

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.20.974/2016/7.

A tanács tagjai: . Kollár Márta a tanács elnöke
. Puskás Péter előadó bíró
Tamáné dr. Nagy Erzsébet bíró

A felperes:

A felperes képviselője: . Ivánfi Dávid György ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
II. rendű
III. rendű

Az alperesek képviselője: dr. Horváth Miklós ügyvéd

A per tárgya: szerződés hatálytalanságának a megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:
alperesek

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
Törvényszék
2.Pf.21.063/2015/3.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
Járásbíróság
1.P.20.194/2015/8.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

- Kötelezi az alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek egyetemlegesen 100.000 (százezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A helyben lakó őstermelő III. rendű alperes vételi ajánlatot tett az I.- II. rendű alperesek H. 0405/10 helyrajzi számú szántó ingatlanán 3360/23316 és további 6720/23316 tulajdoni hányad 4.400.000 forint vételáron történő megvásárlására. A 2013. december 23-tól 2014. február 24-ig kifüggesztett vételi ajánlat szerint a vételár a kifüggesztés levételét követő 15 napon belül elkészítendő szerződés aláírásával egyidejűleg kerül kifizetésre. A vételi ajánlatra 2014. február 18-án a helyben lakó szomszéd, családi gazdálkodó felperes tett szabályszerű elfogadó nyilatkozatot. A felperes jogi - képviselője útján - 2014. március 10-én felhívta az I.- II. rendű alpereseket a szerződés megkötésére. A felszólítást a címzettek 2014. március 17-én vették át, majd 2014. március 20-án kelt levelükben a felperes késedelmére hivatkozással elzárkóztak a szerződés megkötésétől. Az alperesek által megkötött adásvételi szerződés alapján a földhivatal nem jegyezte be a III. rendű alperes javára a tulajdonjogot az ingatlan-nyilvántartásba. A felperes a vételárat ügyvédi letétbe helyezte és mivel az alperesek a 2014. április 8-án kelt perlés előtti felszólítására is elutasítóan reagáltak, 2014. május 19-án bírósághoz fordult az igénye érvényesítése érdekében.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [2] A felperes keresetében kérte annak a megállapítását, hogy az alperesek által megkötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan és az azonos tartalommal közte mint vevő és az I. és II. alperes eladók között jött létre. Kérte tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését és az ingatlanilletőség részére történő birtokba adását.
- [3] Az alperesek a kereset elutasítását kérték arra való hivatkozással, hogy a felperes a rendelkezésére álló 15 napos határidőn belül nem keresete meg őket a szerződés megkötésének érdekében és nem fizette meg a vételárat sem, ezért a jog gyakorlásával elkésett.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az alperesek közt a perbeli ingatlanra létrejött adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan és az az alperesek által megkötött szerződéssel azonos tartalommal a felperes és az I.- II. rendű alperes között jött létre. Kötelezte a felperest, hogy az ügyvédi letétbe helyezett 4.400.000 forint vételárat fizesse meg az I.- II. rendű alpereseknek, megkereste a földhivatalt a felperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére és kötelezte az I.- II. rendű alpereseket, hogy a bejegyzést követő 30 napon belül az ingatlan tulajdoni illetőségeket adják a felperes birtokába.

Az ítélet indokolása szerint a felek jogviszonyára irányadó a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: földforgalmi tv.) 70. § (3) és (4) bekezdése alapján a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (a továbbiakban: Tft.) 10. § (1) bekezdés c) pontja és (2) bekezdés a) pontja értelmében a felperes elővásárlási joga megelőzte a III. rendű alperesét. Megállapította az elsőfokú bíróság, hogy az alperesek nem közölték teljes terjedelmében az elfogadott vételi ajánlatot a felperessel, mert nem közölték a megvásárlásra kerülő ingatlan tulajdoni illetőség pontos mértékét, továbbá a III. rendű alperes a vételárat a szerződés aláírásának napján és nem a kifüggesztés levételét követő 15. napon belül vállalta megfizetni. Tekintettel arra, hogy az ajánlat nem megfelelően került közlésre, a felperes 30 napon belül érkezett

nyilatkozata határidőben érkezettnek volt tekinthető és jogszabálysértő volt annak az I.- II. rendű alperesek részéről történt elutasítása. A felperes elfogadó nyilatkozata alapján tehát az adásvételi szerződés a felperes és az eladók között létrejött, az alperesek közti adásvételi szerződés pedig a felperessel szemben hatálytalan. Tekintettel arra, hogy az okirati bizonyítékok alapján a felperes keresetének megalapozottsága megállapítható volt, nem volt szükséges a felperes képviselőjében eljáró ügyvéd tanúkénti meghallgatása, illetve annak tisztázása, hogy a felek a házas ingatlanaik kertjében tudtak-e egymással tárgyalásokat folytatni.

- [5] Az alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét annak helyes indokaira való utalással hagyta helyben.

A jogerős ítélet indokolásában a másodfokú bíróság kiemelte, hogy a felperes elfogadó nyilatkozatával az adásvételi szerződés közte és az I.- II. rendű alperesek között már létrejött. Nem volt erre hatással az, hogy a felperes a vételárat ekkor még nem fizette meg, mert az már a szerződés teljesítésének a körébe tartozik, a felperes felhívása a szerződés megkötésére pedig nem minősült új ajánlatnak. A felperes a kapott ajánlatot teljes körűen és határidőben elfogadta, így nem voltak irányadóak a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 373. § (2) bekezdésében foglaltak és nem illette meg az I.- II. rendű alpereseket az a jog, hogy az ingatlant másnak eladják. Alaptalanul hivatkoztak az alperesek arra is, hogy az általuk kötött szerződés az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmatlan, ezért a felperes tulajdonjogát se lehet majd annak alapján bejegyezni, mert a felperes tulajdonjoga a bírósági ítélet alapján kerül majd bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [6] A jogerős ítélettel szemben az alperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérték annak hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását és a kereset elutasítását.

A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint az akkor hatályban volt jogszabályi rendelkezések értelmében az alperesek közt létrejött szerződést nem kellett közzé tenni, az általuk közzétett ajánlat pedig megfelelt az előírásoknak. A felperes az ajánlat elfogadásával azt vállalta, hogy a hirdetmény levételét követő 15 napon belül megköti a szerződést és a vételárat is megfizeti. A felperes nyilatkozata azonban csak 2014. március 17-én érkezett meg az I.- II. rendű alperesekhez, amivel a felperes súlyosan megszegte az elfogadó nyilatkozatát, késedelembe esett a jog gyakorlásával és ezáltal az I.- II. rendű alperesek szerződéskötési kötelezettségét megszüntette. A felperes mulasztására tekintettel nyújtották be ezt követően az alperesek a szerződésüket a földhivatalhoz, amely azonban a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet elutasította.

A keresetnek helyt adó határozatokban nem került indokolásra, hogy miért tartották az eljáró bíróságok a közzétételben szereplő 15 nappal szemben a 30 napos határidőt elfogadhatónak. Nem értékelték, hogy a felperes az ajánlat két elemét nem tartotta meg, mert nem kötött 15 napon belül szerződést és nem is fizette ki a vételárat. Az eljáró bíróságok tehát törvénysértő módon, bírósági jogkörben eljárva hosszabbították meg a határidőt. Az alperesek álláspontja szerint azonban az elfogadó ajánlatnak mindenre ki kellett terjednie, azaz meg kellett felelnie a határidőknek is, az pedig a felperes szempontjából közömbös, hogy az alperesek egymással milyen tartalmú szerződést kötöttek és mikor került sor köztük a vételár megfizetésére. A felperesnek ugyanis nem az alperesek

szerződéséhez, hanem a nyilvánosan közzétett ajánlathoz képest kellett a szerződést megkötnie és a vételárat megfizetnie. A felperes tehát csak névleg fogadta el az ajánlatot, mert az abban foglaltakat nem tartotta meg, így a jog gyakorlásának folytán tanúsított magatartása kizárja, hogy megszerezze az ingatlan tulajdoni hányadokat. A szerződés a felperes és az eladók között csak akkor jött volna létre, ha az ajánlatban foglaltakat a felperes maradéktalanul teljesíti, a bíróságnak pedig nincs olyan jogköre, hogy a vételi ajánlat tartalmát és annak határidejét megváltoztassa, ezért a jogerős ítélet jogellenes.

Előadták továbbá az alperesek, hogy az alapul szolgáló szerződés olyan alaki hibában szenved, amely miatt annak alapján a tulajdonjog nem jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba. Ebben az esetben álláspontjuk szerint a bíróság még erre irányuló kereseti kérelem alapján sem jogosult a bejegyzési hiányosság kiküszöbölésére és különösen nem jogosult arra, hogy - mint a perbeli esetben - erre irányuló kereset nélkül, hivatalból eljárva jegyeztesse be a vevő tulajdonjogát. A bejegyzésre alkalmatlan szerződés elfogadása csak egy bejegyzésre alkalmatlan szerződés elfogadását jelentette, amelynek a létrehozása bírósági úton is kizárt. A határidő lejártát követően egyébként a felperes tudomására hozták, hogy a szerződésüket a földhivatalhoz be fogják nyújtani és ehhez képest a felperes a perindítással is késedelembe esett.

- [7] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és az alperesek perköltségben történő marasztalására irányult.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [8] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.
- [9] Az eljárt bíróságok az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárt és helyesen megállapított tényállásból helytálló jogi következtetéseket vontak le, a jogerős ítélet nem jogszabálysértő.
- [10] Nem volt vitás a perben, hogy a felperes elővásárlási joga megelőzte a III. rendű alperesét és az sem, hogy a kifüggesztett vételi ajánlatra a rendelkezésre álló határidőn belül szabályszerű elfogadó nyilatkozatot tett. Ennek megfelelően a perben azt kellett vizsgálni, hogy a felperes elfogadó nyilatkozatával létrejött-e az adásvételi szerződés a felperes és az I.- II. rendű alperesek között és annak alapján a felperes megszerezte-e a vétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni illetőségek tulajdonjogát.
- [11] Az alperesek helyesen hivatkoztak arra, hogy magát az általuk megkötött szerződést nem voltak kötelesek közzétenni, elegendő volt - azaz lett volna - az elfogadott vételi ajánlat teljes terjedelmében való közzététele. Egyebekben azonban téves az alperesek álláspontja, ugyanis nem egy teljesen más, az elővásárlásra jogosultak részére kidolgozott ajánlatot, hanem az általuk ténylegesen elfogadott vételi ajánlatot voltak kötelesek közzétenni. Az eladók nem szabhatnak eltérő feltételeket az elővásárlásra jogosultak részére, nem tehetik az elővásárlásra jogosultak helyzetét súlyosabbá a vételi ajánlatot adó vevőéhez képest. A szerződést úgy kell megkötniük, hogy az elővásárlásra jogosultak azonos, vagy rájuk nézve kedvezőbb feltételekkel gyakorolhassák a jogosultságukat, ami különösen vonatkozik a fizetési határidőkre. Téves tehát az az álláspont, amely szerint a felperessel kapcsolatos jogvita szempontjából teljesen közömbös az alperesek által megkötött szerződés és annak a tartalma.
- [12] Téves az alperesek álláspontja abban a tekintetben is, hogy úgy vélik, a felperes elfogadó

nyilatkozatát követően egy szerződéskötési kötelezettség állt fenn részükről a felperessel való szerződés megkötésére, amely a felperes általuk állított késedelme folytán megszűnhetett. A régi Ptk. 373. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően ugyanis a felperes joggyakorlásával, azaz az írásbeli nyilatkozatának a megtételével az adásvételi szerződés a felperes és az I.- II. rendű alperes eladók között már létrejött. Az ezt követő szerződéskötés már csak a létrejött szerződés deklarálása volt, az ingatlan-nyilvántartási bejegyezhetőség és esetleges más feltételek tisztázásának érdekében. Helyesen hivatkozott tehát a másodfokú bíróság arra, hogy a vételár megfizetése, a felperes ezzel kapcsolatban állított késedelme már nem a szerződés létrejötte, hanem a már létrejött szerződés teljesítése körébe tartozik és értékelhető. Amennyiben tehát az eladó alperesek úgy vélték, hogy a felperes szerződésszegést követett el, akkor ennek a jogkövetkezménynek az alkalmazására nyílt volna lehetőségük, ilyen jogukkal azonban nem éltek.

- [13] A felperest és az I.- II. rendű alpereseket a perbeli jogviszonyban, úgy mint általában, a régi Ptk. 4. § (1) bekezdése szerinti együttműködési kötelezettség terhelte. Ennek keretében az I.- II. rendű alpereseknek, csak úgy mint a felperesnek, fel kellett volna venniük a kapcsolatot az elővásárlásra jogosulttal a szerződés aláírása és a vételár megfizetése érdekében. A felperesnek tulajdonított mulasztás tehát őket éppen úgy terhelte, mint a felperest. Az eladó I.- II. rendű alperesek azonban ezen túlmenően, jogszabálysértő módon nem közölték a felperessel teljes terjedelmében a kapott vételi ajánlatot, mert nem jelölték meg az eladni kívánt tulajdoni hányadokat. A felperes ennek megfelelően eleve nem volt abban a helyzetben, hogy maga gondoskodhasson az aláírásra alkalmas szerződés elkészítéséről, sőt, mivel az ajánlat teljes terjedelmében nem került közzétételre, az egyes esetleges egyéb további feltételeket nem ismerhette (például birtokba adás). Az I.- II. rendű alperesek tehát az együttműködési kötelezettség megsértésével nem hívták fel maguk a felperest a megfelelő adatok és feltételek közlésével a szerződés elkészítésére vagy az általuk már elkészített szerződés aláírására, ezért nem hivatkozhatnak alappal a felperes késedelmére. Nem volt jóhiszemű a magatartásuk akkor, amikor a közzétételben foglaltakban bízva kivárták a 15 nap leteltét, majd azonnal benyújtották a III. rendű alperessel már korábban megkötött adásvételi szerződést a földhivatalhoz. Magából az általuk közölt felhívásból sem következett egyébként az, hogy a szerződéses okirat elkészítése és 15 napon belül az eladók részére történő megküldése a vevő feladatát jelentené. A felperes, mivel a határidőn belül nem kapott értesítést az eladóktól, sőt még azt sem tudhatta, hogy nem élt-e esetlegesen őt megelőző jogosult az elővásárlási joggal, helyesen járt el akkor, amikor írásban felhívta az eladókat a szerződés megkötésére. A kifejtetteknek megfelelően tehát a bíróság nem hosszabbíthatta meg a vételi ajánlat tartalmát, vagy határidejét, mert ekkor már nem volt szó vételi ajánlatról, hanem a régi Ptk. értelmében a bíróság a felek jogviszonyát a jóhiszeműség és a tisztesség követelményének megfelelően rendezte.
- [14] Az alperesek szerződésének hibája az ügy megítélése szempontjából közömbös. A perbeli esetben a szerződés az ajánlat és az elfogadó nyilatkozat alapján jött létre a felperes és az I.- II. rendű alperesek között, annak csak a lényeges tartalma azonos az alperesek által megkötöttel. Az alperesek elzárkózása folytán bejegyzésre alkalmas okiratot a felek nem készítettek, ezért azt a megalapozott keresetindítás folytán a bíróság pótolta. A felperes tehát nem azt a szerződést kötötte meg az I.- II. rendű alperessel, amelyet az alperesek kötöttek egymással, hanem egy, a közzétett ajánlatnak megfelelő tartalmú, önálló szerződést. Az így létrejött szerződés alapján, figyelemmel a jogerős ítéletre, feltehetően nem lesz akadálya a felperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének, így az alperesek egymás közti szerződésének a hiányosságai értelemszerűen nem képezték akadályát a keresetnek helyt adó döntés meghozatalának. Téves az alperesek arra történő hivatkozása is, hogy a bíróság erre irányuló kereseti kérelem nélkül határozott volna a tulajdoni illetőségről, vagy a terület nagyságáról, hiszen a felperes - a felülvizsgálati ellenkérelmében foglaltaknak megfelelően - már eleve a tulajdoni illetőségek megjelölésével benyújtotta be a

keresetlevelét. A kérdéses tulajdoni arányok megfelelnek annak, amire vonatkozóan a III. rendű alperes tette az eladók által elfogadott vételi ajánlatot. Az elővásárlásra jogosulttal már közölt ajánlat ajánlati kötöttséget eredményez, az nem vonható vissza és nem mentesülhetnek az eladók a szerződéses kötelezettségvállalásuk alól olyan módon sem, hogy utóbb egy érvénytelen, vagy bejegyzésre alkalmatlan szerződést nyújtanak be a földhivatalhoz.

- [15] A felperes nem késedelmeskedett hónapokat a perindítással, mert az I.- II. rendű alperesek elutasító válaszát követően 2014. április 8-án egy perindítás előtti utolsó felszólítást intézett feléjük, majd ennek eredménytelensége folytán haladéktalanul bírósághoz fordult az igényével.
- [16] A Kúria a kifejtettekre tekintettel a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján, utalva annak helyes indokaira is, hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [17] A felek az ügyben tárgyalás tartását nem kérték, ezt a Kúria sem tartotta szükségesnek, így a döntését a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül hozta meg.
- [18] A Pp. 270. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő alpereseket a felperes javára, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján a ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan megállapított ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.
- [19] Az ítélettel szemben a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2017. március 21.

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

A kiadmány hitelül:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző