, akkor van szükség a hirdetmény közzétételére.

A per tárgyát képező csereszerződések körében a felperesek nem tudták bizonyítani azok színlelt voltát, holott ennek bizonyítása őket terhelte volna. 2006. április 20-i szerződés tekintetében a másfél évvel később megkötött szerződés semmiféle információt nem szolgáltatott a felek szerződéskötés-kori akaratát tekintetében. A 2006. július 7-i szerződés esetében a kirívóan okszerűtlen érvelés nyilvánvalóvá tette, hogy a másodfokú bíróság egy előre eldöntött koncepcióhoz kísérelt meg érveket keresni.

A felperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és a II. r. alperes perköltségben történő marasztalására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A jogerős ítélet az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárt tényállásból helytálló jogi következtetéseket vont le, azokkal a Kúria is egyetértett, jogszabálysértés nem volt megállapítható.

A jogerős ítélet meghozatalakor a bíróság nem terjeszkedett túl a kereseti kérelmen, mert a felperesek ugyan nem kellő szabatossággal fogalmazták meg kereseti kérelmüket, de az ettől függetlenül megfelelt a Pp. 121. §-ának (1)bekezdésében foglaltaknak és egyértelműen megállapítható volt abból annak tartalma. A keresetben ugyanis az alperesek által kötött szerződések velük szembeni hatálytalanságának megállapítását és az ingatlanok tulajdoni hányadának adásvétel jogcímén történő tulajdonukba adását kérték, hivatkozva elővásárlási joguk megsértésére és arra, hogy azzal élni kívánnak. A helyes megfogalmazás valóban az lett volna, ha az adásvételi szerződés köztük és az eladók közötti létrejöttének a megállapítását kérik, de az adásvétel jogcímén történő tulajdonba adás tartalmilag megfelel a helyesen előterjesztett igénynek.

A II. r. alperes helyesen utalt arra, hogy a PK vélemény a kialakult bírói gyakorlat összefoglalása és így nem lép hatályba, az abban foglaltakat általában már a meghozatalt megelőzően is alkalmazták. A PK vélemény megalkotása azonban éppen a joggyakorlat egységessé tételének célját szolgálja, amelyből következik az, hogy korábban attól bizonyos eltérések mutatkoztak. A felperesek jogi képviselője a keresetlevél benyújtásakor tehát a később meghozott és közzétett PK véleményben foglaltakra még nem lehetett tekintettel és a véleménynyilvánítás - egyebek mellett - éppen az ilyen jellegű jogértelmezési eltérések jövőbeni kiküszöbölését szolgálta.

A kereset következetesen azt tartalmazta, hogy a felperesek a teljes értékesített tulajdoni hányadot kívánják - egymás között egyenlő arányban - megszerezni. Ez a 029-es hrsz. alatti ingatlan tekintetében kizárólag a II. - III. r. felperesek 1/2 - 1/2 arányú tulajdonszerzését jelenthette. Helyesen értékelte azonban a jogerős ítélet a keresetet úgy, hogy az egyik felperes kiesése esetén a többi felperes a teljes átruházni kívánt tulajdoni hányadra tartotta fenn a keresetét, mert igényük a teljes értékesített részre irányult és csak az egymás közti belső jogviszonyukat jelentette annak egymás közt való megosztása. Amennyiben egyébként a II. r. alperes úgy vélte, hogy a kereset nem volt kellően tisztázott, akkor az elsőfokú eljárás során kérhette volna annak pontosítását. Az eljárás bíróságok azonban azt megfelelőnek találták és egyformán is értelmezték.

A vételárat a felperesek egyetemlegesen teljesítették - e tekintetben még külön nyilatkozatot is tettek - így nem volt olyan következtetés levonható, hogy ne igazolták volna kellőképpen a teljesítőkéességüket.

A dologösszességként való értékesítésre akkor van lehetőség, ha az egyébként osztható dolgok valamely okból együttes, jogilag oszthatatlan szolgáltatást képeznek. Ez általában valamely funkcionális kapcsolatot jelent az értékesített vagyontárgyak között (2/2009. (VI.24.) PK vélemény 9. pont, EBH2010.2226.). Önmagában az a körülmény, hogy a két együtt értékesített ingatlan tulajdoni hányad erdő művelési ágú, valamint azok egymás mellett találhatóak - különös tekintettel a perbeli sok tulajdonostárs oszthatatlan közös tulajdonában álló ingatlanokra - nem jelenthet ilyen értékelhető kapcsolatot. Az együttes értékesítést a felek szándéka is megalapozhatná, az azonban az általuk megkötött szerződésekből sem derült ki, hogy valamely alapos okból eredően együtt, dologösszességként kívánták volna az ingatlanokon fennálló tulajdoni hányadokat eladni, vagy megvásárolni. Figyelembe kellett venni ebben a tekintetben az is, hogy a felperesek szándéka kiterjedt mind a két ingatlanból átruházott tulajdoni hányadok megvásárlására, az elővásárlási joguk is fennállt azokra, így akadályt kizárólag az alperesek elzárkózó magatartása képezett.

