

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.21.617/2014/6.szám

A Kúria dr. Molnár Márta ügyvéd által képviselt felperesnek a Juhász, Császár, Csvila Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Csvila István ügyvéd által képviselt I.r., II.r. alperesek ellen szerződés hatálytalanságának a megállapítása iránt a Járásbíróság előtt 5.P.20.187/2013. szám alatt megindított és másodfokon a Törvényszék 2.Pf.20.126/2014/4. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes részéről előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 25.000 (huszonötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

Az I.r. alperes tulajdonát képezte a t.-i 41 helyrajzi számú 42305 m² alapterületű, 55,84 AK értékű szántó művelési ágú ingatlan. Az I.r. alperes 2012. év folyamán elhatározta, hogy az ingatlant telekalakítás jogcímén két önálló helyrajzi számú ingatlanra megosztja és az egyik ingatlant értékesíti. A munkaszám alatt F. L. földmérő által 2012. november 26. napján készített és a K.-i Körzeti Földhivatal részéről 2012. november 27. napján záradékoltt, a t.-i 41 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról készült változási vázrajz szerint két ingatlan került kialakításra, mégpedig a t.-i 41/1. helyrajzi számú szántó megjelölésű 1 hektár 5000 m² területű 19,80 AK értékű ingatlan, valamint a t.-i 41/2 helyrajzi számú szántó megjelölésű 2 hektár 7305 m² összeterületű ingatlan.

T. Község Képviselő-testülete az 58/2012. (XI.26.) Kt. szám alatt határozatot hozott arra vonatkozóan, hogy az I.r. alperes értékesít a kizárólagos tulajdonát képező t.-i 41 helyrajzi számú szántó művelésű ingatlanból 150000 m² nagyságú területet a II.r. alperes

mint természetes személy vevő részére 1.000.000 forint vételárért.

Az I.r. alperes 2012. november 27. napján elfogadta a II.r. alperes azon vételi ajánlatát, miszerint a t.-i 41 helyrajzi számú ingatlanból területmegosztást követően (földmérési munkaszám) kialakításra kerülő 41/1 várható helyrajzi számú szántó művelési ágú, mindösszesen 1 hektár 5000 m² összeterülű, 19,80 AK értékű, 346 m²-re bejegyzett vezetékJoggal terhelt ingatlant 1.000.000 forint vételárért megvásárolja. A II.r. alperest a nyilatkozata szerint - a jelen perben még alkalmazandó - termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (Tft.) 10. § (1) bekezdése c) pontja alapján, mint helyben lakó regisztrált őstermelőt illeti meg az elővásárlási jog.

A terület jellegéből adódóan a Tft. és a hozzá kapcsolódó 16/2002. (II.18.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) értelmében a II.r. alperestől származó vételi ajánlat az illetékes polgármesteri hivatal hirdetőtábláján kifüggesztésre került.

A felperes mint a Tft. 10. § (1) bekezdés b) pontja szerinti helyben lakó haszonbérelő a 2012. december 11. napján kelt nyilatkozatával a jegyzőnél bejelentette, hogy a vételi ajánlatot teljes terjedelmében elfogadja.

A felperes és az I.r. alperes a t.-i 41 helyrajzi számú ingatlan területéből 3100 m² területrészre vonatkozóan a 2008. április 2-án kelt szerződéssel 2008. január 1. napjától 2010. augusztus 31. napjáig terjedő időszakra, valamint 2010. szeptember 1. napjától 2014. október 31. napjáig fennálló időszakra 2011. május 9-én haszonbérleti szerződést kötöttek. A haszonbérlettel érintett területet a megosztást követően a 41/2 helyrajzi számú ingatlan foglalja magába.

Az I.r. alperes 2013. február 20. napján a kifüggesztett, elfogadott vételi ajánlat tartalmával egyezően a t.-i 41/1 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségére vonatkozóan adásvételi szerződést a II.r. alperessel kötött.

