

**A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság**

Pfv.VI.21.580/2012/7.szám

A Kúria a Kutas Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Kutas Péter ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Losteiner Zoltán ügyvéd által képviselt I. r., II. r. és III. r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt a Városi Bíróságon 12.P.21.176/2011. szám alatt megindított és a Törvényszék 2.Pf.20.463/2012/5. számú ítéletével befejezett perében, a jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesek mint egyetemleges jogosultak részére 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az I. és II. r. alperesek tulajdonát képező 92/14 hrsz. alatti ingatlannak 2010. december 1. napjáig a felperes volt a haszonbérelője. 2010. augusztus 17-én az I. és II. r. alperesek eladták az ingatlant a III. r. alperesnek, akinek a tulajdonjogát azonban a földhivatal a kifüggesztési eljárás elmulasztása miatt nem jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba. Az alperesek 2011. május 16-án felbontották az adásvételi szerződést és helyreállították az eredeti állapotot, majd az I. és II. r. alperesek 2011. május 16. napjától 2021. december 31. napjáig terjedő időszakra haszonbérbe adták a III. r. alperes részére az

ingatlant.

A felperes módosított keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg az alperesek között létrejött adásvételi szerződés vele szembeni hatálytalanságát és azt, hogy a szerződés azonos tartalommal az I. és II. r. alperes eladók és a felperes vevő között jött létre. Vállalta a vételár megfizetését és kérte a földhivatal megkeresését tulajdonjoga bejegyzése iránt. Kérte továbbá az alperesek között létrejött haszonbérleti szerződés és az adásvételi szerződést felbontó megállapodás semmisségének a megállapítását, tekintettel arra, hogy azokat jogszabály megkerülésével kötötték meg. Kérte a III. r. alperes kötelezését a haszonbérleti szerződés semmissége megállapításának a tűrésére.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték arra való hivatkozással, hogy a jogszerűen felbontott szerződés tekintetében elővásárlási jog nem gyakorolható.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította az adásvételi szerződés felperessel szembeni hatálytalanságát és azt, hogy az azonos tartalommal a felperes mint vevő és az I. és II. r. alperesek mint eladók között jött létre. Kötelezte a felperest a vételár megfizetésére és megkereste a földhivatalt a tulajdonjog változás átvezetésére. Megállapította továbbá az adásvételi szerződést felbontó okirat és a haszonbérleti szerződés semmisségét. Kötelezte a III. r. alperest a bérleti szerződés érvénytelensége megállapításának tűrésére.

Az ítélet indokolásában az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a felperest a perrel érintett ingatlanra elővásárlási jog illette meg, míg a III. r. alperes ilyen jogosultsággal nem rendelkezett. A III. r. alperes által adott ajánlat közzététele jogszabályi előírás ellenére maradt el. Az eljárás során azonban megállapítható volt, hogy az I. és II. r. alperesek azonos áron a felperesnek is eladták volna az ingatlant, csak nem voltak tisztában az elővásárlási joggal kapcsolatos kérdésekkel. A felperes - 2012. január 16-án - az ügyben megtartott tárgyaláson az elhangzottakhoz képest határidőben tett olyan vételi ajánlatot, amely az adásvételi szerződés létrehozására is alkalmas volt. Ez az ajánlat nem elkésett akkor sem, ha a alperesek a szerződésüket már azt megelőzően felbontották, illetve haszonbérleti szerződést kötöttek, mert ezek a megállapodások a jogszabályok kijátszására irányultak. Az alperesek célja ugyanis az volt, hogy a felperest elzárják az elővásárlási joga érvényesítésétől, ezért az elsőfokú bíróság helyt adott a keresetben foglaltaknak.

Az alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és a felperes keresetét elutasította.

A jogerős ítélet indokolása szerint az alperesek valóban akkor jártak volna el helyesen, ha a vételi ajánlatot a 16/2002. (II.18.) Kormányrendelet 2. §-ának (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a kifüggesztés iránti kérelemmel együtt megküldik a jegyzőnek. Ez elmaradt és ennek a jogkövetkezményeit vonta le a földhivatal akkor, amikor elutasította a III. r. alperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét. Mindez azonban nem vezet az adásvételi szerződés érvénytelenségéhez, így tévesen hivatkoztak az alperesek arra, hogy nem volt más lehetőségük mint a szerződés felbontása és az eredeti állapot helyreállítása.

Az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló 2/2009. (VI.24.) PK vélemény 2., 7. és 8. pontja alapján téves a felperes azon álláspontja, hogy a közlés elmaradásának hiányában nem élhetett az elővásárlási jogával és erre nem volt lehetősége egészen a közlés megtörténteig. A közlés elmaradása ugyanis nem jelenti azt, hogy az elővásárlásra jogosultnak meghatározatlan ideig fennáll a lehetősége az elfogadó nyilatkozat megtételére. A felperesnek az adásvételről való tudomásszerzésének időpontjától annyi időn belül kellett volna elfogadó nyilatkozatot tennie, mint amennyi idő egyébként a szabályszerű közlés esetén a rendelkezésére állt. Ez az idő a 16/2002. (II.18.) Kormányrendelet 3. §-ának (1) bekezdése szerint 15 nap, amelyet a felperes elmulasztott. A földhivatali eljárással kapcsolatban folyamatban volt közigazgatási perben - amelybe a felperes beavatkozóként belépett - a felperes megismerhette a teljes iratanyagot és így az adásvételi szerződést is. Legkésőbb 2011. április 12-én tehát a felperes már tudomással bírt a szerződés tartalmáról és a joga megsértéséről, ezért nem helytálló az a hivatkozása, amely szerint mindezt csak 2011. május 16-án ismerhette meg. A 2012. évben előadott elfogadó nyilatkozat megtételére azonban már mindkét időponthoz képest jelentős késéssel került sor. Az I. és II. r. alperesek ekkorra szabadultak az ajánlati kötöttségüktől és szabadon állapodhattak meg a III. r. alperessel a szerződés felbontásáról. Az új haszonbérleti szerződés ezt követően - 2011. május 16-án - jött létre akkor, amikor a felperes már nem volt haszonbérelője az ingatlanoknak. Ennek a szerződésnek a semmissége körében ezért a felperes már keresetösségi joggal sem rendelkezett. A másodfokú bíróság mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatva a keresetet elutasította.

A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását. Másodlagosan kérte az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedő hatályon kívül helyezéssel az elsőfokú bíróság utasítását új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára.

A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint a jogerős ítélet által hivatkozott PK vélemény a termőföldre vonatkozó speciális szabályozásra nem terjed ki, ezért ilyen ügyekben értelmezhetetlen. Hiába nyújtott volna be a felperes elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatot a földhivatalhoz, tulajdonjoga bejegyzése iránti kérelme - a kifüggesztési eljárás hiányában - elutasításra került volna. A földhivatal éppen a kifüggesztésre hívta fel az alpereseket, amelyet azonban ők, jogellenesen, nem teljesítettek. A jogerős ítélet ellentétes a kormányrendelet előírásával, mert a kifüggesztés elmaradása esetén az adásvételi szerződés nem jöhet létre érvényesen. Az alperesek amikor a kifüggesztés helyett - jogellenes magatartásukkal - az adásvételi szerződést felbontották, kedvezőbb helyzetbe kerültek mint jogkövető magatartásuk esetén. Ez ellentétben áll a Ptk. 5. §-ának (2) bekezdése második fordulatóban foglaltakkal.

Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben kérték a jogerős ítélet hatályában való fenntartását és a felperes perköltségekben történő marasztalását.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A jogerős ítélet az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárt és helyesen megállapított tényállásból helytálló jogi következtetéseket vont le, azokkal a Kúria is egyetértett, jogszabálysértés nem történt.

Főszabályként - a Ptk. 373. §-ának (1) bekezdése szerint - az elővásárlási jog fennállása esetén a tulajdonos a szerződés megkötése előtt a kapott ajánlatot köteles az elővásárlásra jogosultakkal közölni. Nincs tehát e tekintetben eltérés a Ptk. rendelkezése és a termőföldre vonatkozó speciális rendelkezés között, ezért a hivatkozott PK vélemény kiterjed a termőföld adásvételével kapcsolatos ügyekre is. A kialakult joggyakorlat - a valós élethelyzetek és jogkereső közönség elvárásának megfelelően - a termőföldre vonatkozó szerződések esetén is elfogadja kapott és elfogadott ajánlatként magát az adásvételi szerződést is. Az adásvételi szerződés megkötése ilyen esetekben függő hatályú, annak hatálya akkor áll be, ha az elővásárlásra jogosult nem él a jogával.

Az alperesek által megkötött adásvételi szerződés attól, hogy annak alapján a tulajdonjog nem vált a Földhivatal által bejegyezhetővé, nem lett érvénytelen. Nem érvénytelen a szerződés azért sem, mert azt az elővásárlásra jogosult jogának a megsértésével kötötték. Ez ugyanis nem semmiséghez, hanem a szerződésnek a sérelmet szenvedett féllel szembeni hatálytalanságának a megállapításához vezethet. Ha az adásvételi szerződés valóban érvénytelen lenne, akkor az egyébként éppen azt jelentené, hogy a felperes nem élhet az

elővásárlási jogával, hiszen - általában - csak érvényesen létrejött szerződés lehet hatálytalan. Helyes volt tehát a másodfokú bíróság megállapítása a szerződések érvényessége körében figyelemmel arra is, hogy a felperesnek - miután már nem rendelkezett haszonbérleti joggal - nem állt fenn jogi érdekelttsége arra, hogy az alperesek közötti haszonbérleti szerződés érvénytelenségének a megállapítását kérje.

A felperesnek értelemszerűen nem a földhivatal, hanem az ingatlan tulajdonosai, az I. és II. r. alperesek részére kellett volna elfogadó nyilatkozatot adnia, hiszen az ingatlant tőlük és nem a földhivataltól akarta megvásárolni. Az I. és II. r. alperesek ezt követően lettek volna abban a helyzetben, hogy eldönthessék, elfogadják-e a felperes ajánlatát, vagy úgy döntenek, nem ismerik el a felperes jogosultságát, és elzárkóznak a vele való szerződéskötéstől. A felperes ez utóbbi esetben - ugyancsak rövid határidővel - a bíróságon tudta volna a jogát érvényesíteni, amelynek költségei, igénye megalapozottsága esetén, a szerződéskötéstől elzárkózó eladókat terheli.

A jogerős ítélet helyes okfejtésének megfelelően a felperes éppen az I. és II. r. alperesek részére teendő elfogadó nyilatkozat megtételét mulasztotta el. Az elővásárlásra jogosultnak a forgalom biztonsága, az értékegyenlőség fenntartása érdekében nem áll korlátlan vagy akár az általános elévülési időnek megfelelő határidő rendelkezésére az elfogadó nyilatkozat megtételére és jogai érvényesítésére. A rendelkezésre álló határidő a hivatkozott 2/2009. (VI.24.) PK vélemény 7. pontja szerint abban az esetben, ha az elővásárlásra jogosulttal az ajánlatot nem közölték, a jogsértésről való tudomásszerzésétől kezdődően jelent olyan időtartamot, mint amennyi az ajánlat szabályszerű közlése esetén a rendelkezésre állt volna. Ezt a határidőt egyebekben az eset összes körülményének a figyelembevételével, reálistan indokolt időtartamban kell megállapítani. A másodfokú bíróság mindezek alapján - figyelemmel arra, hogy a felperes már tudomást szerzett a történetekről és 2011. április 12-én megismerte az adásvételi szerződés teljes tartalmát - helyesen állapította meg azt, hogy 2011. május 16. napján a nyilatkozattételre reálistan nyitva álló határidő már eltelt. Az I. és II. r. alperesek ajánlati kötöttsége a határidő elteltét követően már nem állt fenn, szabadon dönthettek az adásvételi szerződés felbontásáról. Az, hogy a kialakult helyzet végül az alperesek részére kedvezőbb feltételeket eredményezett, illetve a felperes nem tudott élni az őt megillető elővásárlási joggal, nem az alperesek jogsértő magatartására, hanem a felperes indokolatlan mulasztására, késedelmére vezethető vissza.

A Kúria a kifejtettekre tekintettel - a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával - a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3)

bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperest az alperesek 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 álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

Budapest, 2013. szeptember 3.

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

Szné

*A kiadmány hitelélül:
tisztviselő*