

A Kúria a dr. Simonffy György ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Szanda István ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. alperesek ellen szerződések hatálytalanságának a megállapítása iránt a Járásbíróság előtt 5.P.20.170/2013. szám alatt megindított és a Törvényszék 2.Pf.21.210/2013/13. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélettel szemben a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesek részére egyetemlegesen 75.000 (hetvenötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, valamint fizessen meg felhívásra, az állam részére 297.000 (kettőszázkilencvenhétezer) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélettel szemben további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes tanya ingatlanához közeli H. 0266/13. helyrajzi szám alatti ingatlan 38/146 tulajdoni hányada H. K., a további része pedig az I.r. alperes tulajdonában állt. 2013. január 11-én az I.r. alperes eladta ennek az ingatlannak a 703/42858 részét 202.928 forintért a II.r. alperesnek. Eladta továbbá ugyanekkor, ugyanezen szerződéssel a h-i 0358/15. helyrajzi szám alatti ingatlant 2.201.640 forintért, a 0396/22. helyrajzi szám alatti ingatlan 692/56095 részét 298.000 forintért, a 0396/23. helyrajzi szám alatti ingatlan 275/4810 részét pedig 19.600 forintért a II.r. alperesnek. A vételi ajánlat a szerződésnek megfelelően kifüggesztésre került az illetékes polgármesteri hivatal hirdetőtáblájára azzal, hogy az eladó a földterületet csak egy tagban kívánja értékesíteni. Az elővásárlásra jogosultak részéről az erre nyitva álló határidőn belül elfogadó nyilatkozat nem érkezett.

2013. január 14-én az alperesek között közös tulajdon megszüntetésére irányuló adásvételi szerződés jött létre, amely

szerint a II.r. alperes magához váltotta az I.r. alperestől a 0266/13. helyrajzi szám alatti ingatlan további 31000/42858 részét, a 0396/22. helyrajzi szám alatti ingatlan további 41000/56905 részét, valamint a 0396/23. helyrajzi szám alatti ingatlan további 3300/4810 részét, összesen 5.527.832 forintért. A felperes, amikor minderről tudomást szerzett - 2013. február 28-án - közölte az I.r. alperessel, hogy élni kíván az elővásárlási jogával a perbeli 0266/13. helyrajzi szám alatti ingatlan vonatkozásában. Az alperesek jogi képviselőjük útján 2013. március 12-én kelt válaszukban közölték, hogy az elővásárlási jog a felperest nem illeti meg.

A felperes keresetében kérte annak a megállapítását, hogy a 0266/13. helyrajzi szám alatti ingatlanra kötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan és az azonos tartalommal - 2.969.793 forint vételár mellett - közte, valamint az I.r. alperes eladó között jött létre. Kérte a földhivatal megkeresését a tulajdonjog átruházás bejegyzésére és annak a megállapítását, hogy az alperesek eljárása az elővásárlási jog megghiúsítását célzó, rosszhiszemű, tisztességtelen, visszaélésszerű joggyakorlásnak minősült és így a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 5. §-ának (1) bekezdésébe foglalt tilalomba ütközött. Kérte továbbá az alperesek kötelezését az ingatlan birtokba adására.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az alperesek között a perbeli ingatlan tulajdoni hányadra létrejött szerződések a felperessel szemben hatálytalanok. Megállapította továbbá, hogy a tulajdoni hányadra vonatkozóan az adásvételi szerződés 2.969.793 forint vételáron a felperes és az I.r. alperes között jött létre, megkereste a földhivatalt a tulajdonjog változás átvezetése végett, és kötelezte a II.r. alperest az ingatlan birtokba adására. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Az ítélet indokolása szerint a kifüggesztett vételi ajánlat nem felelt meg a jogszabályi előírásoknak, mert az az ingatlanok vételárát csak összességében jelölte meg, az ingatlanok pedig dologösszességként kerültek meghatározásra. Erre csak akkor lett volna lehetőség, ha az ingatlanok valamely okból jogi értelemben oszthatatlan szolgáltatást képeznek. A perbeli esetben azonban ezt semmi sem indokolta, különös tekintettel arra is, hogy csak tulajdoni hányadok kerültek értékesítésre.

A felperes, amint tudomást szerzett az alperesek közötti jogügyletről, ésszerű határidőn belül tett elfogadó nyilatkozattal gyakorolta az elővásárlási jogát, majd a követelése érvényesítése érdekében haladéktalanul megindította a peres eljárást is, a

vételár pedig a rendelkezésére állt. Az I.r. alperes megneheztelt a felperesre, ezért nem akarta, hogy a perbeli ingatlanon tulajdonjogot szerezhessen. Ennek érdekében, bár eleve a teljes tulajdoni hányadát kívánta értékesíteni, olyan vételi ajánlatot függesztett ki, ami nem kelthette fel a felperes érdeklődését. Mindezzel és az ingatlanok dologösszességként való értékesítésével, majd a megmaradt tulajdoni illetőségek közös tulajdon megszüntetéseként történt átruházásával joggal való visszaélést valósított meg, ami a felperes jogainak a kijátszására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben az alperesek terjesztettek elő fellebbezést.

A másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a keresetet elutasította.

A jogerős ítélet indokolása szerint a II.r. alperes valós vételi ajánlata a 0358/15. helyrajzi szám alatti ingatlan egészére és a többi ingatlannak az I.r. alperes tulajdonában álló teljes tulajdoni hányadára vonatkozott, dologösszességként, egyösszegű 8.250.000 forint vételár megfizetése mellett. Az I.r. alperes nem vitathatóan tudta, hogy a felperes is szeretné megszerezni a perbeli ingatlan tulajdoni hányadát, mindehhez képest azonban nem került kifüggesztésre a II.r. alperes által adott teljes vételi ajánlat, amivel a felperes megsértette a 16/2002. (II.18.) Korm. rendelet (rendelet) 1. §-ában foglaltakat. Mindez - figyelemmel a felperes és az I.r. alperes megromlott viszonyára - kizárólag a felperes jogszabályon alapuló elővásárlási jogának a kijátszását szolgálta. Tekintettel arra, hogy a II.r. alperes ajánlatának a tényleges tartalmáról a felperes csak a 2013. január 14-ei közös tulajdont megszüntető szerződésből szerezhette tudomást, a rendelet szerinti határidők nem lehetettek irányadóak a felperes joggyakorlására, a tudomásszerzéshez képest pedig az elvárható és ésszerű határidőn belül megtette az elfogadó nyilatkozatát.

Nem kizárt azonban az, hogy az eladó az elővásárlási joggal terhelt dolgot más dolgokkal együtt értékesítse akkor, ha azok valamely okból együttes, jogi értelemben oszthatatlan szolgáltatást képeznek (2/2009. (VI.24.) PK vélemény 9. pont, EBH2010.2226.). Önmagában az ingatlanok egymás melletti, vagy közeli elhelyezkedése, az eladó vagy a vevő azonossága, kapcsolata nem elegendő az együttes értékesítéshez. A perbeli esetben azonban az I.r. alperes több, különféle adottságú és így értékes, illetve kevésbé értékes vagy csökkent értékű ingatlanokat kívánt egyszerre értékesíteni. Az alperesek tárgyalásai során a vételárat nem a helyben kialakult aranykorona értékhez igazították, hanem egy összegben határozták meg. Az I.r. alperes ezen a négy ingatlanon, illetve tulajdoni illetőségen felül más területtel ebben a térségben nem rendelkezett, azaz valamennyi termőföldjét kívánta egyidejűleg és

együttesen értékesíteni. Ehhez képest nem várható el az I.r. alperestől az, hogy külön-külön kísérelje meg azok értékesítését, kockáztatva azt, hogy a kedvezőtlen adottságú ingatlanai eladhatatlanná válnak. Igazolni tudta tehát az I.r. alperes, hogy az ingatlanok értékesíthetőek voltak dologösszességként, nem volt ezért megállapítható, hogy az I.r. alperes megsértette volna a régi Ptk. 5. §-ának (1) bekezdésében foglaltakat.

A felperes, az elfogadott vételi ajánlattól eltérően csak az egyik, általa kiválasztott - a legértékesebb - ingatlan tekintetében kívánta gyakorolni elővásárlási jogát. A dologösszességként történő értékesítés esetén azonban az elővásárlásra jogosult a jogát csak úgy gyakorolhatja, ha a dolgok egészére vonatkozó ajánlatot fogadja el. Ha az ajánlata nem egyezik meg a közölt ajánlattal, akkor azt már külön ajánlatnak kell tekinteni. A felperes a teljes terjedelmében megismert vételi ajánlatot nem fogadta el, ezért a keresete nem volt megalapozott.

A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte, hogy a Kúria azt helyezze hatályon kívül, az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg és teljes egészében adjon helyt a keresetének.

