

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.20.345/2015/4.szám

A Kúria a dr. Géczi Tamás ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Varga Imre ügyvéd által képviselt I. rendű és II. rendű alperesek ellen szerződés hatálytalanságának a megállapítása iránt a Járásbíróság előtt 5.P.20.324/2012. szám alatt folyamatban volt és a Törvényszék 2.Pf.20.926/2014/4. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélettel szemben a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság 26. sorszámú ítéletét részben megváltoztatja, mellőzi az adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítására vonatkozó rendelkezést és megállapítja, hogy az alperesek között az É. külterület 0345. hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan I. rendű alperes tulajdonában álló 16/100 tulajdoni illetőségének az átruházására létrejött adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan. Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. rendű alperesnek 400.000 (négysszázezer) forintot. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Megkeresi a Kúria a B.-i Körzeti Földhivatalt, hogy az É. 0345 hrsz. alatt felvett ingatlanra, II. rendű alperes I. rendű alperestől adásvétel jogcímén megszerzett 16/100 tulajdoni hányadára jegyezze be - adásvétel jogcímén - felperes javára a tulajdonjogot.

Kötelezi az alpereseket egyetemlegesen, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek 75.000 (hetvenötezer) forint együttes fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

Az I. rendű alperes tulajdonában állt az é.-i 0345. hrsz. alatti ingatlan 16/100 tulajdoni hányada. Az I. rendű alperes el akarta adni az ingatlanát, és elfogadta A. Z. vételi ajánlatát, amelyet 2002. március 12. napján, az illetékes polgármesteri hivatal jegyzője által, kifüggesztés útján közöltek az elővásárlásra jogosultakkal. Az ajánlatra - a rendelkezésre álló határidőn belül - helyben lakó szomszédként a felperes, tulajdonostársként pedig a II. rendű alperes is elfogadó nyilatkozatot tett, de elfogadó nyilatkozat érkezett a perben nem álló B. M. tulajdonostárstól is. Az I. rendű alperes a szerződést a II. rendű alperessel kötötte meg.

A felperes keresetében kérte annak a megállapítását, hogy az alperesek által kötött szerződés vele szemben hatálytalan és az azonos tartalommal közte és az eladó között jött létre, tekintettel arra, hogy elővásárlási joga megelőzi a II. rendű alperesét. Kérte tulajdonjoga bejegyeztetését az ingatlan-nyilvántartásba és vállalta a vételár megfizetését, amit ügyvédi letétbe helyezett. Az eljárás során a keresetét annyiban módosította, hogy kérte megállapítani az alperesek között létrejött szerződés jogszabályba ütközés miatti érvénytelenségét is.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az alperesek között létrejött adásvételi szerződés semmis és az a felperes és az I. rendű alperes között jött létre.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása szerint, tekintettel arra, hogy nem a tulajdonostárs tett vételi ajánlatot, nem volt mellőzhető a termőföldről szóló 1994. évi IV. törvény (Tft.) valamint a termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól szóló 16/2002. (II.18.) Korm. rendelet szabályozása szerinti kifüggesztési eljárás lefolytatása. Alkalmazni kellett tehát az elővásárlási jog gyakorlására irányadó szabályokat, ezért a különös jogszabályban, azaz a Tft.-ben meghatározott elővásárlási jogra jogosultak joga megelőzi a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényben (rég. Ptk.) biztosított, a tulajdonostársakat megillető jogosultságot. Az alperesek a szabályszerűen lefolytatott kifüggesztési eljárás utolsó napján szerződtek egymással és az okiratszerkesztő ügyvédet nem is tájékoztatták a kifüggesztési eljárásról. Az I. rendű alperes az előadása szerint kifejezetten nem akarta az ingatlanát a felperesnek eladni, ezért megállapítható volt, hogy az alperesek a szerződésükkel a felperest megillető elővásárlási jogot akarták kijátszani. A szerződés ebből eredően semmis és az - azonos tartalommal - a felperes és az I. rendű

alperes között jött létre, mert a felperes külön jogszabály alapján biztosított elővásárlási joga megelőzte a tulajdonostárs elővásárlási jogát.

Az alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a keresetet elutasította.

Az ítélet indokolása szerint a keresetmódosításra az elsőfokú bíróság lényeges eljárási szabálysértést elkövetve adott lehetőséget, ezért az érdemben nem volt vizsgálható, a jogvitát ezért az eredeti kereseti kérelem alapján kellett megítélni.

A felperes több mint két éve él jelenlegi lakóhelyén, amely mintegy 9,6 km-re található a perbeli ingatlan fekvése szerinti településtől, így a felperes helyben lakó szomszédnak minősül és a Tft. 10. § (1) bekezdésének c) pontja alapján fennállt az elővásárlási joga. Nem volt vitás, hogy határidőn belül az elővásárlási jog gyakorlására alkalmas jognyilatkozatot terjesztett elő és a szükséges teljesítőképességgel is rendelkezik. A másodfokú bíróságnak ezért álláspontja szerint csak azt kellett vizsgálni, hogy az elővásárlási joga megelőzi-e a tulajdonostárs II. rendű alperes hasonló jogosultságát.

A régi Ptk. 145. §-ának (3) bekezdése értelmében a régi Ptk. 145. §-ának (2) bekezdésén alapuló elővásárlási jogot a speciális törvénykezési rendelkezés folytán a Tft. 10. §-ának (1) bekezdésén alapuló elővásárlási jog megelőzi. A Tft. módosított 10. §-ának (3a) bekezdése értelmében a Tft. 10. § (1) bekezdése szerinti elővásárlási jog nem áll fenn akkor, ha az adásvétel tulajdonostársak között jött létre. Ez a rendelkezés a későbbiekben annyiban került szűkítésre, hogy csak a Tft. 10. § (1) bekezdés b)-e) pontja szerinti elővásárlási jog nem áll fenn, akkor, ha az adásvételi szerződést tulajdonostársak kötötték. A régi Ptk. és a Tft. 2002. évi egyidejű módosításából arra a jogalkotói szándékra lehet következtetni, hogy a régi Ptk. 145. § (3) bekezdésébe foglalt főszabály alól kivételt teremtve, a jogi szabályozás kizárta a Tft.-n alapuló elővásárlási jog érvényesítését akkor, ha az adásvétel tulajdonostársak között jött létre. Ebből a szándékból következik az is, hogy tulajdonostársak közötti az adásvételi szerződés abban az esetben is, ha nem a társtulajdonostól származó vételi ajánlatra tesz - a jogszabályoknak megfelelő módon - a társtulajdonos elfogadó nyilatkozatot. Ez utóbbi esetben ugyanis az eladó lényegében a saját eladási ajánlatát közli az elővásárlásra jogosulttal. A Tft. 10. § (3a) bekezdése értelmében ezért a II. rendű alperes társtulajdonos elővásárlási joga megelőzte a felperes Tft. 10. § (1) bekezdésének c) pontján alapuló elővásárlás jogát, ezért a kereset megalapozatlan.

A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte, hogy a Kúria annak hatályon kívül helyezésével adjon helyt a keresetének.

A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint a másodfokú bíróság tévesen értelmezte a Tft. 10. §-ának (3a) bekezdésében foglaltakat. Annak értelmében ugyanis a lex specialis derogat legi generali elv csak abban az esetben törik meg, ha a szerződés megkötésére a tulajdonostársak között került sor. Ebben az esetben a vételi nyilatkozat is a tulajdonostártól származik és ilyen esetben az ajánlat kifüggesztése mellőzendő. Amennyiben viszont az elfogadott vételi ajánlatot harmadik személy teszi, akkor azt közölni kell az elővásárlásra jogosultakkal és sort kell keríteni a kifüggesztési eljárásra. Ilyen esetben azonban már a Tft. 10. § (1) bekezdésének b)-e) pontjaiban felsorolt elővásárlásra jogosultak joga is fennáll, ami megelőzi a régi Ptk. rendelkezésén alapuló, a társtulajdonost megillető jogosultságot. A másodfokú bíróság jogértelmezése akkor lenne helytálló, ha a Tft. 10. § (3a) bekezdése azt a rendelkezést tartalmazná, hogy a társtulajdonos ajánlatot elfogadó nyilatkozata sorrendben megelőzi a Tft. 10. § (1) bekezdés b)-e) pontja alapján elővásárlási joggal rendelkezők nyilatkozatát vagy a 10. § (1) bekezdése eleve tartalmazná a többi jogosultat megelőzően a tulajdonostárs elővételi jogát. Tekintettel arra, hogy a jogszabály nem így került megszövegezésre, a jogalkotói szándék sem irányulhatott erre. A jogalkotó csak kivételesen részesítette előnyben a tulajdonostársat abban az esetben, ha a tulajdonostársak egymással kívánnak adásvételi szerződést kötni. Sérelmezte továbbá, hogy a másodfokú bíróság nem tért ki arra, hogy az alperesek szerződése a felperes hivatkozásának megfelelően semmis.

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

A felülvizsgálati kérelem megalapozott.

A jogerős ítélet az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárt és helyesen megállapított tényállásból részben téves jogi következtetéseket vont le, ezért az jogszabálysértő.

Helyesen állapította meg a jogerős ítélet, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 145. §-ának (3) és Pp. 146. §-ának (1) bekezdésében foglaltak megsértésével adott lehetőséget a már berekesztett tárgyalás újbóli megnyitásával a keresetmódosításra. A másodfokú bíróság ebből eredően helyesen járt el akkor, amikor emiatt nem helyezte hatályon kívül az elsőfokú bíróság ítéletét és ezzel nem adott lehetőséget a felperes részére a tiltott keresetmódosításra, hanem annak érdemi vizsgálatát mellőzve a joghatályosan előterjesztett keresetet

bírált el érdemben. Nem sértett tehát jogszabályt a másodfokú bíróság azzal sem, hogy nem tért ki az alperesek szerződésének a felperes által állított semmisségére, mert az ennek a megállapítása iránti kereset nem képezte a per tárgyát.

A jogerős ítéletben helyesen került megállapításra az is, hogy a felperest a Tft. 10. § (1) bekezdésének c) pontja alapján, mint helyben lakó szomszédot illetve meg az elővásárlási jog, míg a II. rendű alperes jogosultsága a régi Ptk. 145. § (2) bekezdésén alapult. Nem volt vitás az sem, hogy az elfogadott és kifüggesztett vételi ajánlatra a felperes és a II. rendű alperes is az erre nyitva álló határidőben tett alakilag és tartalmilag is megfelelő, az elővásárlási jog gyakorlására alkalmas jognyilatkozatot és a teljesítőképességük sem lehetett kérdéses. Ennek megfelelően a perbeli jogvita eldöntése során kérdés csak az volt, hogy a felperes elővásárlási joga megelőzi-e a szerződést kötő II. rendű alperes hasonló jogosultságát.

A másodfokú bíróság helytállóan fejtette ki a továbbiakban azt is, hogy a régi Ptk. 145. §-ának (3) bekezdése értelmében a külön jogszabályban biztosított elővásárlási jog - ha törvény kivételt nem tesz - megelőzi a tulajdonostárs elővásárlási jogát. A Tft. rendelkezései a régi Ptk.-hoz képest speciális jogszabályi rendelkezést jelentenek, így főszabályként az abban biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostársakét. A Tft. 10. § (3a) bekezdése a szerződés megkötésekor pedig már úgy rendelkezett, hogy a Tft. 10. § (1) bekezdésének b)-c) pontjában biztosított elővásárlási jog nem áll fenn akkor, ha a adásvételi szerződés tulajdonostársak között jött létre.

A régi Ptk és a Tft. módosításaiból és azok tartalmából a másodfokú bíróság helytállóan vont le azt a következtetést is, hogy a jogalkotó szándéka, kivételt teremtve a régi Ptk. 145. § (3) bekezdésében foglalt főszabály alól, a tulajdonostársak közt létrejött adásvételi szerződés esetében kizárta a Tft. 10. § (1) bekezdés b)-e) pontján alapuló elővásárlási jog gyakorlásának a lehetőségét. A Kúria ennek megfelelően tehát csak a másodfokú bíróság ebből levont további következtetéseivel nem értett egyet, mert a jogszabályi rendelkezés indokolatlanul kiterjesztő értelmezését jelentené az ha ebből arra lehetne következtetni, hogy a kívülálló személy részéről adott és elfogadott vételi ajánlat esetén az elővásárlási jog gyakorlása lehetőségének a megnyíltakor, a tulajdonostárs által gyakorolni kívánt elővásárlási jog ugyanolyan eredményhez vezetne, mintha ő lett volna az eredeti ajánlattevő.