Mindezekre tekintettek helyesen állapította meg a jogerős ítélet azt, hogy a dologösszességként való értékesítésre való hivatkozás a felperesek elővásárlási joga kijátszására irányult, mert annak reális és nyomós indokát az szerződő alperesek nem tudták megjelölni, és arra a szerződésekben sem utaltak.

A II. r. alperes nem rendelkezett az általa megvásárolni kívánt tulajdoni illetőségek tekintetében elővásárlási joggal, ezért a szerződéskötés folytán az arra jogosultak számára megnyílt az elővásárlási jog gyakorlásának lehetősége. Ennek megfelelően az ajánlatot szabályszerűen közölni kellett volna a jogosultakkal. Az I. r. alperes nem kötött önálló szerződéseket az eladókkal, így nem hivatkozhat arra, hogy a felpereseket nem illette volna meg az elővásárlási jog gyakorlásának a lehetősége. Szerződéskötésre utóbb sem volt lehetősége, mert a szerződések felbontására az elővásárlásra jogosultak tudomásszerzését követően már nem volt lehetőség (2/2009. (VI.24.) PK vélemény 2.).

Az I. r. alperes által jóval később, 2008. májusában megkésve tett nyilatkozatok tekintetében - amelyek alapján a szerződések sem mentek teljesezésbe - a jogerős ítélet helyesen állapította meg a színleltséget és azt, hogy azok a felperesek elővásárlási jogának kijátszására irányultak. Figyelemmel kellett lenni azonban ezen felül arra is, hogy a felperesek ekkor már éltek elővásárlási

jogukkal, amelyek alapján a szerződések köztük és az eladók között jöttek létre, a jogviszonyba az elővásárlási jogát időben nem gyakorló I. r. alperes utólagosan már nem tudott belépni.

A felülvizsgálati kérelem a jogerős ítélet által a bizonyítékok mérlegelésével megállapított tényállást vitatta akkor, amikor azt állította, hogy a II. - III. r. felperesek korábban szereztek tudomást a szerződésekről, mint az a jogerős ítéletben meghatározásra került. A felülvizsgálati eljárás során azonban általában nincs helye a bizonyítékok felülmérlegelésének, ismételt egybevetésének, értékelésének. Arra csak a tényállás feltáratlan volta vagy a mérlegelés körébe vont bizonyítékok nyilvánvalóan okszerűtlen, iratellenes, vagy logikai ellentmondásokat tartalmazó értékelése adhat alapot.

A vételi ajánlatról az alpereseknek kellett volna értesíteniük az elővásárlásra jogosultakat. Ezt jogszabálysértő módon nem tették meg, amelynek egyebek mellett az is a jogkövetkezménye, hogy nekik kell bizonyítaniuk - kétséget kizáró módon - azt, hogy a felperesek korábban szereztek arról tudomást mint állítják. Nemleges tény bizonyítására a felperesek nem kötelezhetőek, nem igazolhatják azt, hogy az általuk előadott időpontot megelőzően nem tudtak a szerződésekről. Korábbi időpont nem került igazolásra, mert önmagában a nagykorú felperesek közti családi kötelék ehhez nem elegendő, nem volt megállapítható az alapján, hogy az I. r. felperes mikor és miről tájékoztatta a II. - III. r. felpereseket.

A II. r. alperes ugyancsak a bizonyítékok mérlegelését támadta a szerződések érvénytelenségének megállapítása körében. A 2006. április 20-i szerződés tekintetében a jogerős ítélet már megállapította annak színleltségét, amelyet utóbb alátámasztott az is, hogy készült ugyanazon felek között egy újabb - már nem színlelt - adásvételi szerződés, amikor az I. és II. r. alperesek már abban bíztak, hogy a II. r. alperes tulajdonostársként adásvétel útján is tulajdont szerezhet. A színleltség, az elővásárlási jog kijátszására irányuló szándék egyébként a szerződéskötések egész láncolata során megállapítható volt, ezért nem volt ok a jogerős ítélet által e körben megállapítottak felülmérlegelésére.

A Kúria a kifejtettekre tekintettel a jogerős ítélet - felülvizsgálattal nem támadott rendelkezéseit nem érintve - felülvizsgálattal támadott rendelkezéseit a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése szerint a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint

kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő II. r. alperest a II. és III. r. felperesek javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2), (5) és (6) bekezdése alapján a ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan megállapított - és a 4/A. § (1) bekezdése szerint ÁFÁ-val növelt összegű - ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

Budapest, 2012. május 15.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Dr. Puskás Péter s.k. előadó bíró, dr. Oros Ágnes s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:
tisztviselő