

A Magyar Köztársaság Nevében!

A Pécsi Ítéltábla a dr. Molnár Éva ügyvéd (Tamási, Szabadság u. 41/b.) által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek a Dr. Szabó Katalin Ügyvédi Irodája (ügyintéző dr. Szabó Katalin ügyvéd Székesfehérvár, Oskola u. 10. fszt. 2.) által képviselt **I.rendű alperes neve** (címe) I. r. és **II.rendű alperes neve** (címe) II. r. alperesek ellen szerződés létrejöttének megállapítása iránt indított perében a Tolna Megyei Bíróság 2007. szeptember 11. napján kelt 10.P.20.419/2007/12. számú ítélete ellen a felperes által 13. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. r. alperesnek 60.000 (hatvanezer), a II. r. alperesnek 30.000 (harmincezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az I. r. alperes tulajdonában áll a f-i 0000/16. hrsz.-ú szántó, míg a II. r. alperes tulajdona az I. r. alperes özvegyi jogával terhelten a f-i 0000/15. hrsz. alatt nyilvántartott szántó művelési ágú termőföld ingatlan. A 0000/15. hrsz. alatt nyilvántartott ingatlannal közvetlenül szomszédos a felperes tulajdonában álló f-i 0000/13. hrsz. alatti ingatlan. A f-i 0000/16. hrsz. alatti ingatlannal szomszédos ingatlan tulajdonosa nem áll perben.

Az alperesek, mint ajánlattevő eladók és a perben nem álló XY és XYajánlattevő vevők között 2007. január 18. napján vételi ajánlat megnevezésű, teljes bizonyító

erejű magánokiratba foglalt vételi ajánlat készült a f-i 0000/16. és a 0000/15. hrsz. szám alatt nyilvántartott ingatlanokra.

A f-i polgármesteri hivatalhoz a vételi ajánlatot - az eladókkal történt előzetes megbeszélés alapján - a vevők nyújtották be, és ők fizették be a kifüggesztésért fizetendő szolgáltatási díjat is. A vételi ajánlat az önkormányzat hirdető tábláján 2007. január 18. és február 2. között volt kifüggesztve. A F. Község Jegyzője által kiállított iratjegyzéket 2007. február 2. napján XY vette át. A felperes 2007. január 25. napján, mint elővásárlásra jogosult teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt ajánlatot elfogadó nyilatkozatot nyújtott be a polgármesteri hivatalhoz, amelyet az iratjegyzékkel együtt XY részére adott át a jegyző. Az alpereseknek a felperes vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatát nem küldték meg.

Az alperesek 2007. január 30. napján a vételi ajánlattal egyező tartalmú adásvételi szerződést kötöttek - a dr. Kiss János ügyvéd által szerkesztett okiratban - XY és XY vevőkkel a f-i 0000/15. és 0000/16. hrsz.-ú ingatlanok tulajdonjogának átruházására.

XY az iratjegyzéket dr. Kiss János ügyvédnek átadta, aki azt az adásvételi szerződéssel együtt - a földhivatal felhívására - a földhivatalnak megküldte azzal, hogy XY és XY elővásárlási joga megelőzi a felperes elővásárlási jogát, ezért az adásvételi szerződés megkötésére ők voltak jogosultak.

A T-i Körzeti Földhivatal a szerződés alapján a vevők tulajdonjogát bejegyezte. A felperes fellebbezése folytán eljáró T M-i Földhivatal az elsőfokú földhivatali határozatot megváltoztatta, és a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet elutasította, elrendelte a perbeli ingatlanok vonatkozásában a kérelem előterjesztését megelőző ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállítását. Megállapította, hogy XY és XY helyben lakó szomszéd jogcímén elővásárlásra nem jogosultak, mert nincs a tulajdonukban illetőleg használatukban olyan ingatlan, amely az adásvétellel érintett ingatlanokkal közvetlenül szomszédos lenne. Ezzel szemben felperes, mint helyben lakó szomszéd elővásárlásra jogosult a felsőnyéki 0000/15. hrsz. alatti ingatlanra, míg a másik ingatlan tekintetében, mint helyben lakó regisztrációs számmal rendelkező őstermelő jogosult elővásárlásra. A földhivatal megállapította azt is, hogy az adásvételi szerződés egyébként is érvénytelen, mert a kifüggesztés levétele előtt kötötték azt meg.

A felperes ezt követően az alpereseket az ajánlati kötöttségre utalással az adásvételi szerződés megkötésére felszólította, az alperesek azonban nem voltak hajlandóak a felperessel adásvételi szerződést kötni.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy az alperesek kifüggesztett vételi ajánlatát elfogadó nyilatkozatával a felsőnyéki 0000/16. és 0000/15. hrsz. alatti ingatlanokra vonatkozóan közte és az I. valamint a II. r. alperes között az adásvételi szerződés létrejött. Kérte tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett a földhivatal megkeresését.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték, arra hivatkozva, hogy a felperes vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatát velük nem közölték, kizárólag a T. M-i Földhivatal határozatából értesültek a felperes vételi szándékáról.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította. Megállapította, hogy az adásvételi szerződés az eladó és az elővásárlásra jogosult fél között az ajánlatnak az eladóval való közlésekor jön létre. A felperes ajánlatát az alperesekkel jogszabályban előírt határidőn belül nem közölték, ezért az adásvételi szerződés közöttük nem jött létre.

Az ítélet ellen, annak megváltoztatása és keresetének teljesítése érdekében a felperes nyújtott be fellebbezést. Arra is hivatkozott, hogy az alperesek részéről az adásvételi szerződést szerkesztő dr. Kiss János ügyvéd meghatalmazással rendelkezett az ügylet teljes lebonyolítására.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és abból helyes következtetést levonva az irányadó anyagi jogszabályoknak megfelelő helyes érdemi döntést hozott. A másodfokú bíróság a kifejtett indokokkal is egyetért, amelyek közül a fellebbezésben írtakra vonatkozóan az alábbiakat emeli ki.

A perben azt a vitás kérdést kellett eldönteni, hogy az alperesek által eladni kívánt termőföldekre vonatkozó elővásárlási jogát a felperes szabályszerűen gyakorolta-e, és hogy ennek következtében létrejött-e közöttük az adásvételi szerződés.

Termőföld vagy tanya eladása esetén a jogosultakat az 1994. évi LV. törvény 10. §-a valamint a Ptk. alapján megillető elővásárlási jog gyakorlásának részletes szabályait a 16/2002.(II.18.) Kormányrendelet (a továbbiakban R.) tartalmazza. Ezek a szabályok a szerződéskötés folyamatába bevonják az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatalát, illetve a körjegyzőséget azzal, hogy a vételi ajánlatnak az elővásárlásra jogosultakkal történő közlése, illetőleg a jogosultak elfogadó nyilatkozatának az eladóval való közlése az önkormányzat jegyzőjének - a rendeletben meghatározott feltételeknek megfelelő - közreműködésével történhet hatályosan. Az R. 1. §-ának (3) bekezdése szerint az ajánlat közlése az elővásárlásra jogosultakkal a polgármesteri hivatal illetve a körjegyzőség hirdető táblájára való kifüggesztéssel igazgatási szolgáltatási díj ellenében történik. A 2. § (1) bekezdése szerint az eladó kezdeményezi az igazgatási szolgáltatást azzal, hogy az ajánlatot - kifüggesztésre irányuló kérelemmel együtt - postai úton, tértivevénnyel megküldi, vagy az átvétel dátumát feltüntető átvételi igazolás ellenében átadja a jegyzőnek, aki az ajánlatot a (2) bekezdésben szabályozott módon kifüggeszti. A 3. § (3) bekezdésében foglaltak szerint az

elővásárlásra jogosultak elfogadó nyilatkozatukat joghatást kiváltó módon csak úgy tehetik meg, ha azt a jegyzőnek postai úton, tértivevénnyel megküldik, vagy az átvétel dátumát feltüntető átvételi igazolás ellenében neki átadják. A 3. § (5) bekezdéséből kitűnően a jogosulti nyilatkozatokat a jegyző közli az eladóval postai úton, tértivevénnyel történő megküldéssel, vagy az átvétel dátumát feltüntető átvételi igazolás ellenében történő átadással. A 4. § szerint a szerződés az elővásárlásra jogosult és az eladó között az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatának az eladóval történt közlésével jön létre.

Az irányadó tényállás szerint az eladó alperesek az elővásárlási joggal kapcsolatban a jegyző közreműködését nem kezdeményezték, vételi ajánlatot a jegyzőnek az ajánlattevők adták át, és a kifüggesztésre irányuló kérelmet - saját nevükben - csak ők terjesztették elő. A közigazgatási iratokból ugyanis teljesen nyilvánvaló, hogy nem az alperesek képviselőjében, hanem saját nevükben jártak el a jegyző előtt. Az elővásárlásra jogosult felperes elfogadó nyilatkozatát a jegyző az alperesekkel nem közölte, azt csak az egyik vételi ajánlattevőnek adta át, aki az alperesek képviselőjére nem volt jogosult. A fellebbezésben írtakkal ellentétben az alperesek képviselőjére e körben az adásvételi szerződési okiratot szerkesztő ügyvéd sem rendelkezett meghatalmazással. Az okiratba foglalt meghatalmazás kizárólag az adott okirat megszerkesztésére és annak a földhivatalhoz való benyújtására, a földhivatal előtti eljárásra szólt. Ebből következőn a felperest egyébként megillető elővásárlási jog gyakorlása, a vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozat közlése, illetve annak elmaradása miatt nem felelt meg az R. szabályainak, ezért a felek között az adásvételi szerződés nem jött létre.

A másodfokú bíróság ezért az elsőfokú bíróság helyes ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése sikertelen volt, ezért a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján köteles az alperesek másodfokú perköltségét megfizetni.

Az alpereseket képviselő ügyvéd másodfokú munkadíját az ítélet tábla a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2) és (5) bekezdése alapján állapította meg.

P é c s, 2008. január 10.

. Veszely József s.k. a tanács elnöke, Dr. Szentpéteri dr. Bán Erzsébet s.k. előadó bírósági írásműve, Dr. Hrubai Adrienn s.k. bírósági írásműve