A jogalkotó ilyen szándéka a jogszabályból, annak szövege alapján nem állapítható meg. A jogalkotó szándéka a jogszabály módosítással csak arra irányult, hogy ha az eladó a tulajdonostársra részére

kívánja eladni az ingatlan tulajdoni illetőségét, akkor a Tft.-n alapuló elővásárlási jog - a Tft.10. § (1) bekezdésének a) pontja szerinti jogosult kivételével - nem gyakorolható. Ilyen esetben azonban, ahogy azt az elsőfokú bíróság kifejtette, az elővásárlási jog gyakorlásának a lehetősége meg sem nyílik és a kifüggesztési eljárás lefolytatása sem szükséges. A társtulajdonostól származó elfogadott ajánlatot csak az esetleges egyéb jogosultakkal, illetve a Tft. 10. § (1) bekezdésének a) pontja szerinti jogosulttal kell közölni.

A jogszabály feltételezhető célja sem támasztja alá a kiterjesztő értelmezés okszerűségét, mert a tulajdonostársak elővásárlási jogának indoka az, hogy a közös tulajdonban a társtulajdonosok száma csökkenjen. A Tft.-ben megjelölt elővásárlásra jogosultak azonban általában olyanok, akiknek egyéb, de szintén nyomós indokaik vannak arra, hogy földtulajdont szerezzenek az adott területen. (Helyben lakó szomszéd, haszonbérlet, helyben lakó gazdálkodó egyebek.) A termőföldek társtulajdonosai között ezzel szemben lehetnek olyan személyek, akik egyáltalán nem foglalkoznak gazdálkodással, illetve egyes nagy ingatlanok számos társtulajdonosa esetében a tulajdonostársak számának a csökkentése elenyésző jelentőségű. A jogalkotó a törvény szövege szerint tehát az eladóra bízta, hogy kívánja-e előnyben részesíteni a tulajdonostársát.

A perbeli esetben az elfogadott vételi ajánlatot nem társtulajdonos adta, így megnyílt az elővásárlási jog gyakorlásának a lehetősége az arra jogosultak számára. Vizsgálni kellett a jogukkal élni kívánó jogosultak joggyakorlása lehetőségének sorrendiségét, amely alapján a felperest a speciális jogszabály alapján megillető Tft. 10. § (1) bekezdésének c) pontja szerinti jogosultság megelőzi a régi Ptk. 145. § (3) bekezdése alapján a II. rendű alperes Ptk. 145. § (2) bekezdésén alapuló elővásárlási jogát, azaz a kereset megalapozott. Ezt az álláspontját a Kúria már több alkalommal is kifejtette, a Pfv.VI.21.833/2013/5., Pfv.VI.21.173/2014/5.valamint a Pfv.VI.20.308/2015/4. számú eseti döntéseiben.

Az alperesek közötti szerződés nem volt érvénytelen, de ezt a kérdést - tekintettel a tiltott keresetmódosításra - érdemben vizsgálni sem kellett. A Kúria ennek megfelelően a - a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott ítéletével - a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta. Mellőzte a semmisség megállapítását és megállapította a szerződés felperessel szembeni hatálytalanságát. Ennek megfelelően kötelezte a felperest a vételár megfizetésére, tekintettel arra, hogy helyben hagyta az elsőfokú bíróságnak a szerződés felperes és I. rendű alperes közti létrejöttét megállapító rendelkezését, a perköltségről való

rendelkezéssel együtt. Rendelkezett továbbá a Kúria a megváltoztató döntésnek megfelelően a felperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről.

Az alperesek eredménytelenül fellebbeztek, a felperes felülvizsgálati kérelme pedig eredményre vezetett, ezért az alperesek kötelesek a felperes fellebbezési, valamint felülvizsgálati eljárási költségét megtéríteni. A Pp. 270. § (1) bekezdés és a 239. § alapján alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte ezért a Kúria az alpereseket egyetemlegesen a felperes 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, valamint a felperes által lerótt felülvizsgálati eljárási illetékből álló fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

Budapest, 2016. február 16.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, dr. Puskás Péter s.k. előadó bíró, dr. Árok Krisztián s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző