

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.21.597/2012/10.szám

A Kúria a Dr. Kulhanek Annamária ügyvéd által képviselt felperesnek a 12. számú Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Tuza Béla ügyvéd) által képviselt I. rendű, II. rendű, III. rendű és IV. rendű alperesek ellen jognyilatkozat pótlása iránt a Kecskeméti Városi Bíróság előtt 11.G.21.357/2010. számon folytatott és másodfokon a Kecskeméti Törvényszék 4.Gf.40.006/2012/3. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen az alperesek által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az I-IV. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 200.000 (Kettőszázezer) forint összegű felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felperes regisztrált őstermelőként és helyben lakó szomszédként 2007. május 25-én fogadta el az ingatlan-nyilvántartásba a 0206/93 hrsz., 0206/12 hrsz. és a 0206/262 hrsz. alatt felvett szántó, illetve tanya megjelölésű, az I. és II. rendű alperesek egyenlő arányú közös tulajdonát képező ingatlanokra a III-IV. rendű alperesek által tett és a helyi polgármesteri hivatalnál 2007. május 14-től május 30-ig kifüggesztett vételi ajánlatot, egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezte a vételi ajánlat szerinti 7.300.000 forint összegű vételárat.

Az alperes jogi képviselőjéhez címzett, az adásvételi szerződés elkészítésére vonatkozó eredménytelen felhívás, a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eredménytelen földhivatali eljárást, majd az annak bírósági felülvizsgálata iránt indított sikertelen pert követően a felperes keresettel kérte annak megállapítását, hogy az alperesek közötti adásvételi szerződés az irányában hatálytalan, perbeli ingatlanokra vonatkozó adásvétel az eladási ajánlatnak

megfelelő tartalommal közte és az I-II. rendű alperes eladók között létrejött. Kérte az I-II. rendű alperesek jognyilatkozatának pótlását tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, a földhivatal megkeresését tulajdonjoga bejegyzésére, míg a III. és IV. rendű alpereseket a keresetben foglaltak tűrésére kötelezni. Arra hivatkozott, hogy az adásvételi szerződés közte és az I-II. rendű alperes eladók között a termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól szóló 16/2002. (II.18) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. r.) 3.§ (3) bekezdésében foglaltak szerint az ajánlat elfogadásával létrejött. E szempontból az alperesek által előszerződésnek nevezett megállapodás felbontásának nincs jelentősége, az a hirdetmény útján közölt ajánlathoz fűződő ajánlati kötöttséget nem szüntette meg. Az I-II. rendű alperesek tulajdonjogát a 0205/262 hrsz.-ú ingatlanra az elfogadó nyilatkozat megtétele előtt egy nappal bejegyezték, így az eladók tulajdonjoga bejegyzésének hiánya sem akadály a felperes tulajdonszerzésének. Utalt arra, hogy a földhivatali eljárásban és a földhivatali határozat felülvizsgálatára indított perben jogséremlme nem volt orvosolható.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Előadták, hogy közöttük az ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződés nem, csupán előszerződés jött létre, azonban azt is felbontották 2007. június 7-én, előszerződés tekintetében egyébként is kizárt elfogadó nyilatkozat tétele. Az alperesek között már nem áll fenn szerződéskötési akarat, emiatt sem lehetséges a szerződés létrehozása vagy a jognyilatkozat pótlása.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetének helyt adó ítéletében megállapította, hogy a per tárgyát képező ingatlanokra a 2007. május 11-én kelt ajánlat és a felperesnek az elővásárlási joga alapján megtett, 2007. május 24-én kelt elfogadó nyilatkozata alapján az ajánlattal egyező tartalmú érvényes adásvételi szerződés jött létre a felperes valamint az I-II. rendű alperesek között. Az érvényes adásvételi szerződés alapján az elsőfokú bíróság mindhárom ingatlan tekintetében ítéletével pótolta az I. és II. rendű alperesek bejegyzéshez szükséges hozzájáruló nyilatkozatát, megkereste a földhivatalt a felperes tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő, a teljes vételár kifizetésének igazolását követő bejegyzése iránt, a III. és IV. rendű alpereseket mindezek tűrésére kötelezte, és mindezeket meghaladóan a felperes a keresetét elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása szerint a szerződés az ingatlanokra vonatkozó eladási ajánlatnak a felperes által történt elfogadásával 2007. május 31-én jött létre az előbbiekben már említett Korm. r. 3.§ (2) bekezdésében és 4.§-ában foglaltaknak megfelelően. Az adott helyzetben a kormányrendeletnek a Ptk.-hoz és a termőföldről szóló törvényhez képest speciális rendelkezései az irányadók. Nem változtat ezen az ajánlatban előszerződésnek

nevezett megállapodás felbontása, és az sem, hogy az I-II. rendű alperesek tulajdonjogát az egyik ingatlanra utóbb jegyezték be, nincs ugyanis akadálya annak, hogy a szerződő fél olyan dologról rendelkezzen, amely még nem került a tulajdonába.

Az alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletét. Hangsúlyozta: az elsőfokú bíróság nem az alperesek közötti állítólagos előszerződésről és annak felbontásáról, hanem az általuk közölt ajánlatról döntött, a hirdetményel közölt ajánlat nem vonható vissza.

A jogerős ítélettel szemben benyújtott felülvizsgálati kérelmükben az alperesek annak hatályon kívül helyezését és a kereset elutasítását kérték. Rámutatottak: az I. rendű és II. rendű alperesek csak részben voltak tulajdonosai a perbeli ingatlanoknak, emellett az a III-IV. rendű alperesekkel kötött előszerződést felbontották, így nem állt fenn szerződéskötési szándékuk sem. Ajánlatuk nem tartalmazta a Korm. r. 1.§ (2) bekezdésének megfelelő arra vonatkozó nyilatkozatot, hogy jogosult-e az ajánlattevő elővásárlásra, emiatt az ajánlat nem is volt érvényes. Nem teljesült a Korm. r. 2.§ (1) bekezdés a) pontja szerint kíváncsi sem, a vételár átvételére sem került sor és nem felel meg az ajánlat a Korm. r. 1.§ (3) bekezdésének sem. Mindezek alapján a szerződés sem alakilag, sem tartalmilag nem irányult tulajdonátruházásra, így azt a felperes sem fogadhatta el.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Előadta, hogy a jogerős ítélet kihirdetését követően (mivel az alperesi jogi képviselő felhívásra sem vette át), a vételárat bírói letétbe helyezte, a bíróság azt az I-II. rendű alpereseknek kiutalta, majd a földhivatal a felperes tulajdonjogát jogerős határozattal bejegyezte.

A felülvizsgálati kérelem a következők miatt nem alapos.

A Pp. 270.§ (2) bekezdésének, valamint a 275.§ (3) bekezdésének együttes értelmezéséből következően eredményes felülvizsgálat alapja anyagi jogi jogszabálysértés vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási szabálysértés lehet.

Az alperesek felülvizsgálati kérelmüket a felperes elővásárlási jogához kapcsolódó téves jog- értelmezésre, és a 16/2002. (II.18.) Kormányrendelet szabályainak megsértésére alapították.

Az alperesek felülvizsgálati érveléshez kapcsolódóan a Kúria utal a következőkre: az elővásárlási jog az adásvételhez kötődő, úgynevezett alakító jogok között arra biztosít lehetőséget, hogy a jogosult az eladó eladási szándéka esetén a vevő által közölt feltételeket elfogadva a vevő helyébe lépve, a saját javára

létrehozza az adásvételt.

Az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos kérdéseket a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiuma a 9. számú állásfoglalásában, majd a 2/2009. Polgári Kollégiumi véleményben részletesen kidolgozta. Mind az állásfoglalás, mind a vélemény utal az ilyen módon létrejövő adásvétellel kapcsolatban a Legfelsőbb Bíróság XXV. Polgári Elvi Döntésében foglaltakra, amely szerint az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés érvényes létrejöttéhez - a tartalmi követelmények szempontjából - szükséges, és egyben elegendő, ha a szerződés tartalmazza a szerződő felek személyét, az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó akaratnyilvánítást, az ingatlan és a vételár megjelölését. Értelemszerűen - mivel nem szükséges, hogy az adásvételt létrehozó egybehangzó akaratnyilatkozatok ugyanazon okiratban szerepeljenek - a szerződés létrehozására irányuló vételi (eladási) ajánlatnak is elegendő ezen adatokat tartalmaznia, az alperesek által hiányolt kellékek az érvényességre ki nem ható, pótolható követelmények. A már többször említett Korm. r. 4.§-a a Ptk. 213.§ (1) bekezdésében foglaltakkal összhangban úgy rendelkezik, hogy az így megtett ajánlatot elfogadva az elővásárlásra jogosult - az ajánlatot tevő vevő pozíciójába lépve - a saját javára hozhatja létre az adásvételt.

Az előzőekből kitűnően az adásvételi szerződést nem az eljárt bíróságok hozták létre, hanem - törvényben biztosított jogával élve - a felperes, a bíróság által pótolta jognyilatkozat nem szerződéses nyilatkozat, hanem a felperes tulajdonjogának bejegyzéséhez az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 29.§ (1) bekezdés szerint bejegyzési engedély, melyet az előzőekben kifejtettek szerint visszaélésszerűen tagadtak meg az I-II. rendű alperesek, ezért a jogszabályoknak megfelelő módon - Ptk. 5.§ (3) bekezdés alapján - került sor annak ítélettel való pótlására.

Az elsőfokú bíróság helytálló okfejtése szerint a fél olyan dologról is érvényesen rendelkezhet, amely még nem került a tulajdonába, ez esetben a tulajdonjog átruházása mellett annak előzetes megszerzésére is kötelezettséget vállal, és e vonatkozásban is terheli a vevővel szembeni jogszavatosság (Ptk. 369.§). Az adott esetben azonban ilyen akadály sem állt fenn: a felperes elfogadó nyilatkozata megtételének időpontjában az I-II. rendű alperesek mindhárom ingatlan bejegyzett tulajdonosai voltak.

Az alperesek felülvizsgálati érvelése szerint közöttük csupán adásvételi előszerződés jött létre - jövőbeni szerződéskötésre irányuló szándékukat fejezték ki - ezért nem volt olyan megállapodás, melybe a felperes beléphetett volna, különös tekintettel arra, hogy utóbb ezt az előszerződést is felbontották. A felülvizsgálati kérelem e hivatkozásaival kapcsolatban a Kúria a

másodfokú bíróság helytálló indokaira utal: az I-II. rendű alperesek által hirdetmény útján között vételi ajánlat tartalmazta a Legfelsőbb Bíróság XXV. számú Polgári Elvi Döntésében említett kellékeket, a felperes az abban foglaltakat elfogadva hozta létre az adásvételt, ettől független körülmény, hogy az alperesek egymás közötti megállapodásukat állítólagos - a per irataihoz nem csatolt - előszerződésben is rögzítették. Az alperesek által felülvizsgálati kérelmükben hivatkozott kellékeket az irányadó speciális jogszabály: Korm. r. állapítja meg, e kellékek utólag pótolhatók, a tulajdonátruházásra vonatkozó kötelelem érvényes létrejöttét nem érintik.

A felperes (helyben lakó szomszéd, regisztrált őstermelő) speciális jogszabály szerint fennálló elővásárlási jogát az alperesek nem vitatták, a felperes a Korm. rendeletben előírt speciális feltételeknek megfelelően fogadta el a III-IV. rendű alperesek által tett vételi ajánlatot, vételi szándéka komolyságát a vételár ügyvédi letétbe helyezésével támasztotta alá, erről az alpereseket értesítette. A Kúria kihangsúlyozza: a felperes jogszabályoknak megfelelő eljárására tekintettel nincs annak jelentősége, hogy az alperesek felvették-e a vételárat vagy sem, ugyanakkor a felülvizsgálati ellenkérelemből kitűnően a vételár átadása - bírósági letétből történő kifizetés útján - a jogerős ítélet meghozatala óta megtörtént.

Az adásvételi előszerződés felbontásával kapcsolatban a Kúria - az eljáró bíróságok indokolásával egyezően - a Legfelsőbb Bíróság 2/2009. (VI.24.) Polgári Kollégiumi véleményében foglalt egyértelmű jogi álláspontra utal, amely szerint a szerződés felbontásának - az ajánlat esetleges visszavonásának - csak addig az időpontig van az elővásárlási jog jogosultjára kiható hatálya, amíg a vételi ajánlatról nem szerzett tudomást. A már közölt ajánlat ettől kezdve legfeljebb a jogosult hozzájárulásával vonható vissza. Helytállóan utaltak ezért az eljáró bíróságok arra, hogy a vételi ajánlat hirdetmény útján történt közlése után az adásvételi előszerződésnek nevezett megállapodás felbontásának a per eldöntése - az adásvételi szerződés felperes vevő és I-II. rendű alperes eladók között történő létrejövetele - szempontjából nincs jelentősége.

A Kúria az előzőekben kifejtettek alapján a jogszabályoknak mindenben megfelelő jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése értelmében hatályában fenntartotta, és a - felülvizsgálati eljárásban a Pp. 270.§-ának megfelelően érvényesülő - Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő I-IV. rendű alpereseket a felperes jogi képviselőjével, a felülvizsgálati eljárásban felmerült, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint, a kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányosan, a 4/A.§ alapján az általános forgalmi adóra is figyelemmel meghatározott

ügyvédi munkadíjból álló fellebbezési eljárási költség viselésére. A felülvizsgálati eljárás illetékét az I-IV. rendű alperesek költségmentességére figyelemmel a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (1) bekezdése és 14.§-a értelmében az állam viseli.

Budapest, 2013. június 19.

Dr. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, Dr. Varga Edit s.k. előadó bíró, Dr. Mocsár Attila Zsolt s.k. bíró