A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint az alperesek szerződéseik és az ajánlatnak az a kikötése, amely szerint az I.r. alperes csak egyben kívánta értékesíteni az ingatlanokat, az elővásárlási jog kijátszására irányultak. A perbeli és a másik három ingatlan között semmiféle fizikai vagy gazdasági kapcsolat nincs, a település különböző részein helyezkednek el, külön-külön is művelhetőek és forgalomképesek. Nincs tehát ésszerű ok arra, hogy azok csak együtt lennének eladhatóak. Az alperesek is csak arra hivatkoztak, hogy az ingatlanok együttes eladására az egy hirdetményben való kifüggesztés miatt került sor, mert az így olcsóbban volt megoldható. Az ingatlanok bármelyike könnyen eladható lett volna ilyen áron, ezért a másodfokú bíróság teljesen alaptalanul, mindenféle bizonyíték nélkül foglalt állást abban a kérdésben, hogy a négy ingatlan gazdasági kapcsolatban állt egymással és dologösszességnek minősült. Az, hogy a földeket az I.r. alperes egyszerre szeretne volna eladni, mindezt nem támasztotta alá és nem került bizonyításra, hogy a négy ingatlanból kettő kevésbé lett volna értékes. Mindezt szakértői bizonyítás útján lehetett volna igazolni, de annak hiányában alaptalanul mondta ki a bíróság azt is, hogy a felperes az elővásárlási jogát csak a legértékesebb ingatlan tekintetében akarta gyakorolni.

Hivatkozott a felperes arra is, hogy a dologösszességként való értékesítés csak a valóban kifüggesztett ajánlatra vonatkozhatott volna, mert a közös tulajdont megszüntető szerződés ilyen kikötést már nem tartalmazott. Az eljárás során bizonyításra került, hogy az

alperesek a felperes elővásárlási jogának a megsértésével, visszaélésszerűen gyakorolták a jogaikat az ingatlanok dologösszességként történt értékesítésével.

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

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

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

Az elsőfokú bíróság ítéletének a keresetet részben elutasító rendelkezése ellen a felperes nem élt fellebbezéssel, ezért e tekintetben a Pp. 271. §-a (1) bekezdésének a) pontja alapján nem volt helye felülvizsgálatnak.

A jogerős ítélet helyesen állapította meg, hogy a II.r. alperes valós vételi ajánlata a négy ingatlan, illetve ingatlan tulajdoni hányad egyben, 8.250.000 forint vételár fejében történő megvásárlására irányult. Az I.r. alperesnek ezt az ajánlatot kellett volna kifüggesztenie, illetve közölnie az elővásárlásra jogosultakkal, akik erre az ajánlatra tehettek volna elfogadó nyilatkozatot. Helytállónan állapította meg a jogerős ítélet azt is, hogy a két külön szerződés megkötésére és a tényleges ajánlat kifüggesztésének az elmulasztására azért került sor, hogy az elővásárlásra jogosultak - és így a felperes - ne gyakorolhassák a jogaikat. A felperes tehát az ajánlat valós tartalmáról való tudomásszerzéséhez képest határidőn belül gyakorolta az elővásárlási jogát. Mindez azonban azt is jelentette, hogy a felperes alaptalanul hivatkozott a felülvizsgálati kérelmében arra, hogy a dologösszességként való értékesítés csak a kifüggesztett ajánlatra vonatkozott, hiszen a tényleges ajánlat a leírtaknak megfelelően valamennyi ingatlan, dologösszességként való megvételére irányult.

A felperes azonban nem az összes ingatlan, illetve tulajdoni illetőség, hanem csak egy, a perbeli tulajdoni hányad tekintetében kívánt élni az elővásárlási jogával és a keresetét is csak erre az egy ingatlanra vonatkozóan terjesztette elő. A perben tehát azt a kérdést kellett eldönteni, hogy az őt megillető és határidőben gyakorolt elővásárlási jog érvényesíthető-e ilyen módon vagy sem. Az elővásárlásra jogosultnak ugyanis a vele közölt ajánlatot teljes terjedelemben és feltételek nélkül kell elfogadnia. Ha ez nem történik meg, akkor a nyilatkozatot nem az ajánlat elfogadásának, hanem - a másodfokú bíróság által leírtaknak megfelelően - új

ajánlatnak kell tekinteni. Kérdéses volt tehát az, hogy az I.r. alperes jogosult volt-e az ingatlanok, illetve ingatlan tulajdoni illetőségek dologösszességként való értékesítésére (2/2009. (VI.24.) PK vélemény 9. pont a), b)). Vizsgálni kellett ezért azt, hogy az ingatlanok ilyen módon való értékesítése megvalósított-e joggal való visszaélést az I.r. alperes részéről, vagy csak a jogos érdekeit érvényesítette ilyen módon.

A másodfokú bíróság által helyesen hivatkozott irányadó joggyakorlat szerint akkor van lehetőség az elővásárlási joggal terhelt dolog más dolgokkal való együttes értékesítésére, ha azok valamely okból együttes, jogi értelemben oszthatatlan szolgáltatást képeznek. Nem zárható el a tulajdonos attól, hogy a dolgait - számára kedvezőbb módon, méltányolható érdekből - más dolgaival együtt értékesítse pusztán azért, mert a dolgok valamelyikét elővásárlási jog terheli. (2/2009. (VI.24.) PK vélemény 9. pont, EBH2010.2226.) Azt, hogy a dologösszességként való értékesítés mikor valósít meg joggal való visszaélést, a kifejtettek alapján az adott esetben, az ügy összes körülményének a mérlegelésével kell eldönteni.

A felperes tévesen hivatkozott arra, hogy az I.r. alperes ne adta volna indokát már az eljárás kezdetén az ilyen módon történt eladásnak. A személyes meghallgatása során a 2013. május 29-ei tárgyaláson elmondta ugyanis, hogy az összes földjét - amelyek közül kettő rosszabb minőségű - egyben akarta eladni a II.r. alperesnek az egy összegben kialkudott vételárért. Mindezeket a II.r. alperes, illetve az ügyletkötéskor képviselőjében eljáró és tanúként meghallgatott N. A. is megerősítette. (11. sorszámú jegyzőkönyv 3. és 5. oldal.) Azt a körülményt, hogy a négy ingatlanból kettő értéke alacsonyabb volt, alátámasztotta azok aranykorona értéke és a megbontott vételár, az pedig nem is volt vitatott, hogy az I.r. alperesnek több termőföldje az adott környéken nem maradt, tehát valamennyit egyszerre értékesítette.

Az I.r. alperes tehát, akinek volt egy biztos vevője, nem kötelezhető arra, hogy az ingatlanait külön-külön adja el, kockáztatva ezzel azt, hogy a kisebb értékűekért az így kialkudottnál alacsonyabb vételárat kap, vagy azokat csak hosszabb idő alatt, jelentős költségen sikerül eladnia, illetve azok esetlegesen eladhatatlanok maradnak. Mindezekre tekintettel tehát nem volt jogszabálysértőnek tekinthető a másodfokú bíróság mérlegelése, amelyben azt állapította meg, hogy a dologösszességként való értékesítéssel az I.r. alperes joggal való visszaélést nem valósított meg, mert határozott, komoly és méltányolást érdemlő okai, érdekei támasztották alá azt, hogy az értékesítésre ilyen módon kerüljön sor. A felperes, bár az alperesek tekintetében ezt sérelmezte, de maga sem támasztotta alá semmivel, hogy az alacsonyabb értékűként jelzett ingatlanok

ténylegesen jól eladhatóak lettek volna. Megkérdőjelezi ezt az a körülmény, hogy ő maga sem kívánta azokat megvásárolni és nyilvánvaló volt ugyan, hogy az elővásárlási jog gyakorlása szempontjából ez problémát fog jelenteni, a többi ingatlan tekintetében sosem tett elfogadó nyilatkozatot.

A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján nem merült fel tehát alapos ok arra, hogy a másodfokú bíróság mérlegeléssel meghozott döntését a Kúria felülmérlegelhesse. A Kúria egyébként ebben a tekintetben a hasonló tárgyú Pfv.VI. 21.041/2011/12. szám alatti döntésében már korábban is kifejtette a másodfokú bíróság indokolásában foglaltakkal megegyező álláspontját. A jogerős ítéletet ezért - a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával - a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján, utalva ennek helyes indokaira is, 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), (5) és (6) bekezdése alapján a ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan megállapított - és a 4/A. § (1) bekezdése szerint Áfa-val növelt összegű - ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére. Köteles továbbá a felperes az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére, felhívásra, az állam javára az Itv. 74. §-ának (3) bekezdése alapján alkalmazott 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése és 15. §-ának (1) és (3) bekezdése alapján.

Budapest, 2015. május 5.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, dr. Puskás Péter s.k. előadó bíró, dr. Imre Zita s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:

Sz.Sz.

bírószági ügyintéző