

A Pécsi Ítéltábla a dr. Horváth Péter Ügyvédi Iroda által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek - a dr. Halmos Ügyvédi Iroda és dr. Mészáros Gyula ügyvédek által képviselt **I.rendű alperes neve** (címe) I. rendű, Hajas Ügyvédi Iroda által képviselt **II.rendű alperes neve** II. rendű és a ... jogtanácsos által képviselt **III.rendű alperes neve** (címe) III. rendű alperesek ellen szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt indított perében a....Törvényszék 2017. szeptember 8. napján kelt .../29. számú ítélete ellen a felperes részéről 30. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. rendű alperesnek 500.000 (ötszázezer) forint, a II. és III. rendű alperesnek egyenként 635.000-635 .000 (hatszázharmincötezer-hatszázharmincötezer) forint másodfokú perköltséget és az államnak - külön felhívásra - 2.500.000 (kettőmillió-ötszázezer) forint feljegyzett másodfokú eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A felperes 2014. május 29-én mezőgazdasági haszonbérleti szerződést kötött a II. rendű alperessel a ... helyrajzi számú ingatlanokra 2015. október 16. napjától 2035. október 15. napjáig terjedő határozott időre. A II. rendű alperes a helyrajzi számú ingatlanokat árverés útján értékesítésre hirdette meg, és a 2015. december 7. napján lebonyolított nyilvános árverés eredményeként 2016. március 10-én az I. rendű alperessel mint nyertes árverezővel az adásvételi szerződéseket megkötötte.

Az adásvételi szerződések 2016. március 31. és 2016. május 30. között kifüggesztésre kerültek a ... Önkormányzat Hivatal és a ... Önkormányzat hirdetőtáblájára. A felperes 2016. május 30-án az adásvételi szerződések vonatkozásában elfogadó nyilatkozatot tett.

II. rendű alperes - a vevő kérésére - a keresettel érintett szerződésekre a kifüggesztési eljárást követően rávezette, hogy az I. rendű alperest elővásárlási ranghelyén a kifüggesztési eljárás során szabályos elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlási jogra jogosult nem előzte meg.

Az ingatlannyilvántartásba az adásvételi szerződések alapján az I. rendű alperes tulajdonjogát, és az ügylethez nyújtott kölcsön biztosítékeként a II. rendű alperes jelzálogjogát a földhivatal 2016. augusztus 8-án bejegyezte.

A felperes 2016. augusztus 25-én a ... Szervezethez kérelmet nyújtott be, megismételte az elfogadó nyilatkozatait, és kérte, hogy vizsgálják felül az I. rendű alperes nyilatkozatát. A II. rendű alperes 2016. október 4-én kelt levéllel értesítette a felperest, hogy az elővásárlásra jogosultak sorrendjében az I. rendű alperest nem tudta megelőzni, majd a felperes újabb - 2016. október 20-án kelt - levelére válaszolva részletes tájékoztatást adott arról, hogy a felperes elfogadó nyilatkozatát milyen okból nem vette figyelembe.

A felperes 2016. december 14-én terjesztette elő bíróságon a kereseti kérelmét, melyben kérte az I. és II. rendű alperes között a ... és ... helyrajzi számú ingatlanokra megkötött adásvételi szerződések hatálytalanságának a megállapítását, továbbá annak megállapítását, hogy az adásvételi szerződések a II. rendű alperes és közte jöttek létre. Másodlagosan kérte a szerződések semmisségének a megállapítását arra hivatkozva, hogy a szerződések az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó jogszabályi rendelkezésekbe ütköznek.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte arra hivatkozva, hogy a felperes által benyújtott elfogadó nyilatkozat nem felel meg a jogszabályi követelményeknek, így nem joghatályos.

A II. rendű alperes a szerződések hatálytalanságának megállapítására irányuló kereset vonatkozásában elévülési kifogást terjesztett elő, álláspontja szerint a felperes keresetét 30 napon túl, elkésetten terjesztette elő. Másodlagosan szintén arra hivatkozott, hogy a felperesi elfogadó nyilatkozat nem felel meg a jogszabályi követelményeknek.

A III. rendű alperes érdemi ellenkérelmében a kereset teljesítéséhez kizárólag abban az esetben járult hozzá, amennyiben a kihelyezett kölcsön megtérül.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a felperes keresetét elutasította. Az elsődleges keresettel kapcsolatban az volt a jogi álláspontja, hogy az elkésett, mert a felperes a keresetét késedelmesen, a Ptk.6:223.§ (2) bekezdése szerinti, a szerződéskötésről való tudomásszerzéstől számított 30 napon túl terjesztette elő. Kifejtette, hogy a felperes 2016. október 4-én tájékoztatást kapott a II. rendű alperestől arról, hogy az I. rendű alperes elővásárlási jogát nem előzi meg, legkésőbb ebben az időpontban értesült elővásárlási joga megsértéséről, az ettől számított 30 napos határidő pedig a kereset benyújtását megelőzően letelt.

A másodlagos kereseti kérelmet érdemben vizsgálta, úgy ítélte meg, hogy a felperesnek a perindításhoz szükséges, a Ptk.6:88.§ (3) bekezdésében előírt jogi érdeke fennáll, mert amennyiben bíróság az adásvételi szerződések semmisségét megállapítja, úgy esetleges ismételt értékesítés esetén lehetősége nyílik az elővásárlási jog gyakorlására. A szerződéseket azonban nem találta a felperes által megjelölt jogszabályba, a 2013. évi CXXII. törvény szerződéskötéskor hatályos 18.§ b) pontjába ütközőnek.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, elsődlegesen kérte az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és keresete teljesítését, másodlagosan az alpereseknek járó - álláspontja szerint indokolatlanul magas - perköltség összegének leszállítását. Kifejtette, hogy a keresetindítási határidőt a ... Szervezet részletes tájékoztatójának 2016. december 6-i kézhezvételétől kell számítani, mert ekkor jutott tudomására annak indoka, hogy miért nem előzte meg az elővásárlási joga az II. rendű alperes elővásárlási jogát. A másodlagos kereseti kérelem tekintetében arra hivatkozott, hogy nem a szerződéskötéskor, hanem az ingatlannyilvántartási bejegyzéskor hatályos jogszabályi rendelkezéseket kell alkalmazni, mert nem a szerződés, hanem a

bejegyzés keletkeztette a tulajdonjogot.

Az alperesek az ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és abból helyes jogi következtetést is vont le, ezért másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján helyben hagyta.

Az elsődleges kereset elutasítását az elsőfokú bíróság helyes jogi indokokkal támasztotta alá, azokkal a másodfokú bíróság egyetért. A fellebbezésre tekintettel egészíti ki a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének indokolását az elsődleges kereset körében az alábbiakkal:

A Ptk.6:221.§ (1) bekezdés szerinti elővásárlási jog esetén a Ptk.6:222.§ (1) bekezdése értelmében, ha a tulajdonos harmadik személytől olyan vételi ajánlatot kap, amelyet el kíván fogadni, az ajánlat elfogadása előtt köteles az ajánlatot teljes terjedelemben közölni az elővásárlásra jogosulttal. A (3) szerint, ha a jogosult az ajánlati kötöttség ideje alatt nem tesz elfogadó nyilatkozatot, a tulajdonos a dolgot az ajánlatot tevő harmadik személy ajánlatának megfelelően, vagy annál az eladó számára kedvezőbb feltételek mellett eladhatja. A (4) bekezdés kimondja, hogy ha az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlatot elfogadja, a szerződés közöttük jön létre. A Ptk.6:223.§ (2) szerint az elővásárlási jogra jogosult keresetét a szerződéskötésről történt tudomásszerzéstől számított 30 napon belül terjesztheti elő.

A perbeli szerződések a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXXII. törvény alapján kötöttek, így a Ptk. elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseit az e törvényben írt rendelkezésekkel együtt kell alkalmazni és értelmezni. E törvény 21.§ (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adás-vételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - a felek aláírásától számított 8 napon belül - közölnie az elővásárlási jog jogosultjaival a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton.

A 22.§ (1) bekezdése szerint a jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve a 21.§ (4) bekezdésében meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adás-vételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal együtt megküldi /a) pont/ az eladó részére, ha az adás-vételi szerződés mentes a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása alól. A (2) értelmében az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott esetben az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az eladóval történt közlése napján lép be.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény - a Ptk.-tól eltérően - nem a vevő által megtett vételi ajánlat, hanem az elfogadott vételi ajánlat alapján megkötött szerződés kifüggesztéssel történő közlését írja elő, mely szerződés hatálya azonban a Ptk.6:116.§-a szerinti feltételtől, azaz az elővásárlási jogra jogosult nyilatkozatától függő, relatív hatályú szerződés, az az elővásárlásra jogosulttal szemben nem hatályos, vele szemben hatályossá az elfogadó nyilatkozat megtételére nyitva álló határidő leteltével válik, illetve, amennyiben a jogszabálynak megfelelő elfogadó nyilatkozatot a jogosult megteszi, úgy vele szemben a szerződés hatálytalan, és a szerződésben a vevő helyébe lép.

A fentiekből következően a perbeli esetben a Ptk.6:223.§ (2) szerinti - a szerződéskötésről történt tudomásszerzéstől számított - 30 napos határidőt attól az időponttól kell számítani, amikor az elővásárlásra jogosult tudomást szerez arról, hogy az eladó az eredeti vevővel megkötött adásvételi szerződést tekinti hatályosnak, és nem ismeri el, hogy a megtett elfogadó nyilatkozat alapján az eredeti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lépett. Ez a tudomásszerzés a perbeli esetben legkésőbb 2016. október 4-én kelt II. rendű alperesi levél kézhezvételével bekövetkezett, mert a II. rendű alperes azzal a tájékoztatással, hogy a felperes nem előzte meg az elővásárlási jogok sorrendjében az I. rendű alperest, egyértelműen a felperes tudomására hozta, hogy megtett elfogadó nyilatkozatot figyelmen kívül hagyta, és az eredeti vevővel kötött szerződést tekinti hatályosnak.

Megjegyzni azonban a másodfokú bíróság, hogy felperes 2016. augusztus 25-i levelének tartalma - „az elővásárlási joggyakorlásom ellenére a termőföld vonatkozásában tudomásom szerint a szerződéses vevő és eladó között került jóváhagyásra a szerződés” - arra enged következtetni, hogy a felperes már ekkor tudomással bírt arról, hogy a II. rendű alperes az I. rendű alperessel megkötött szerződést tekinti hatályosnak, de ha ekkor még lehetett is kételye, ezt a kételyt az október 4-i levél egyértelműen eloszlatta, melynek átvételét a felperes 2016. október 20-án kelt, a II. rendű alperesnek küldött újabb levele igazolta, így legkésőbb ettől a naptól számítandó a keresetindításra megadott - tudomásszerzéstől számított - 30 napos határidő. Annak a körülménynek, hogy a felperes a II. rendű alperes álláspontjának részletes indokait nem ismerte, a tudomásszerzés szempontjából nincs jelentősége, és e körülmény nem ad alapot az elévülési idő nyugvásának megállapítására sem, mert a felperest a részletes indokok ismeretének hiánya az igényérvényesítésben - ami a perbeli esetben a perindítás - nem akadályozta.

A másodlagos kereseti kérelem elutasításának indokaival a másodfokú bíróság nem ért egyet, e körben az ítélet jogi indokolását mellőzi, és a döntést az alábbiakkal indokolja:

A Ptk.6:88.§ (3) bekezdése szerint, ha e törvény eltérően nem rendelkezik a szerződés semmisségére az hivatkozhat, és a szerződés semmisségével kapcsolatos peres eljárást az indíthat, akinek ehhez jogi érdeke fűződik, vagy akit erre törvény feljogosít. A felperest törvény nem jogosítja fel semmisségi kereseti kérelem előterjesztésére, így perindítási jog csak akkor illeti meg, ha a perindításhoz jogi érdeke fűződik.

A kialakult bírói gyakorlat szerint fél érdekeltsége akkor áll fenn, ha az ügyben hozott döntés élet- és jogviszonyaira közvetlenül kihat, jogokat és kötelezettségeket keletkeztet számára, vagy valamely kötelezettség alól szabadul, illetve a döntés által jogvédelmet nyerhet (EBH2004. 1042). Esetleges gazdasági érdek a jogi érdek fennállásának megállapítását nem alapozza meg (EBH2011. 2327). A jogi érdek fennállása csak akkor állapítható meg, ha a felperes jogvédelme más jogi eszköz igénybevételeivel nem biztosítható (BH2004. 503.)

A perbeli esetben az alperesek közti szerződés érvénytelenségének esetleges megállapítása a felperes számára jogot nem keletkeztetne, ez esetben ugyanis nem volna olyan szerződés, amelyhez kapcsolóan az elővásárlási jogát gyakorolhatná. Az érvénytelenség megállapítása legfeljebb azt eredményezhetné, hogy az eladó ismételt eladási szándéka esetén elővásárlási jogát gyakorolhatná, ez az érdek azonban nem jogi érdek, legfeljebb gazdasági érdek, de még annak is csak közvetett és feltételes, mely perindítási jogot nem alapoz meg.

A fentiekén túl a felperesnek volt a kezében olyan, a szerződés érvényességét nem érintő jogi eszköz, amellyel az őt ért sérelem orvosolható lett volna, nevezetesen az elővásárlási jogát sértő szerződés hatálytalanságának megállapítása iránti per kezdeményezése, melynek határidejét

elmulasztotta, e tény azonban nem teremt számára jogi érdeket az érvénytelenségi kereset előterjesztéséhez.

A fentiek okán a felperes a másodlagos keresetet is el kellett utasítani.

Alaptalan volt a felperes perköltséget támadó fellebbezése is. Az elsőfokú bíróság a perköltséget a pertárgyérték (79.750.000 forint) alapulvételével, a 32/20103. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés b) pontja alapján számítható ügyvédi munkadíj összegéből kiindulva, az eljárás során kifejtett munka mennyiségére tekintettel helyesen mérsékelve állapította meg, az nem tekinthető eltúlzottnak, további mérséklésére okot adó körülményt maga a felperes sem jelölt meg

A felperes fellebbezése sikertelen volt, ezért a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján köteles az alperesek másodfokú eljárásban felmerült költségeit megfizetni, mely áll az őket képviselő ügyvédek munkadíjából, melynek összegét a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2), (5) és (6) bekezdése alapján állapította meg. Az ügyvédi munkadíj mértékének meghatározásánál figyelemmel volt az alperes jogi képviselők által a másodfokú eljárásban kifejtett munka mennyiségére - a viszonylag rövid terjedelmű írásos előkészítő iratokra -, és a tárgyaláson való jelenlétre.

A felperes személyes illetékfeljegyzési joga folytán feljegyzett fellebbezési illetéket a Pp.78.§ (1) bekezdésére tekintettel, az Itv.74.§ (3) bekezdése folytán alkalmazandó 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján a felperes köteles megfizetni.

Pécs, 2018. március 8.

. Kovács Ildikó s.k. a tanács elnöke, Dr. Berki Csilla s.k. előadó bíró, Gáspárné dr. Baranyabán Judit s.k. bíró