

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA
mint felülvizsgálati bíróság
Pfv.VI.21.564/2007/4.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Wahl István ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Magyar Balázs ügyvéd által képviselt I.r., II.r., III.r., IV.r., V.r., a dr. Hernádi László által képviselt VI.r., a VII.r. és a VIII.r., alperesek ellen szerződés hatálytalanságának a megállapítása iránt a Veszprémi Városi Bíróságnál 1.P.22.281/2005. szám alatt megindított és másodfokon a Veszprém Megyei Bíróság 2.Pf.20.334/2007/4. számú ítéletével befejezett perében az említett számú jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2007. évi november hó 6. napján megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I.-V.r. alpereseknek - ügyvédjük kezéhez - 50 000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

I n d o k o l á s :

A p.-i K hrsz.-ú szántó művelési ágú ingatlan 1045/14197-ed részben a felperes, 4407/14197-ed részben az I.r. alperes, 4040/14197-4040/14197-ed részben a II. és a III.r. alperesek, 665/14197-ed részben pedig a IV.r. alperes tulajdona.

Az I.-IV.r. alperesek az V.r. alperestől az ingatlan megvásárlására kapott vételi ajánlatot egyszerű magánokiratba foglalva megküldték a B. és P. községek közjegyzőségének, ahol azt a termőföldről szóló törvény alapján elővásárlásra jogosultakkal történő közlés

érdekében 2005. április 11-étől 2005. május 3-áig a körjegyzőség hirdetőtáblájára kifüggesztették.

A vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozat a körjegyzőséghez nem érkezett, ezért az I.-IV.r. alperesek a 2005. augusztus 26-án létrejött adásvételi szerződéssel ingatlan-illetőségeiket eladták az V.r. alperesnek. A szerződésben a II. és III.r. alperesek tulajdonát tévesen 4030/14197-ed-nek tüntették fel és a szerződés szerinti 2 761 399 forint vételár a felperes 1045/14197-ed tulajdoni illetőségének ellenértékét is tartalmazta. A szerződés 2. pontjában az I.-IV.r. alperesek összesen 2 557 853 forint vételár átvételét ismerték el.

Az V.r. alperes a felperesnek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett címére megküldte az adásvételi szerződést azzal, hogy nyolc napon belül nyilatkozzék, élni kíván-e elővásárlási jogával. Egyúttal az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot is küldött a felperesnek.

Az ingatlan-nyilvántartásban megjelölt lakcímen a felperes a küldeményt nem vette át, majd a felperes és az V.r. alperes közötti telefonbeszélgetést követően az V.r. alperes a küldeményt ismét megküldte a felperesnek, melyet a felperes 2005. szeptember 15-én vett át.

A felperes 2005. szeptember 22-én kelt nyilatkozatában kijelentette, hogy élni kíván elővásárlási jogával és a vételárat ügyvédi letétbe helyezte. Nyilatkozatát az I.-V.r. alpereseknek megküldte.

A IV.r. alperes 2005. október 4-én a felperes képviselőjét arról tájékoztatta, hogy ingatlanrészét egyéb közbejött akadályok miatt nem kívánja értékesíteni, eladási szándékát visszavonja. Az I.-V.r. alperesek 2005. október 11-én létrejött megállapodásban rögzítették, hogy a közöttük 2005. augusztus 26-án létrejött szerződés annak megkötésére visszaható hatállyal érvénytelen, mert a felek megbeszélésük keretében kölcsönösen feltárták, hogy tévedtek a szerződés tárgyát képező ingatlan meghatározásában, valós ügyleti akaratuk más dűlőben fekvő ingatlan tulajdonjogának az átruházására, illetőleg megszerzésére irányult.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy az I.-V.r. alperesek között létrejött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan és a szerződés a felperes és az I.-IV.r. alperesek között jött létre az eredeti szerződésben foglalt ajánlat szerinti tartalommal. Kérte az alperesek - köztük az ingatlanon földmérési jel elhelyezése és távközlési vezetékJog jogosultsággal rendelkező

VI.-VIII.r. alperesek - kötelezését tulajdonjoga bejegyzésének a tűrésére.

Az I.-V.r. alperesek a kereset elutasítását kérték. Álláspontjuk szerint az I.-V.r. alperesek az adásvételi szerződés érvénytelensége folytán az eredeti állapotot helyreállították, ezért a felperes által érvényesíteni kívánt igénynek már nincs jelentősége. Hivatkoztak továbbá arra is, hogy a felperes részére az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett címről ismeretlen helyre költözött jelzéssel érkezett vissza a vételi ajánlat. Ehhez képest pedig a felperes az arra nyitvaálló határidőben nem élt az elővásárlási jogával. Álláspontjuk szerint az önkormányzat hirdetőtáblájára történt kifüggesztéssel a vételi ajánlat közlése a felperes részére megtörtént. A felperes pedig a kifüggesztés kezdő napját követő tizenöt napon belül elfogadó nyilatkozatot nem tett, így elővásárlási jogával a jogvesztő határidőn belül nem élt. A vételi ajánlatot pedig részére külön megküldeni nem kellett.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az I.-V.r. alperesek között a 2005. augusztus 26-án megkötött adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan és az adásvételi szerződés a felperes mint vevő és az I.-IV.r. alperesek között jött létre. Kötelezte a felperest, hogy tizenöt napon belül az I.r. alperesnek 858 390, a II. és III.r. alpereseknek egyenként 784 967, a IV.r. alperesnek pedig 129 529 forint vételárat fizessen meg. Megkereste a földhivatalt a felperes tulajdonjogának a bejegyzésére, melynek tűrésére kötelezte az I.-IV., valamint a VI.-VIII.r. alpereseket.

Indokolása szerint a felperest a perbeli ingatlan vonatkozásában a Ptk. 145. §-ának (2) bekezdésében foglaltak alapján illette meg az elővásárlási jog. A felperessel szemben a szerződés hatálytalansága akkor állapítható meg, ha az eladó mulaszt. Ezért nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy az V.r. alperes mikor és milyen küldeménnyel kereste meg a felperest. Az I.-IV.r. alperesek írásban a felperest nem értesítették a vételi ajánlatról, ezért azt vizsgálta, hogy a felperes részére a vételi ajánlat közlése a termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól szóló 16/2002. (II.18.) Korm. rendelet szabályaiban foglaltaknak megfelelt-e.

Megállapítása szerint a közlés egyszerű magánokirati formában történt, ezért az eladók jogszabályszerűen nem teljesítették közlési kötelezettségüket.

Megállapítása szerint a III.-IV.r. alperesek tényleges akarata az ingatlanban lévő teljes illetőség átruházására irányult és csupán

számítási hiba folytán tüntették fel tévesen tulajdoni illetőségüket. Nem fogadta el az I.-V.r. alpereseknek a szerződés érvénytelenségére vonatkozó álláspontját. Az alperesek által megjelölt pécselyi 1161/9. hrsz.-ú ingatlan művelési ága eltér a perbelitől és abban sem a IV.r. alperes, sem a felperes nem tulajdonostárs. Értékelte a IV.r. alperes elszólását is, mely szerint a 2005. október 11-ei megállapodás megkötésére azért került sor, mert kiderült, hogy azon a felperesnek elővásárlási joga van. A szerződés érvénytelenségét az alperesek nem bizonyították, azt nem bontották fel, ezért a felperes 2005. szeptember 22-én kelt elfogadó nyilatkozatával az ajánlati kötöttség rendelkezései beálltak. A szerződés tehát a felperessel szemben hatálytalan és az a felperes, valamint az I-IV.r. alperesek között jött létre. A felperes a vételár bírói letétbe helyezésével igazolta teljesítőképességét is.

Az V.r. alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a keresetet elutasította. Indokolása szerint a termőföldre vonatkozó elővásárlási jog gyakorlásának részletes szabályait a 16/2002. (II.18.) Korm. rendelet tartalmazza, függetlenül attól, hogy az ingatlan közös tulajdonban áll-e vagy egy személy kizárólagos tulajdona. Ezért nem tehető különbség az elővásárlási jog gyakorlásának módját illetően. Álláspontja szerint helytelen az az állítás, hogy a közös tulajdonú termőföld esetén az elővásárlási jogot a Ptk. szerint kellene gyakorolni.

A kormányrendelet a vételi ajánlat esetében teljes bizonyítóerejű okiratba foglalást nem követel meg és a vételi ajánlatot nemcsak az eladó, de a vevő is közölheti.

A felperes a kifüggesztés kezdő napját követő tizenöt napon belül elfogadó nyilatkozatot nem tett. Az a tény, hogy a szerződéskötést követően a felperesnek az ajánlatot megküldték és tőle írásbeli nyilatkozatot kértek, nem jelenti azt, hogy elővásárlási joga feléledt volna és azt a jogszabályban előírt módtól eltérően gyakorolhatná. Ezért a felperes elővásárlási joga nem sérült, a szerződés vele szemben nem hatálytalan.

A jogerős ítélet ellen - annak megváltoztatása és az elsőfokú bíróság ítéletével azonos tartalmú ítélet meghozatala érdekében - a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Ebben kifejtette, hogy a perbeli esetben az ingatlan minősége, valamint az ingatlan tulajdonosaihoz kapcsolódó, a Ptk. 145. § (2) bekezdésén alapuló elővásárlási jog is fennáll. A termőföldről szóló törvény alapján azonban a tulajdonostársakat elővásárlási jog nem illeti meg.

Utalt a Ptk. módosított 145. § (3) bekezdésében foglaltakra, melyből az a következtetés vonható le, hogy a termőföldre vonatkozó törvény szerinti elővásárlási jog nem azonos a Ptk. szerinti elővásárlási joggal és a Ptk. szerinti elővásárlási jog fennáll minden olyan osztatlan közös tulajdonban lévő termőföld esetén, ahol a termőföldről szóló törvény szerinti elővásárlásra jogosult nem kívánja az ingatlant megvásárolni. A jelen esetben a Tft. szerinti elővásárlásra jogosult az ingatlant nem kívánta megvenni, ily módon a Ptk. szerinti elővásárlási jog megilleti a tulajdonostárs felperest. Ha pedig nincs a Tft. szerinti elővásárlási jog, akkor a Ptk. szerinti elővásárlási jog általános szabályait kell alkalmazni.

A Ptk. közös tulajdonon alapuló elővásárlási jog eljárási rendjének szabályozására a Tft. 90. §-ban rögzített felhatalmazás nem vonatkozik, ezért a felperest az ajánlatról írásban kellett volna értesíteni. Ezt tartalmazza a rendelet 1. § (4) bekezdése is, mely szerint más jogszabályban meghatározott elővásárlási jog esetén a jogosultat az ajánlatról írásban kell értesíteni.

Álláspontja szerint tehát téves a másodfokú bíróság azon jogértelmezése, mely szerint a Tft. alapján elővásárlásra jogosultak esetén fennálló elővásárlási jog szabályait kiterjesztően, a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályai szerinti elővásárlásra jogosultakra is értelmezi, mely szerint a helyi önkormányzatnál történő kifüggesztéssel ki lehetne váltani az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonostársak írásban történő értesítését. Álláspontja szerint az önkormányzati hirdetmény nem pótolhatja a más jogszabály alapján elővásárlásra jogosultak írásban történő értesítését.

Utalt arra is, hogy csak az eladó által elfogadott és általa közölt ajánlatot lehet értelmezni a rendelet szerinti ajánlatközlésnek. A vevőtől érkezett vételi ajánlat nem felel meg a rendelet előírásainak. Téves az az álláspont, hogy a vételi ajánlatot nemcsak az eladó, de a vevő is közölheti. Utalt arra is, hogy az ajánlat nem volt teljes bizonyítóerejű magánokiratba foglalva.

Az I.-V.r. alperesek ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos, mert a jogerős ítélet nem jogszabálysértő.

Jogerős ítéletében a bíróság a felek előadásának és a bizonyítási eljárás során felmerült bizonyítékoknak a helyes egybevetésével

állapította meg a tényállást és az így megállapított tényállásból helytálló jogi következtetéseket vont le.

A termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól szóló 16/2002. (II.18.) Korm. rendelet 1. §-ának (1) bekezdése szerint a rendelet a termőföldre vonatkozó 1994. évi LV. törvény (továbbiakban: Tft.), valamint a Polgári Törvénykönyv alapján fennálló elővásárlási jog gyakorlásának szabályait tartalmazza. Ebből a rendelkezésből az következik, hogy termőföld és tanya eladása esetén a Polgári Törvénykönyv rendelkezése alapján elővásárlási joggal rendelkező jogosult részére is a rendeletben foglaltak szerinti módon kell a vételi ajánlatot közölni.

A jogerős ítélet tehát helytállóan állapította meg azt, hogy a felperes részére az önkormányzat hirdetőtáblájára történt kifüggesztéssel a vételi ajánlatot közölni kell tekinteni.

A felperes felülvizsgálati kérelmében helytállóan utalt arra, hogy a termőföldre vonatkozó törvény és a Polgári Törvénykönyv rendelkezései alapján fennálló elővásárlási jog között különbséget kell tenni az elővásárlási jog gyakorlásának módját illetően. A Tft. 90. § (1) bekezdés e/ pontja szerint a Kormány arra kapott felhatalmazást, hogy rendelettel állapítsa meg a termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályait. A felhatalmazásban foglaltakat meghaladóan a kormányrendelet 1. §-ának (1) bekezdése a Polgári Törvénykönyv alapján fennálló elővásárlási jog gyakorlásának módjára is részletes szabályokat írt elő abban az esetben, ha az adásvétel tárgya termőföld. Ezzel a kormányrendelet ellentétbe került a Ptk. 373. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakkal, mely az elővásárlási jog gyakorlásának szabályait tartalmazza.

A kormányrendelet tehát törvényi felhatalmazás nélkül hozott olyan rendelkezéseket, melyek ellentétbe kerültek a Polgári Törvénykönyv szabályaival.

Egységes a bírói gyakorlat abban, hogy a jogszabály alkotmányosságát a bíróság nem vizsgálhatja, azt minden esetben alkalmaznia kell. A jogszabályok alkotmányosságának a vizsgálata az Alkotmánybíróság feladata (1989. évi XXXII. tv. 1. § b/ pont.) Megjegyzi a Legfelsőbb Bíróság, hogy az Alkotmánybíróság 56/2007. (IX.28.) AB határozatában az említett kormányrendelet 1. § (3) bekezdésének alkotmányellenességét megállapította és azt 2008. március 31. napjával megsemmisítette. Megállapítása szerint sem a Ptk., sem a Tft. nem adott felhatalmazást a Kormánynak arra, hogy a Ptk. alapján fennálló elővásárlási jog eseteire is kiterjedően

szabályozza az elővásárlási jogok jogosultjainak kizárólag hirdetményi úton történő értesítését. A Korm. rendelet azzal, hogy a Ptk. alapján fennálló elővásárlási jogok eseteiben új rendelkezést állapít meg az ajánlat közléseként kizárólagosan hirdetményi közzététel előírásával, túlmegy a számára biztosított kereteken. Mivel a kifogásolt rendelkezés a Ptk. hatálya alá tartozó esetek tekintetében eltér az ajánlat közlésére vonatkozó Ptk.-ban rögzített szabályoktól, az alkotmányellenes.

Az Alkotmánybíróság az említett rendelkezést azonban csak 2008. március 31. napjával semmisítette meg, ezért a jelen ügy elbírálása során a 16/2002. (II.18.) Korm. rendelet szabályait kellett alkalmazni. Ennek alapján pedig helyesen állapította meg jogerős ítéletében a bíróság, hogy a felperes részére az V.r. alperes vételi ajánlatát kifüggesztéssel kellett közölni.

A másodfokú bíróság ítéletében helytelenül utalt arra, hogy a vételi ajánlatot a vevő is közölheti. A Ptk. előzőekben már említett 373. §-ának (1) bekezdésében foglaltak szerint a vételi ajánlat közlése a tulajdonos (eladó) feladata. Ez abból is következik, hogy a vételi ajánlat elfogadásával a szerződés az eladó és az elővásárlásra jogosult között létrejön. Abban az esetben, ha a vételi ajánlatot a vevő közli, a szerződés az eladó és az elővásárlásra jogosult között nem jöhet létre. A vevő vagy az adásvételi szerződés megkötésében közreműködő ügyvéd akkor jogosult a vételi ajánlat közlésére, ha erre az eladó megbízása alapján kerül sor. Ezt az álláspontot tartalmazzák a másodfokú bíróság ítéletében említett jogesetek is.

A perbeli esetben az I.-IV.r. alperesek az V.r. alperest nem bízták meg a vételi ajánlat közlésével. A vételi ajánlat kifüggesztését követő eljárásnak a kereset elbírálása szempontjából nincs egyébként sincs jelentősége, mert az előzőekben foglaltak szerint a felperessel a vételi ajánlatot kifüggesztés útján kellett közölni.

A P.-i Önkormányzat hirdetőtáblájára kifüggesztett vételi ajánlatot pedig az I.-IV.r. alperesek által közölt vételi ajánlatnak kell tekinteni, mert az nem vitásan tőlük származik, azt az I.-IV.r. alperesek írták alá. Annak a körülménynek, hogy a vételi ajánlatot az V.r. alperes juttatta el az önkormányzathoz, nincs jelentősége.

A másodfokú bíróság ítéletében helytállóan állapította meg azt is, hogy az említett kormányrendelet nem követeli meg a vételi ajánlat teljes bizonyítóerejű okiratba foglalását. Az I.-IV.r. alperesek nem vitatták, hogy a vételi ajánlat tőlük származik, ezért a Pp. 197. §-ának (1) bekezdésében foglaltak alapján azt valódinak kell tekinteni.

Mindezekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdésében foglaltak alapján hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 270. §-ának (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint a felperest kötelezte az I.-V.r. alperesek felülvizsgálati eljárási költségének a megtérítésére. A VI.-VIII.r. alpereseknek a felülvizsgálati eljárás során költsége nem merült fel, ezért arról a Pp. 75. § (1) bekezdése alapján rendelkezni nem kellett.

Budapest, 2007. november 6.

Dr. Baranyai János sk. a tanács elnöke, dr. Kollár Márta sk. előadó bíró, dr. Róth Pálné sk. bíró.

A kiadmány hiteléül:

bíróági írnok