

EBH 2012.P.5.

I. Az elővásárlási jogra jogosult jogosultságának mind az elővásárlási jog megsértésekor, mind pedig a per alatt mindvégig fenn kell állnia (Ptk. 373. §).

II. Az elővásárlási jog gyakorlására jogosult főszabályként akkor élhet e jogával, ha az eladási ajánlat alapján az eladó és az eredeti vevő között létrejött szerződés nem érvénytelen. Ha azonban e szerződés érvénytelenségének az oka az eredeti vevő személyében rejlik, és az elővásárlási jog gyakorlására jogosult személyében ilyen érvénytelenségi ok nem áll fenn, akkor az elővásárlási jog gyakorolható, hiszen ezáltal érvényes szerződéskötésre nyílik lehetőség (Ptk. 373. §).

A felperes 1997. április 30-án határozott időre szóló mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződést kötött a III. r. alperes Magyar Állam vagyonkezelőjével a Magyar Állam tulajdonában álló perbeli ingatlanokra. A szerződés hatályának lejártát a felek 2006. október 31. napjában határozták meg.

2001 februárjában a haszonbérbeadó közölte a felperessel, hogy az ingatlanok kezelői jogát jogszabályváltozás folytán a Kincstári Vagyoni Igazgatóság (KVI.) gyakorolja. Még ezt megelőzően 1999. augusztus 12-én a KVI. írásban megállapodott a II. r. alperessel, hogy a 074/161. hrsz.-ú szántó a 073/10. hrsz.-ú szántó és a 073/11. hrsz.-ú út megnevezési ingatlanokat bányászati tevékenység céljából a II. r. alperes használatába adja. A II. r. alperes vállalta, hogy az ingatlanok művelés alól történő végleges kivonását saját költségén elvégzi. A szerződés tartalmazta azt is, hogy a III. r. alperes az ingatlan megvásárlását kezdeményezheti, a II. r. alperes pedig kinyilvánította, hogy a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény 38. § (4) bekezdése szerinti eset bekövetkezése esetén az ingatlanokra vételi szándéka áll fenn.

A felperes 2000. május 8-án észlelte, hogy az általa haszonbérelt terület egy részén a II. r. alperes bányászati tevékenységet folytat, ennek kapcsán tudomást szerzett az 1999. augusztus 12-i használati megállapodásról és ezzel kapcsolatban jogi lépéseket tett kérve az eredeti állapot helyreállítását.

A II. és III. r. alperesek 2000. december 22-én adásvételi szerződést írtak alá, amely szerint a III. r. alperes vagyonkezelőjeként eljáró I. r. alperes a perbeli ingatlanokat 2 375 000 forintért eladta a II. r. alperes részére.

A felperes a 2006. november 2-án iktatott keresetében annak megállapítását kérte, hogy 2000. december 22-én megkötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan. Az ingatlanok tekintetében az adásvétel a felperes és a III. r. alperes között jött létre, ennek alapján kérte a tulajdonjoga ingatlannyilvántartási bejegyzését. A keresete jogalapjaként a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (Tftv.) 10. § (1) bekezdésének a) pontjára hivatkozott, utalt arra, hogy a vételi ajánlat vonatkozásában elővásárlási joga áll fenn, az adásvételi szerződés az elővásárlási jogának megsértésével jött létre.

Az elsőfokú bíróság helytadott a felperes kereseti kérelmének és megállapította, hogy a perbeli ingatlanokra vonatkozóan a megkötött adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan, az elővásárlási joga folytán ezen ingatlanok tulajdonjogát a felperes szerezte meg. Rendelkezett az ítéletében foglaltak ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről is.

Az alperesek által előterjesztett fellebbezés folytán a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a felperes keresetét elutasította.

A másodfokú bíróság ítéletének indokolásában kifejtette, hogy a Tftv.-nek az ügyletkötés idején

hatályos 6. § (1) bekezdése szerint a II. r. alperes mint belföldi jogi személy termőföld tulajdonjogát nem szerezhette meg, így a perbeli adásvételi szerződés a Tftv. 9. § (1) bekezdésére, illetve a Ptk. 200. § (2) bekezdésére figyelemmel semmis. A másodfokú bíróság álláspontja szerint az érvénytelen szerződés megkötésére irányuló szerződési ajánlatot a felperes nem teheté magáévá, az elővásárlási jogát ilyen ajánlat esetében nem gyakorolhatta, erre tekintettel nem is kérheti a szerződés vele szembeni hatálytalanságának megállapítását.

A jogerős ítélettel szemben a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A felülvizsgálati kérelmet a Kúria az alábbiak szerint nem találta alaposnak.

A Kúria egyetért az érdemi döntésben foglaltakkal, annak indokolásával azonban nem. A felülvizsgálati kérelem alappal utal arra, hogy a felperesnek nem a felek által megkötött érvénytelen adásvételi szerződésbe kellett volna félként belépnie, hanem a jogszabályi rendelkezések szerint a kapott vételi ajánlatot kellett volna a felperessel közölni, amely azonban egyben már a saját eladási ajánlatának minősül. (Lásd az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 1. pontját).

Az állandó bírói gyakorlat valóban egyértelmű abban, hogy a felperes elővásárlási jogát akkor gyakorolhatja, ha az eladási ajánlat alapján alperesek között létrejövő szerződés nem érvénytelen. A felperes ugyanis ugyanazokkal a feltételekkel köteles elfogadni az eladó eladási ajánlatának minősülő vételi ajánlatot, mint ahogy azt a vevő megtette. Így abban az esetben, ha ez az ajánlat, illetve a megkötött szerződés valamilyen oknál fogva érvénytelen, úgy a felperes sem köthet az elővásárlási jogára hivatkozva érvénytelen szerződést. (Lásd az említett PK vélemény 7. pontját.) Ugyanakkor e főszabály elfogadása mellett a Kúriának az az álláspontja, hogy az érvénytelenségi okok közül kivételt jelent a vevő személyében rejlő érvénytelenségi ok. Nyilvánvaló ugyanis, hogy abban az esetben, ha az elővásárlási jog gyakorlására jogosult személyében nem rejlik érvénytelenségi ok, úgy az elővásárlási jog gyakorlásával érvényes szerződéskötésre nyílik lehetőség. A jelen ügyben is ez volt megállapítható, hiszen a II. r. alperes termőföld tulajdonjogát mint belföldi jogi személy a Tftv. szabályai szerint nem szerezhette volna meg, ugyanakkor a felperes, mint természetes személy vonatkozásában ilyen akadály nem áll fenn. Tehát megalapozott a felülvizsgálati kérelem abban, hogy az alperesek között létrejött szerződés érvénytelensége ellenére a felperes gyakorolhatta volna az eladási ajánlat alapján elővásárlási jogosultságát. Ebből következően jogszerűen hivatkozott a felperes arra is, hogy megsértették az elővásárlási jogát, amikor az ajánlatot vele nem közölték.

Ugyanakkor a Kúria álláspontja szerint a felperes keresete mégsem teljesíthető, a jogerős ítélet tehát megalapozott. A felperesnek ugyanis a jelen per idején már hiányzott a perbeli legitimációja az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozóan. A felperes elővásárlási jogának abban az időpontban is fenn kell állnia, amikor megsértették e jogát, illetve akkor is fenn kell állnia, amikor az elővásárlási jog megsértésére hivatkozva pert indít és annak jogkövetkezményei levonását kéri a bíróságtól. A perbeli legitimációnak a per alatt is mindvégig fenn kell állnia ahhoz, hogy a bíróság harmadik személyek közötti jogviszonyról a felperes javára rendelkezessen. A perbeli legitimáció fennállásának kérdését az eljáró bíróságok hivatalból kötelesek vizsgálni.

A peradatok alapján megállapítható, hogy a felperes elővásárlási jogának érvényesíthetősége megszűnt. A felperes ugyanis 10 évre vette haszonbérbe a perbeli földterületeket, ez az időtartam 2006. október 31-én lejárt. A felperes maga sem utalt arra, hogy ezt meghosszabbították volna. A felperes már 2001-ben pert indított a KVI és a II. r. alperes ellen az elővásárlási jog gyakorlásának megsértése miatt e per azonban szüneteléssel megszűnt. A felperes mintegy három évig az ügyben további jogi lépéseket nem tett, annak ellenére, hogy a felülvizsgálati kérelemben foglalt előadása

szerint a II. r. alperes volt birtokban, az ingatlanokat ő használta. A felperes a jelen pert csak 2006. november 2-án benyújtott keresetével indította meg, ekkor már a kifejtettek szerint nem minősült a földterületek haszonbérelőjének, így a Tftv. 10. §-ában foglaltak szerint elővásárlási jog már nem illette meg.

A kifejtettek alapján a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján eltérő jogi indokolással hatályában fenntartotta. (*Kúria Pfv. VI.21.352/2011.*)