A felperes keresettel fordult a bírósághoz, melyben kérte: a bíróság állapítsa meg, hogy az alperesek között a t.-i 41/1 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában megkötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, és kérte annak megállapítását, hogy a szerződés vele jött létre. Álláspontja szerint két érvényes haszonbérleti szerződés igazolja, hogy a t.-i 41 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában a vételi ajánlat elfogadását megelőző három évben folyamatosan fennálló haszonbérleti jogviszony alapján

haszonbérleti jogára alapított elővásárlási jog illeti meg.

A felperes érvelése szerint az elfogadott vételi ajánlat kifüggesztésének az időpontjában ténylegesen a t.-i 41 helyrajzi számú ingatlan létezett, így ezen ingatlan vonatkozásában fennálló haszonbérleti minőségéből eredően jogszerűen gyakorolhatta az elővásárlási jogát, amely a II.r. alperes ezen jogát megelőzi.

Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az alperesek között T.-n 2013. február 20-án a t.-i 41/1 helyrajzi számú ingatlanra nézve megkötött adásvételi szerződés a felperes vonatkozásában hatálytalan. Egyidejűleg rendelkezett a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről. Ítélete indokolása alapján miután az elfogadott vételi ajánlat kifüggesztésekor az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint kizárólag a t.-i 41 helyrajzi számú ingatlan létezett, az elővásárlási jognyilatkozatokat is a 41 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában, illetve ezen ingatlan egészéhez fűződő jogosultságokat illetően kell vizsgálni.

Mindezek alapján az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes az elővásárlási jognyilatkozata megtételekor a Tft. 10. § b) pontja szerint helyben lakó haszonbérletnek minősült, ekként a jogszabályon alapuló elővásárlási jog törvény szerinti rangsorában a II.r. alperest megelőzi, ezért az alperesek között létrejött szerződés a felperes vonatkozásában hatálytalan. Ennek következtében a keresetben megjelölt ingatlan tekintetében az I.r. alperes mint eladó és a felperes mint vevő között a kereset szerinti tartalommal jött létre az adásvételi szerződés.

Az ítélet ellen az alperesek éltek fellebbezéssel.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a felperes keresetét elutasította. A másodfokú bíróság álláspontja szerint az elővásárlási jogra vonatkozó jogosultság az elfogadó nyilatkozat időpontjában vizsgálható annak érdekében, hogy több elfogadó nyilatkozat esetén az elővásárlásra jogosultak sorrendje megállapítható legyen. A másodfokú bíróság nem osztotta az elsőfokú bíróság azon jogi álláspontját, hogy a felperesnek a Tft. 10. § (1) bekezdésének b) pontja szerinti jogosultsága volt az elfogadott vételi ajánlat tárgyát képező ingatlan vonatkozásában. A felperes haszonbérleti joga ugyanis a t.-i 41 helyrajzi számú ingatlannak a földhaszonbérletők között természetben egyértelműen megosztott része tekintetében állt fenn és ez az ingatlan megosztását követően

teljes terjedelemben a 41/2 helyrajzi számú ingatlan területére esik. Miután a szerződés tárgya a 41/1 helyrajzi számú ingatlan volt, így e vonatkozásban a felperes nem hivatkozhat a haszonbérleti jogának fennállására.

A felperes a másodfokú bíróság szerint alaptalanul hivatkozott arra is, hogy az eladásra került ingatlan a kifüggesztéskor még nem létezett. A kifüggesztett vételi ajánlat már utalt - a földmérési munkaszám szerint konkrétan - a változási vázrajzra, amely egyértelműen rögzítette, hogy a 41 helyrajzi számú ingatlanból a területmegosztást követően kialakításra kerülő 41/1 várható helyrajzi számú ingatlan a vételi ajánlat tárgya. Ez a kifüggesztett vételi ajánlatban térmértékben, aranykorona értékben egyértelműen meg volt jelölve. A felperes tehát, mint elvásárlásra jogosult a kifüggesztett vételi ajánlat konkrét tárgyát képező 41/1 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában tehetett elővásárlási jognyilatkozatot. Ezt alátámasztja az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló 2/2009. (VI.24.) PK vélemény 7. pontjában foglalt álláspont is.

A másodfokú bíróság utalt arra is, hogy amennyiben a vételi ajánlat kifüggesztésekor az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint még csak a 41 helyrajzi számú ingatlan létezett, ez sem akadályozza az alperesek között később létrejött szerződés megkötésének a 41/1 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában. Az ingatlan tulajdonjogát ugyanis nem a szerződés megkötésekor, hanem a szerződés teljesítésekor kell átruházni.

A másodfokú bíróság megítélése szerint a Tft. rendelkezéseiből egyértelműen kitűnik, hogy az az elővásárlási jogot egyedileg meghatározott, önálló ingatlanokra biztosítja. Az egyedileg meghatározott önálló ingatlanok több helybenlakó haszonbérletje is lehet, mint ahogy a perbeli esetben a felperesen kívül más haszonbérlet is élt az elővásárlási jogával. A haszonbérletnek biztosított elővásárlási jog azonban kiterjesztve nem értelmezhető, tehát a haszonbérlet arra az ingatlanra, vagy a haszonbérlet részét is magába foglaló ingatlanra rendelkezik elővásárlási joggal, amelyet ténylegesen és jogszerűen használ.

A 41/1 helyrajzi számú ingatlan területét haszonbérleti jogviszony alapján a felperes nem használta, így erre a jogcímre az elővásárlási joga körében nem hivatkozhat. Figyelemmel arra, hogy a másodfokú bíróság nem találta megalapozottnak a felperes keresetét a tekintetben, hogy az elővásárlási jogosultak rangsorában a II.r. alperest megelőzi, így azzal a kérdéssel, hogy a 3 éves folyamatos haszonbérleti jogviszony fennállt-e, már nem kellett foglalkoznia.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet. Ebben a másodfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett tartalmilag új eljárás lefolytatására vonatkozó kérelmet terjesztett elő. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Tft. 10. § (1) bekezdésében foglaltakat, az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 228. § (3) bekezdését és az új Ptk. rendelkezéseinek sem felel meg. A felperes felülvizsgálati kérelmében kronológiai sorrendben ismertette az ügyben történt eseményeket. Állította, hogy a bérleti joga 2014. október 31. napjáig terjedően a 41 helyrajzi számú ingatlan jelentős részére be volt jegyezve, ez a bejegyzés még a megosztást megelőzően keletkezett. Az ingatlan megosztása folytán nyilvánvaló, hogy az újonnan kialakult ingatlanok vonatkozásában senki sem gyakorolhatott korábban haszonbérleti jogot.

Az önkormányzat már 2012. november 26-án hozott határozatot arról, hogy az újonnan kialakítandó 41/1 helyrajzi számú ingatlant a II.r. alperesnek kívánja értékesíteni. Az I.r. alperes szándéka ekkor csak arra irányulhatott, hogy a 41 helyrajzi számú ingatlanból 15.000 m²-t megvásárol, a 41/1 helyrajzi számú ingatlan csak később alakult ki. A II.r. alperes ezen ajánlatával szemben a felperes elővásárlási joga volt az erősebb, mert a felperes a 41 helyrajzi számú ingatlanon haszonbérlet is volt. Az új helyrajzi számú ingatlan a vételi ajánlat kifüggesztését követően mintegy két hónappal jött létre. Nincs olyan jogszabály, amely arról rendelkezne, hogy amennyiben a haszonbérleti joggal érintett területre ajánlat van, akkor a jogosult csak korlátozottan élhetne jogával. A haszonbérleti jog elismerése nem korlátozható abban az esetben sem, ha egy nagyobb területből alakítják ki az eladásra kerülő új ingatlant.

Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérték.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A felperes a felülvizsgálati kérelmében fenntartotta azt az álláspontját, hogy a 41 helyrajzi számú ingatlan megosztása csak később történt meg, mint a vételi ajánlat kifüggesztése, erre tekintettel a 41 helyrajzi számú teljes ingatlanra kell vonatkoztatni a vételi ajánlatot tevő személyek nyilatkozatát, illetve az elővásárlásra jogosultság sorrendjét is. A Kúria ezzel kapcsolatban egyetért a másodfokú bíróság ítéletében foglaltakkal,

miszerint a Tft. az elővásárlási jogot egyedileg meghatározott önálló ingatlanokra biztosítja. Az eladásra kerülő ingatlanra vonatkozó vételi ajánlat utalt konkrétan a változási vázrajzra és ennek alapján egyértelműen megállapítható volt, hogy a területmegosztást követően kialakításra kerülő 41/1 várható helyrajzi számú ingatlan a vételi ajánlat tárgya. Az ajánlatban a térmérték, az aranykorona érték is meg volt jelölve. A felperes a 2/2009. (VI.24.) PK vélemény 7. pontjában foglalt szerint csak a vételi ajánlat tárgyára tehetett elfogadó nyilatkozatot, így a 41/1 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában kívánta elővásárlási jogát gyakorolni. A Kúria egyetért a másodfokú bíróság azon jogi álláspontjával is, hogy a 41/1 helyrajzi számú ingatlan későbbi ingatlan-nyilvántartási bejegyzése nem volt akadálya a vételi ajánlat kifüggesztésének, az ingatlan tulajdonjogát a szerződés teljesítésekor kell átruházni az állandó bírói gyakorlat szerint.

A felülvizsgálati eljárásban változatlanul az volt a jogkérdés, hogy valamely személy által gyakorolt haszonbérleti jogosultság, amely az elővásárlásra jogosultak sorrendjében őt előbbre helyezi, érvényesül-e akkor is, ha a vételi ajánlattal érintett ingatlan vonatkozásában a használat ténye nem állapítható meg. A jelen ügyben a 41 helyrajzi számú ingatlan 42305 m²-es volt, amelyből csak 3100 m²-re volt haszonbérleti szerződése a felperesnek. Ez a haszonbérleti szerződés őt meghatározott, kijelölt terület használatára jogosította fel. A Ptk. 452. § (1) bekezdése szerint haszonbérleti szerződés alapján a haszonbérelő meghatározott mezőgazdasági földterület, vagy más hasznat hajtó dolog időleges használatára jogosult. A felperes által haszonbérlet terület általa sem vitatottan a 41/2 helyrajzi szám alatt kialakításra kerülő ingatlan területére esett.

A Kúria álláspontja szerint a haszonbérleti szerződéssel használatba vett terület használati joga nem azonos megítélésű mint például a közös tulajdonban álló ingatlan használatára vonatkozó jog, hiszen ez utóbbi esetben a használat joga a tulajdonosok eltérő megállapodása hiányában a törvény erejénél fogva a közös tulajdonú terület teljes egészére fennáll. Haszonbérlet esetében azonban a használat joga és az ehhez fűződő jogosultságok a kifejtettek alapján a kijelölt területre korlátozódnak. A fentiekből következően a felperes a 41/2 helyrajzi számú ingatlan esetleges eladása esetén hivatkozhatott volna arra, hogy a területnek haszonbérelője is, így az elővásárlási jogosultak sorrendjében a jogszabály előbb jelöli meg őt, mint másokat. A jelen ügyben a kifejtettek alapján ezzel szemben az állapítható meg, hogy a felperes, illetve a II.r. alperes jogosultsága azonos ranghelyű volt, ilyen esetben a 16/2002. (II.18.) Korm. rendelet 4.§-ának értelmében az eladó választja meg, hogy melyik jogosulttal köti meg az adásvételi szerződést.

A kifejtettek alapján tehát a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdése szerint hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a felperes köteles megfizetni az alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak a felülvizsgálattal felmerült perköltségüket a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján. Ennek összegét a Kúria a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2), (5) és (6) bekezdése szerint, az ügyvédi munkával arányban állóan határozta meg.

Budapest, 2015. október 20.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet s.k. előadó bíró, dr. Puskás Péter s.k. bíró

A kiadmány hitelével:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző