

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.21.588/2016/5.

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

A felperes:

A felperes képviselője: Kiséry Ügyvédi Iroda,
 ügyintéző: dr. Kiséry Zoltán ügyvéd

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

Az I. rendű alperes képviselője:
 Molnár Ügyvédi Iroda,
 ügyintéző: dr. Molnár József ügyvéd

A II. rendű alperes képviselője:
 ügyvezető

A per tárgya: tulajdonjog megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:
 I. rendű alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
 Törvényszék
 2.Pf.20.377/2016/5.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
 Járásbíróság
 7.P.20.344/2015/10.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 95.250 (kilencvenötezer-kétszázötven) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az I. rendű alperes tulajdonában álló a-i 06/10 és 08/2 helyrajzi számú mezőgazdasági ingatlanok megvásárlására a III. rendű alperes - aki a II. rendű alperes ügyvezetője - vételi ajánlatot tett egyenként 1.500.000 forint vételáron. A Község Önkormányzatának jegyzője a vételi ajánlatot 2012. június 14-től 2012. július 6-ig kifüggesztette az önkormányzat hirdetőtáblájára. A perbeli ingatlanokra elővásárlási joggal rendelkező, helyben lakó őstermelő és a 06/10 helyrajzi szám alatti ingatlan tekintetében szomszédnak is minősülő felperes 2012. július 2-án mindkét ingatlan vonatkozásában elfogadó nyilatkozatot tett. A II. rendű alperes 3.000.000 forint kölcsönt nyújtott az I. rendű alperesnek, amelynek a biztosítására a perbeli ingatlanokra jelzálogjogot alapítottak, amelyet elidegenítési és terhelési tilalommal biztosítottak. A szerződések alapján a II. rendű alperes javára a jogosultság 2012. július 16-án került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [2] A felperes keresetében kérte annak a megállapítását, hogy a perbeli ingatlanokra a vételi ajánlat elfogadásával az adásvételi szerződés közte és az I. rendű alperes között jött létre és kérte a tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését.
- [3] Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Előadták, hogy az I. rendű alperesnek már az ajánlat megtételekor fennállt a II. rendű alperessel szembeni tartozása és ennek a biztosítására jött létre az adásvételi szerződés, majd a jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom. Előadták azt is, hogy amennyiben az I. rendű alperes a tartozását megfizette volna, úgy az adásvételi szerződést felbontják.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az adásvételi szerződés az I. rendű alperes mint eladó és a felperes mint vevő között létrejött a perbeli ingatlanokra 1.500.000-1.500.000 forint vételár ellenében. Kötelezte az alpereseket annak tűrésére, hogy a felperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön és megkeresni rendelte a földhivatalt a tulajdonjog változás átvezetésére.

Az ítélet indokolása szerint az I. rendű alperes kifüggesztette a III. rendű alperestől a két ingatlanra kapott vételi ajánlatot,

amelyet a felperes teljes terjedelmében elfogadott. A felek között mindezek alapján a termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól szóló 16/2002. (II.18.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) rendelkezéseinek megfelelően az adásvételi szerződés létrejött. Megállapítható volt az is, hogy az I. rendű alperes 3.000.000 forinttal tartozott a II. rendű alperesnek, amelyet nem tudott megfizetni és ezért állapodtak meg abban, hogy az ingatlanokat eladja a II. rendű alperes ügyvezetője, a III. rendű alperes, mint magánszemély részére. Megállapítható volt továbbá, hogy 2012. június 15-én az I. és II. rendű alperes között az ingatlanokra jelzálogjogot alapító szerződés jött létre és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzéséről határoztak. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az I. rendű alperes dologösszességként jelölte meg a két ingatlant, azokat együttesen kívánta értékesíteni annak érdekében, hogy ilyen módon a II. rendű alperes követelését kielégíthesse. A vételi ajánlatot azonban a felperes is így, együttesen fogadta el mind a két ingatlanra, ezért nem volt akadálya az elfogadó nyilatkozata alapján az adásvételi szerződés létrejöttének.

- [5] Az I. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A jogerős ítélet indokolásában kiemelte, hogy a vételi ajánlat egységesen, oszthatatlan szolgáltatásként jelölte meg a két perbeli ingatlant annak érdekében, hogy a tartozását az I. rendű alperes azokkal kiegyenlíthesse, a felperes azonban mindkét ingatlanra vonatkozóan benyújtotta az elfogadó nyilatkozatát. A jelzálogjog és az elidegenítési és terhelési tilalom körében kifejtette, hogy a bejegyzett jogokat a tulajdonosváltás nem érinti és a felperes úgy nyilatkozott, hogy tulajdonszerzése esetében vállalja a II. rendű alperes felé fennálló tartozás rendezését. Az elővásárlásra jogosultakkal közölt vételi ajánlat már nem volt visszavonható, a jogvita eldöntése szempontjából pedig nincs jelentősége a felek titkos szándékának fenntartásának, de a III. rendű alperes is úgy nyilatkozott, hogy a tartozás meg nem fizetése esetében megvásárolta volna a perbeli ingatlanokat. Nem volt tehát megállapítható, hogy az I. és III. rendű alpereseknek ne állt volna fenn tényleges szándékuk az adásvételi szerződés megkötésére. Nincs jelentősége annak, hogy az I. rendű alperes szerint biztosítékként írták alá a vételi ajánlatot, mert a követelés megfizetésének biztosítékaul nem lett volna szükséges az adásvételi szerződés megkötése. Okafogyott az ingatlanok forgalmi értékére tett megállapítás, mert dologösszességként történő értékesítés esetében annak a dologösszesség egészére kellett volna fennállnia. Jelentősége volt azonban a szerződéskötés körülményeinek és annak is, hogy a feleknek körülményeként, megfontoltan kell eljárniuk szerződésük megkötésekor, nem használható a feltűnő

értékaránytalanságon alapuló megtámadási jog utólag, a megbánt szerződéstől való szabadulás, vagy kedvezőbb szerződési feltételek kikényszerítésének eszközeül. Utalt arra is a másodfokú bíróság, hogy az I. rendű alperes a felülvizsgálati eljárás eredményének bevárása nélkül hozzájárult a felperes tulajdonjoga bejegyzéséhez, amivel a Kormányrendelet 4. §-ában biztosított választási jogát gyakorolva a felperest választotta.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [6] A jogerős ítélettel szemben az I. rendű alperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben - annak tartalma szerint - kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását és a kereset elutasítását.

A felülvizsgálati kérelem indokolásában előadta, hogy a jogerős ítélet megalapozatlan, az sérti a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (a továbbiakban: Tft.) 3. § m) pontjában foglaltakat, valamint figyelmen kívül hagyta a perbeli ingatlanok vonatkozásában bejegyzett terheket, a PK 9. számú állásfoglalást és a dologösszességre tett bírósági megállapításokat. A perbeli ingatlanokra a II. rendű alperes javára jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre, ami akadályát jelenti a felperes kereseti kérelme teljesítésének. Előadta, hogy a 08/2 helyrajzi szám alatti ingatlan tekintetében a felperes a III. rendű alperessel az elővásárlási jog gyakorolhatóságának rangsorában azonos helyen van, az I. rendű alperes pedig a nyilatkozatához kötődve a választás jogának gyakorlásával nem a felperest választotta. A vételi ajánlat elkészítésének és kifüggesztésének kizárólagos oka az volt, hogy ezzel biztosítsák az I. rendű alperes II. rendű alperessel szemben fennálló tartozását. Végleges szerződéskötési szándéka a feleknek nem volt, tekintettel arra is, hogy az ingatlanok forgalmi értéke meghaladta az 1.500.000-1.500.000 forintot. Megalapozatlan a dologösszességre vonatkozó megállapítás, mert a felek szándéka nem az ingatlanok egységes eladására irányult és a vételi ajánlat sem tartalmazott erre való utalást. A felperes ennek megfelelően nem előzhette meg a 08/2 helyrajzi szám alatti ingatlan tekintetében a III. rendű alperes elővásárlási jogát. Utalt az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló 2/2009. (VI.24.) PK vélemény 9/a. pontjában foglaltakra és így arra, hogy a dologösszességhez tartozó dolgok nem alkotnak egy tulajdoni egységet, hanem akkor is önállóan tárgyai a tulajdonjognak, ha értékesítésük egyszerre történik. Hivatkozott arra is, hogy nem értékelhető a terhére, hogy a felülvizsgálati eljárás lefolytatását megelőzően a földhivatal által elvárt nyilatkozatot aláírta.

- [7] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében kérte, hogy a Kúria a jogerős ítéletet tartsa fenn hatályában és marasztalja az I. rendű

alperest a felmerült perköltségben.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [8] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.
- [9] Az eljáró bíróságok a tényállást az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárták, azt helyesen állapították meg és helyesek az abból levont jogi következtetések is, a jogerős ítélet nem jogszabálysértő.
- [10] Az eljáró bíróságok a rendelkezésre álló peradatokból helytállóan jutottak arra a következtetésre, hogy az I. rendű alperes a két ingatlant együttesen, dologösszességként kívánta értékesíteni az ott megjelölt vételáron. Alátámasztotta ezt az a nem vitatott cél, hogy az ingatlanok átruházásával a II. rendű alperes felé fennálló tartozását akarta kiegyenlíteni és ebből megállapíthatóan nem külön-külön az egyik, vagy a másik ingatlant, hanem egységes megállapodás alapján, együttesen és a két ingatlant kívánta értékesíteni ilyen vételáron. Az eljáró bíróságoknak ezt, a mérlegeléssel meghozott határozatát a Kúria a kialakult gyakorlatának megfelelően csak akkor mérlegelhette volna felül, ha a jogerős ítélet feltáratlan vagy megalapozatlan tényálláson alapul, illetve ha a mérlegelés körébe vont bizonyítékokat nyilvánvalóan okszerűtlenül, iratellenesen, vagy logikátlan módon értékelték.
- [11] A felperes ennek megfelelően csak úgy tehetett érvényes elfogadó nyilatkozatot, ha mind a két ingatlanra vonatkozóan elfogadja a vételi ajánlatot. A felperes ilyen módon tette meg az elfogadó nyilatkozatát és így az adásvételi szerződés a Kormányrendelet 4. §-a alapján az elfogadó nyilatkozatának megtételével közte és az I. rendű alperes között jött létre.
- [12] Tekintettel a dologösszességként történt értékesítésre és arra, hogy az egyik ingatlan tekintetében a felperesnek a III. rendű alperest megelőző elővásárlási joga van, míg a másik ingatlan tekintetében az elővásárlási joguk sorrendben azonos helyen helyezkedik el, az elővásárlási jog gyakorlásakor a felperesnek a III. rendű alperest megelőző jogosultsága állt fenn.
- [13] A jogerős ítéletben kifejtetteknek megfelelően a fél, vagy felek titkos fenntartása, mögöttes szándéka az ügy elbírálása szempontjából közömbös. Nem hivatkozhat ezért az I. rendű alperes alappal arra, hogy ténylegesen nem állt fenn szerződéskötési szándéka akkor, amikor az általa elfogadott vételi ajánlatot – amelynek alapján az adásvételi szerződés közte és az III. rendű alperes között már lényegében létrejött – megküldte a kifüggesztési eljárás lefolytatására az illetékes jegyzőnek. A hivatkozott

2/2009. (VI.24.) PK vélemény 1. pontjában foglaltaknak megfelelően az ajánlat közlése az I. rendű alperes részéről az elővásárlásra jogosultakkal szemben ajánlati kötöttséget eredményezett és a 2. pont értelmében az elővásárlásra jogosultakkal már közölt ajánlat nem vonható vissza, mert annak közlésével az ajánlat hatályossá vált és beállt az I. rendű alperes ajánlati kötöttsége. Ennek megfelelően még ha az eladó és az eredeti vevő között függő hatályú adásvételi szerződés jött volna létre, vagy azt fel kívánták volna bontani, erre is csak addig lett volna lehetőségük, amíg az elővásárlásra jogosult a szerződésről nem szerzett tudomást.

- [14] A már kifejtettek értelmében az elővásárlási jog gyakorlásával a felperes és az I. rendű alperes között az adásvételi szerződés már létrejött, így nincs jelentősége ennek szempontjából annak, hogy utóbb az I. rendű alperes az ingatlant a II. rendű alperes javára megterhelte. A jelzálogjog és az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésére csak a felperes jóhiszemű és ellenérték fejében történt joggyakorlását követően került sor az ingatlan-nyilvántartásba. Más kérdés, hogy a felperes így terhelte ingatlan tulajdonjogát szerezte meg, de ez a kifejtetteknek megfelelően nem képezheti az akadályát a tulajdonszerzésének.
- [15] Nem állapítható meg ezen túlmenően, hogy miért sértené a jogerős ítélet a Tft. helyben lakó személy fogalmának a meghatározásáról szóló 3. § m) pontját. A Kúria nem értékelte viszont a döntése meghozatalakor azt, hogy az I. rendű alperes a korábban meghozott és a Kúria által hatályon kívül helyezett jogerős ítélet alapján, jogkövető magatartást tanúsítva, hozzájárult a felperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez. Nem volt ez az I. rendű alperes hátrányára értékelhető olyan körülmény, amelyet a jogvita elbírálásakor figyelembe lehetne venni, mert az nem az I. rendű alperes választását, hanem a jogerős ítélet végrehajtását jelentette.
- [16] A Kúria így a kifejtettekre tekintettel azonban a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján 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 I. rendű alperest 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 és a 4/A. § (1) bekezdése szerint Áfá-val növelt összegű ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

- [19] Az ítélettel szemben a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2017. augusztus 29.

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

A kiadmány hiteléül:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző