

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.22.318/2017/7.

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

A felperes:

A felperes képviselője: . Töröcsik Attila ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
II. rendű

Az I. rendű alperes képviselője:
. Varga István ügyvéd

A per tárgya: szerződés hatálytalanságának a megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:
felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
Törvényszék
9.Pf.25.035/2017/5.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
Járásbíróság
2.P.20.443/2016/6/I.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperes részére 50.000 (ötvenezer) 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 a 2016. január 26-án kelt adásvételi szerződéssel eladta a II. rendű alperes részére a Gy. 01591/3 helyrajzi számú ingatlan 19278/826992 tulajdoni hányadát. Az adásvételi szerződés 2016. február 2. napjától 2013. április 4-ig kifüggesztésre került az illetékes közös önkormányzati hivatal hirdetőtáblájára. A felperes 2016. március 25-én teljes bizonyító erejű magánokirati formába foglalt elfogadó nyilatkozatot tett, amelyben az ajánlatot teljes körűen elfogadta, elővásárlásra jogosultsága alapjául pedig előadta, hogy fiatal földműves, családi gazdálkodó, valamint tulajdonsors, de erre vonatkozó igazolásokat nem csatolt. Az alperesek nem vették figyelembe a felperes jognyilatkozatát.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [2] A felperes keresetében kérte annak a megállapítását, hogy az alperesek közt létrejött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan és az - azonos tartalommal - közte és az I. rendű alperes közt jött létre.
- [3] Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte arra való hivatkozással, hogy a felperes a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 21. § (5) bekezdésében foglaltak ellenére nem csatolta az elővásárlási jogosultságát bizonyító okiratokat, így a joggyakorlása nem volt a jogszabályoknak megfelelő.
- [4] A II. rendű alperes annak megalapozottsága esetén a kereset teljesítését nem ellenezte.

Az első- és másodfokú ítélet

- [5] Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az alperesek közt létrejött adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan és az - azonos tartalommal - az I. rendű alperes eladó és a felperes vevő között jött létre. Az ítélet indokolása szerint a perben csak az volt vitás, hogy a felperes a joga gyakorlásakor milyen mélységig volt köteles igazolni az elővásárlásra való jogosultságát. A Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdése szerinti végrehajtási rendelet hiányában azonban nincs olyan tételes jogszabály, amely ezt pontosan meghatározná. Hivatkozott ezért az elsőfokú bíróság a Kúria Kfv.III.37.025/2016/6. számú eseti döntésére és arra, hogy az I. rendű alperesnek minden szükséges adat hivatalból a rendelkezésére állt a felperes hivatkozásainak az ellenőrzésére. A felperes a szükséges nyilatkozatokat tehát

megtette, egyéb kötelezettsége nem állt fenn, így jogszerűen gyakorolta az elővásárlási jogát és a keresete megalapozott volt.

- [6] Az I. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a keresetet elutasította. A jogerős ítélet indokolása szerint a Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdésének utolsó mondata szerint az elfogadó nyilatkozathoz csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is. A másodfokú bíróság álláspontja szerint a hiányzó végrehajtási rendelet az okirat csatolásának a módját határozná meg, de a rendelet hiánya nem jelenti azt, hogy az elővásárlási jogot igazoló iratot ne kellene csatolni. A felperes az elővásárlási jogát a Földforgalmi tv. 18. § (3) és (4) bekezdés a) pontjára alapította, a családi gazdálkodói minőség azonban önmagában nem jelent elővásárlási jogosultságot, csak a földműves tárustulajdonos jogosulti csoporton belül. A felperes tárustulajdonosi minősége a tulajdoni lapból megállapítható volt, így arról az I. rendű alperesnek valóban tudomással kellett bírnia és a felperes a családi gazdálkodói minőségére is csatolt határozatot, de nem igazolta azonban a földműves minőségét. Téves az a hivatkozás, amely szerint ezt az I. rendű alperes a földműves nyilvántartásba történő betekintéssel ellenőrizhette volna és ellenőriznie is kellett volna, mert a jogszabály szerint az elővásárlási jogosultságát annak kell igazolnia, aki ezzel a jogával élni kíván. A felperes elfogadó nyilatkozata tehát nem felelt meg a Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdésében foglaltaknak, így a 21. § (9) bekezdése szerint olyannak kellett tekinteni, mintha az elővásárlási jogát nem gyakorolta volna.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [7] A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását. A kérelem indokolása szerint a jogerős ítélet téves értelmezésével sérti a Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdésében foglaltakat, mert végrehajtási rendelet hiányában, a törvényi rendelkezés alapján nem lehet a jognyilatkozatot alátámasztó dokumentumok csatolását előírni. A hivatkozott végrehajtási rendelet nem létezik, így nem állapítható meg, hogy a felperes az elővásárlási jog gyakorlása folytán mely dokumentumok, okiratok csatolására lenne köteles. A jogalkotó akaratát nem lehet tágan értelmezni, azaz a hiányzó jogszabályi rendelkezés sem a logika, sem a jogalkotói akarat értelmezése alapján nem pótolható. A végrehajtási rendelet hiánya nem azt jelenti, hogy az elővásárlásra jogosult köteles volna a helyben lakó földműves minőségét és tulajdonostársi jogállását a földműves nyilvántartásba vételről kiadott igazolással, illetve az ingatlan hiteles tulajdoni lapjával alátámasztani. Amennyiben az I. rendű alperesnek a felperes nyilatkozatának valóságtartalma

tárgyában kétsége támad, módjában állt volna minderről a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai alapján meggyőződni. Előadta, hogy ezt a jogértelmezést a Kúria hivatkozott Kfv.III.37.025/2016/6. számú ítélete is alátámasztja.

- [8] Az I. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelme elsődlegesen a kérelem hivatalból történő elutasítására, másodlagosan pedig a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és a felperes perköltségben történő marasztalására irányul. Előadta, hogy a hatálytalansági per nem ingatlanra vonatkozó jogviszonyból ered, a pertárgy értéke pedig a 3.000.000 forintot nem haladja meg, így a felülvizsgálati kérelem hivatalból történő elutasításának van helye. Egyebekben fenntartotta az érdemi ellenkérelmét azzal, hogy a felperes nem a jogszabályoknak megfelelően gyakorolta elővásárlási jogát.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [9] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.
- [10] Az eljáró bíróságok a tényállást az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárták, azt helyesen állapították meg és abból a másodfokú bíróság helytálló jogi következtetéseket vont le, a jogerős ítélet nem jogszabálysértő.
- [11] Az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés hatálytalanságának a megállapítása iránti per ingatlanra vonatkozó jogviszonyból ered, így az ügyben – a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 271. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően – a pertárgy értékétől függetlenül volt helye felülvizsgálatnak.
- [12] Az elővásárlási jog gyakorlásával a jogosult egyoldalú nyilatkozata megtételének útján lép a vevő helyébe és ezzel létrehozza közte és az eladó közt a jogviszonyt. A tulajdonos rendelkezési joga tehát ez esetben korlátozásra kerül, amely azonban csak akkor érvényesülhet, ha az elővásárlási jogra jogosult joggyakorlása jogszerű. A jogszerűség vizsgálata és a jogszerű joggyakorlás megállapítása elsődlegesen ilyen esetekben általában az eladó feladata, hiszen ha rosszul méri fel a joggyakorlás módját, kiteszi magát és a vevőt egy vesztes földhivatali, vagy peres eljárás veszélyének, következményeinek és költségeinek.
- [13] A felperes által gyakorolni kívánt elővásárlási jog jogszabályon, a Földforgalmi tv. rendelkezésein alapult, ezért nem vitásan irányadó volt annak tekintetében a Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdése is. Ez a jogszabályi rendelkezés írja elő, hogy az elővásárlási jogot gyakorló félnek az elfogadó jognyilatkozathoz – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint –

csatolnia kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is. A jogszabályi rendelkezés tehát meghatározza azt, hogy az elővásárlási jogot a jogszabály hatálya alá tartozó esetekben milyen módon, milyen feltételekkel kell és lehet gyakorolni és így előírja azt is, hogy az elfogadó nyilatkozathoz csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is. A rendelkezés tehát biztosítani kívánja az eladó részére azt a lehetőséget, hogy helyesen mérje fel a joggyakorlás jogszerűségét.

- [14] Ez a kógens jogszabályi rendelkezés - a jogerős ítéletben foglaltaknak megfelelően - nem értelmezhető úgy, hogy a végrehajtási rendelet hiánya miatt az elővásárlási jogot gyakorló félnek nem kell csatolnia semmiféle, az elővásárlási jogát bizonyító okiratot, nem áll fenn a jogosultsága igazolására való kötelezettsége. A végrehajtási rendelet hiánya összesen annyit jelent, hogy az igazolás módja nincs meghatározva, tehát az elővásárlási jogot gyakorló személy belátásától függ, hogy milyen igazolást, igazolásokat csatol, amivel szemben így az az elvárás áll fenn, hogy a bizonyításnak hitelt érdemlő módon kell megtörténnie. A végrehajtási rendelet kiadásának elmaradása tehát e törvényi kötelezettség alól nem mentesít és a joggyakorlás törvényi feltételeinek a hiányai utólag már nem is pótolhatóak. A hiányos nyilatkozat jogkövetkezménye a jogerős ítéletnek megfelelően az, hogy a Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdése alapján a felperes jognyilatkozatát olyannak kellett tekinteni, mintha az elővásárlási jogát nem gyakorolta volna. (A Kúria ezt az álláspontját már kifejtette a Pfv.VI.22.397/2017/8. számú eseti döntésében is.)
- [15] Az ingatlan tulajdoni lapja nyilvánvalóan az eladó rendelkezésére állt, de az egyéb igazolások nem, a jogerős ítélet pedig azok csatolásának az elmaradása miatt állapította meg a joggyakorlás nem megfelelő voltát. A jogszabályi rendelkezésnek megfelelően ugyanis nem az eladó, vagy a vevő feladata az, hogy akár nyilvántartások megtekintésével is, de utána járjon és felderítse azt, hogy az elővásárlási joggal élni kívánó személyt megilleti-e az általa állított jogosultság. A perbeli esetben az eladó a Magyar Állam volt, amelynek a képviselője kellő szakapparátussal rendelkezne ennek a kérdésnek a felderítésére, de nem lehet elvonatkoztatni attól, hogy ennek a szakapparátusnak nem ez a feladata, de attól sem, hogy számos más esetben nem az állam lesz az értékesítő. Nem feladata tehát az adásvételi szerződést megkötő feleknek annak a felderítése, hogy a kívülálló személy joggyakorlása jogszerű-e, illetve az sem, hogy eljárjanak annak érdekében, hogy a joggyakorlását lehetővé tegyék.
- [16] A Kúria közigazgatási ügyben korábban meghozott, a felperes és az elsőfokú bíróság által hivatkozott eseti döntése bizonyos szempontokból ettől valóban eltérő jogértelmezésre utalt. A közigazgatási határozat felülvizsgálata iránti ügyben hozott és

közzé nem tett egyedi határozat azonban nem olyan jellegű, amely alkalmas lenne ebben a kérdésben a Kúria álláspontjának a meghatározására. Figyelemmel kell lenni itt arra is, hogy az ingatlanügyi hatóság csak a bejegyzés alapjául szolgáló okirat nyilvánvaló, magából az okiratból megállapítható érvénytelenségét észlelheti és a közigazgatási ügyben a bíróság ezt a határozatot bírálta felül. Az elővásárlási jog gyakorlásával azonban az eladó szerződési szabadságának a korlátozása csak akkor valósulhat meg, ha egyértelmű, hogy az elővásárlási jog gyakorlása jogszerűen történt. Ennek eldöntésére - vita esetén - csak a polgári peres eljárás adhat megalapozott választ. (3/2007. Közigazgatási- polgári jogegységi határozat, indokolás: V. pont)

- [17] A Kúria a kifejtettekre tekintettel a jogerős ítéletet, utalva annak helyes indokolására is, a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [18] A felek az ügyben tárgyalás tartását nem kérték, ezt a Kúria sem tartotta szükségesnek, ezért a döntését a régi Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül hozta meg.
- [19] A régi Pp. 270. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó régi Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte, az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperest, az I. rendű alperes 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 Áfa-val növelt összegű ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére. A II. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő, a felülvizsgálati eljárásban költsége nem merült fel, ezért a vonatkozásában a Kúria a perköltségről való határozathozatalt mellőzte.
- [20] Az ítélettel szemben a régi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2018. október 9.

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

A kiadmány hiteléül:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző