

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.21.120/2017/6.

A tanács tagjai: . Kollár Márta a tanács elnöke
. Kocsis Ottilia előadó bíró
. Puskás Péter bíró

A felperes:

A felperes képviselője: dr. László Ferenc Lajos ügyvéd

Az alperesek:

A III. rendű alperes képviselője:
. Varga István ügyvéd

A per tárgya: szerződés hatálytalansága

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: III. rendű alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Törvényszék
4.Pf.22.560/2016/4.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Járásbíróság
1.P.20.149/2016/13.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- Kötelezi a III. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperes részére 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.
- A le nem rótt 317.000 (háromszáztizenhétezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A D. 0307/28 hrsz.-ú szántó ingatlanban a felperes 13314/148314, a III. rendű alperes 17350/148314 tulajdoni hányad tulajdonosa. A III. rendű alperes tulajdonosi jogait gyakorló Nemzeti Földalapkezelő Szervezet a II. rendű alperessel 2015. május 8-án határozott, 2015. október 15-ig terjedő időre hasznosítási kötelezettség teljesítésére megbízási, 2015. augusztus 11-én 3.170.000 forint vételáron adásvételi szerződést kötött.
- [2] A felperes a 2015. október 14-én benyújtott adásvételi szerződést elfogadó nyilatkozatában kijelentette, hogy az elővásárlási jogot a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 18. § (3) bekezdés alapján gyakorolja, a tulajdoni lap II. rész 12. sorszámú bejegyzése szerint tulajdonostárs. Rögzítette, hogy földműves, megjelölte a nyilvántartásba vételéről rendelkező határozatot (Sz. Járási Földhivatal 510563/2014.05.19.). Vállalta, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. Tulajdonosként adásvétel jogcímen 2016. március 2. hatállyal a II. rendű alperes lett bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [3] A felperes a keresetében azt kérte megállapítani, hogy a II-III. rendű alperesek által kötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, az elővásárlási joga gyakorlásával tulajdonjogot szerzett, kérte azt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.
- [4] Az alperesek az ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. A III. rendű alperes szerint a felperes az elővásárlási jogát a Fftv. 13. § (4) bekezdés és 21. § (5) bekezdésében foglaltak megsértésével gyakorolta, az elővásárlási jognyilatkozatát olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát nem gyakorolta volna.

Az első- és másodfokú ítélet

- [5] Az elsőfokú bíróság az ítéletével megállapította, hogy a felperes elfogadó nyilatkozata érvényes, az adásvételi szerződés közte és a III. rendű alperes között jött létre. Kötelezte a felperest, hogy

fizessen meg a II. rendű alperesnek 3.170.000 forintot, ennek igazolása esetére rendelkezett a változás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése érdekében. Indokolásában rögzítette, hogy a jogvita tárgya kizárólag az volt, hogy a felperes elővásárlási jognyilatkozata megfelel-e a Fftv. rendelkezéseinek, vagy a 21. § (9) bekezdés alapján olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát nem gyakorolta volna. Az nem vitatott, hogy a felperes a Fftv. 21. § (5) bekezdése szerint az elfogadó jognyilatkozatához nem csatolta az elővásárlási jogosultságát, tulajdonostársi minőségét bizonyító okiratot, és a 13. § (4) bekezdés szerint nem vállalta, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg. Az elsőfokú bíróság szerint az Fftv. 21. § (5) bekezdés utolsó mondatában hivatkozott végrehajtási rendelet hiányában az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratok csatolásának a hiányát nem lehet a felperes terhére értékelni. Nem kellett a fennálló földhasználati jogviszony meghosszabbításával kapcsolatban sem nyilatkoznia, mert az alperesek között e jogviszony a megbízási szerződésük szerint megszűnt.

- [6] A másodfokú bíróság a III. rendű alperes fellebbezése folytán hozott ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Indokolása szerint az elsőfokú ítélet az irányadó jogszabályi rendelkezések helyes értelmezésén alapul. A végrehajtási rendelet hiányában a felperesnek nem kellett igazolnia tulajdoni lappal a tulajdonostársi jogállását, illetve a földműves nyilvántartásba vételét sem, elég volt arról nyilatkoznia. Ha a III. rendű alperesnek e felől kétsége támad, módjában állt arról a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai alapján meggyőződni. A Fftv. 13. § (4) bekezdése alapján a felperesnek kötelezettséget sem kellett vállalnia, mert annak feltétele, hogy a föld harmadik személy használatában van, nem teljesült. Az alperesek közötti földhasználati jogviszony a szerződésük szerint nem csak a határozott idő lejártakor, hanem abban az esetben is megszűnik, ha változik a tulajdonos. Az adásvételi szerződés megkötésekor, 2015. augusztus 11-én így a megbízási szerződés megszűnt, a felperesnek nem volt nyilatkozattételi kötelezettsége a Fftv. 13. § (4) bekezdés a) és b) pontja alapján. A másodfokú bíróság is úgy ítélte meg, hogy a felperes az elővásárlási jogát a törvényi előírásoknak megfelelően gyakorolta.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [7] A III. rendű alperes a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésével a keresetet elutasító határozat hozatalát kérte. Megsértett jogszabályként megjelölte a Fftv. 21. § (4)-(5), és a 13. § (4) bekezdését. Jogsértésként jelölte meg azt is, hogy az eljáró bíróságok figyelembe vették a Kúria Kfv.37.025/2016/6., illetve nem vették figyelembe a Kúria

Kfv.37.368/2015/8. számú közigazgatási ügyben hozott határozatát. Indokai szerint a felperes a Fftv. 21. § (5) bekezdés utolsó mondata ellenére nem csatolt semmilyen dokumentumot annak igazolására, hogy földműves és tulajdonostárs. Ezek nélkül az állam képviselőjét ellátó Nemzeti Földalapkezelő Szervezet az elfogadó nyilatkozatban foglaltak valóságáról, a tulajdonszerzés feltételeinek a fennállásáról nem tudott meggyőződni (Fftv. 21. §). A jogerős ítélet indokaitól eltérően arra tekintettel, hogy a terület a II. rendű alperes használatában volt, a felperes köteles volt megtenni a Fftv. 13. § (4) bekezdés szerinti nyilatkozatot, még ha tulajdonosváltás meg is szünteti a használati szerződést. A felülvizsgálati kérelem további indokai szerint az eljárás bíróságok nem vizsgálták, hogy a felperes elfogadó nyilatkozata nem tartalmazza a D. Község Jegyzőjének a Fftv. 21. § (4) bekezdés szerinti igazolását.

- [8] A felperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítéletet kérte hatályában fenntartani. Hivatkozott arra, hogy a keresetlevele mellékleteként csatolta a tulajdoni lapot és földműves nyilvántartásba vételéről rendelkező határozatot. Kifogásolta, hogy a III. rendű alperes csak a felülvizsgálati kérelmében hivatkozott a Fftv. 21. § (4) bekezdésre.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [9] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [10] A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 3. § (2) bekezdés szerint a bíróság - eltérő rendelkezések hiányában - kötve van a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz, a Pp. 215. § értelmében a döntése nem terjedhet túl a kereseti kérelmen, illetőleg az ellenkérelmen. A bíróság ennek megfelelően a kereseti kérelmet, annak megalapozottságát a felek által előadott ténybeli és jogi alapon vizsgálja, hivatalbóli eljárásra a perbeli esetben nem volt lehetőség. Ebből következően az eljárás bíróságok érdemben a felek által perbe vitt ténybeli és jogi kérdésekre korlátozottan határozhattak. A Pp. 270. § (2) és a 275. § (1) bekezdés alapján a Kúria felülvizsgálatának a tárgya a jogerős ítélet, a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a rendelkezésre álló iratok alapján dönt. Mindebből következően a III. rendű alperes a felülvizsgálati kérelmében az ellenkérelme jogi indokait nem egészíthette ki a Fftv. 21. § (4) bekezdésre hivatkozással. Az, hogy az eljárás bíróságok a keresetről e rendelkezések szerinti vizsgálat nélkül határoztak, nem a mulasztásukból, hanem a III. rendű alperes ellenkérelmének és a perbeli eljárásának a hiányosságaiából adódott.
- [11] Miután a Fftv. 18. § (3) bekezdés alapján a földműves

tulajdonostárs felperes a perbeli esetben az elővásárlásra jogosultak sorrendjében minden más jogosultat megelőz, a Fftv. 21. § (5) bekezdés szerint az elfogadó jognyilatkozatában meg kellett jelölnie az elővásárlási jogosultsága jogalapját. A Kúria az eljáró bíróságokkal egyetértett abban, hogy az elfogadó jognyilatkozatához az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat csatolnia nem kellett. A „törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint” üres törvényi feltétel, jogalkotói mulasztás folytán nem teljesíthető. A Kúria jelen ügyben eljáró tanácsa is osztotta a Kúria Kfv.37.025/2016/6. számú, közigazgatási ügyben hozott határozatában kifejtett azon jogértelmezést, miszerint nincs olyan tételes jogszabály, amely meghatározná, mely okiratokat kell az elővásárlási jog alátámasztására csatolni a jogosultnak. A végrehajtási rendelet hiánya nem azt jelenti, hogy az elővásárlásra jogosult köteles volna földműves minőségét, tártulajdonoskénti jogállását a földműves nyilvántartásba történő regisztrációról kiadott igazolással, valamint az ingatlan tulajdoni lapjával alátámasztani. A III. rendű alperes helytelen jogértelmezéssel hivatkozott a Kúria Kfv.37.368/2015/8. számú közigazgatási ügyben hozott határozatára saját jogi álláspontja alátámasztására. Ugyanis a perbeli esettől eltérően abban az ügyben az elővásárlási jogát gyakorló felperes elfogadó jognyilatkozata nem tartalmazta a 13-15. §-ban foglalt esetekben előírt nyilatkozatokat.

[12] A Kúria egyetértett a másodfokú bírósággal abban, hogy a felperes elfogadó nyilatkozata megfelelt a Fftv. 21. § (5) bekezdésnek. A jogerős ítélet indokolásában helyállóan kifejtettekén túl utal a Kúria arra, hogy a III. rendű alperes alappal nem állíthatja, hogy a felperes tulajdonostársi minőségéről nem lehetett tudomása. Tudnia kellett, hogy az elfogadó nyilatkozat arra jogosulttól érkezett. A Fftv. 21. § (1) bekezdés értelmében az adás-vételi szerződést a tulajdonostárs felperessel, mint más törvényen - a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) bekezdésen - alapuló elővásárlási jog jogosultjával közvetlenül is közölnie kellett, mégpedig a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 17. § (2) bekezdés alapján postai úton kellett megküldenie vagy az átvétel igazolása mellett személyesen átadnia. E kógens törvényi rendelkezésekből is következik, hogy a felperes más törvényen alapuló elsőbbségi elővásárlási jogát megalapozó körülményként, az általa gyakorolt jogra való jogosultságot megalapozó releváns tényként arról, hogy tulajdonostárs, elég volt nyilatkoznia.

[13] Az előzőekben kifejtettekre tekintettel megfelel a Fftv. 21. § (5) bekezdésbe foglalt törvényi követelményeknek a felperes elfogadó jognyilatkozatának azon tartalma, miszerint az elővásárlási jogot a

Fftv. 18. § (3) bekezdés alapján gyakorolja, a tulajdoni lap II. rész 12. sorszámú bejegyzése szerint tulajdonostárs, földműves, a nyilvántartásba vételéről az Sz. Járási Földhivatal 510563/2014.05.19. határozata rendelkezett.

- [14] A Fftv. 21. § (5) bekezdés utaló szabálya folytán az elfogadó jognyilatkozatnak abban az esetben kell tartalmaznia a 13. § (4) bekezdésben előírt nyilatkozatot, az a) és b) pont szerinti kötelezettségvállalást, ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van. Az elővásárlási jog jogosultja elfogadó nyilatkozatot a vele közölt vételi ajánlat, adásvételi szerződés tartalma alapján, aszerint tesz. A kifüggesztett adásvételi szerződés még csak nem is utal arra, hogy a szerződés tárgyát képező föld harmadik, a szerződő alpereseken kívüli személy, vagy a vevő II. rendű alperes használatában van. Miután a vevőt birtokbavételre jogosítja a szerződés 8. pontja, a használatára még következtetni sem lehet. A szerződéses rendelkezések nem rögzítik a szerződés tárgyára vonatkozó egyedi jellemzőket, blanketta jellegűek. Ezért a felperesnek az elfogadó jognyilatkozatában nem kellett kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, a Fftv. 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket pedig vállalta.
- [15] Az Fftv. 21. § (8) bekezdés alapján az eladó III. rendű alperest a felperes elfogadó jognyilatkozata kötötte. Az, hogy a Fftv. 21. § (9) bekezdés alapján úgy tekintette, hogy a felperes az elővásárlási jogát nem gyakorolta, az elővásárlási jog megsértését, ennek anyagi jogi jogkövetkezményeként a II. rendű alperessel kötött adásvételi szerződés anyagi jogi hatálytalanságát eredményezte. Mindebből következően az eljáró bíróságok jogszabálysértés nélkül jutottak arra a jogkövetkeztetésre, hogy az Fftv. 22. § (2) bekezdés alapján az adásvételi szerződés szerinti vevő, a II. rendű alperes helyébe az első helyen elővásárlásra jogosult felperes lépett, mert megfelelő formában, tartalommal és határidőben tett elfogadó nyilatkozatot.
- [16] A Kúria a kifejtettekre tekintettel a Pp. 275. § (4) bekezdés alapján a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [17] Az illetékmentes III. rendű alperes felülvizsgálati kérelme eredményre nem vezetett. A Pp. 270. § (1) bekezdés szerint alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdés alapján viseli a felperes jogi képvisellel felmerült költségét. A Kúria az ügyvédi munkadíjat a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3), (5), (6) bekezdés és a 4/A. § alapján határozta meg, figyelemmel a kifejtett jogi képviseleti tevékenységekre és a felülvizsgálati kérelem tárgyaláson

kívüli elbírálására. A 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdés és a 14. § szerint a felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

[18] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

[19] E határozat ellen a felülvizsgálat lehetőségét a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2018. április 10.

dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke dr. Kocsis Ottilia s.k.
előadó bíró dr. Puskás Péter s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző