

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.21.575/2017/3.

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

A felperes: **A felperes képviselője:** Lovácsiné dr.
Takács Ügyvédi Iroda

ügyintéző: dr. Takács Katalin ügyvéd

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

Az I. rendű alperes képviselője:

Molnár Ügyvédi Iroda
ügyintéző: dr. Molnár József ügyvéd

A II.-IV. rendű alperes képviselője: dr. Gál Zsolt ügyvéd

A per tárgya: szerződés hatálytalansága

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: I. rendű alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Törvényszék
2.Pf.20.751/2016/7.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Járásbíróság
7.P.20.004/2016/7.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság 7. sorszámú ítéletét helybenhagyja.

Megkeresi a Kormányhivatal K. Járási Hivatal Földhivatali Osztályát a Törvényszék 2.Pf.20.751/2016/7. számú jogerős ítélete alapján 35162/4/2017.04.10. számú határozatával átvezetett változás törlése, az azt megelőző ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítása érdekében a felperes javára bejegyzett tulajdonjog törlése és az I. rendű alperes javára eredeti ranghelyen a tulajdonjog visszajegyzése iránt.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 65.000 (hatvanötezer) forint együttes fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költséget. Megállapítja, hogy a felperes 23.800 (huszonháromezer-nyolcszáz) forint fellebbezési illeték visszatérítésére jogosult.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az ny-i 058/6 hrsz.-ú közös tulajdonú szántó, legelő ingatlanban a felperes 700/1664, K. A-né 482/1664 tulajdoni hányaddal bírt. K. A-né - aki az I. rendű alperesnek 300.000 forinttal tartozott - 2013. december 14-én elhunyt. Az I. rendű alperes hagyatéki hitelezővel a törvényes örökös II.-IV. rendű alperesek a hagyatéki tárgyaláson egyezséget kötöttek a 300.000 forint hitelezői igénynek a hagyaték tárgyával, az ny-i 058/6 hrsz.-ú ingatlan 482/1664 tulajdoni hányadával való kielégítésében. Dr. V. J. közjegyző 34013/Ü/51/2014/5. számú, 2014. március 28-án jogerős hagyatékátadó végzéssel az egyezséget jóváhagyta és megállapította, hogy az I. rendű alperes hagyatéki hitelezői igény kielégítése jogcímen megszerezte az ny-i 058/6 hrsz.-ú ingatlan 482/1664 tulajdoni hányadát.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [2] A felperes 2014. április 25-én előterjesztett keresetében annak megállapítását kérte, hogy az alperesek által az elővásárlási joga megsértésével kötött egyezség vele szemben hatálytalan. A II-IV. rendű alperest 2015. december 29-én vonta perbe és az eredeti állapot helyreállítását, javukra a tulajdonjog visszajegyzését kérte.
- [3] Az alperesek az ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság az ítéletével a keresetet elutasította. Indokolásában a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 373. § (1) és (6) és a 16/2002 (II.18.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés felhívásával rögzítette, hogy az elővásárlási jog az adásvételhez kapcsolódó kötelmi jogi intézmény, annak gyakorlása érdekében a termőföld tulajdonosa az általa elfogadott vételi ajánlatot köteles a jogosulttal közölni. A Ptk. 677. § (1) bekezdésre és a 2/2009. (VI.26.) PK vélemény 8. pontjában megfogalmazott, az elővásárlási joga megsértése miatt pert indító által érvényesíthető igényre is figyelemmel az elsőfokú

bíróság úgy foglalt állást, hogy az alperesek nem adásvételi szerződést kötöttek, az örökösöket közlési kötelezettség nem terhelte. A felperes a hagyatéki eljárásról szóló 2010. évi XXXVIII. törvény (a továbbiakban: Hetv.) értelmében nem öröklésben érdekelt személy, a hagyatékátadó végzés megtámadására nem jogosult, az alperesek egyezsége vele szembeni hatálytalanságának a megállapítását nem kérheti.

- [5] A másodfokú bíróság a felperes fellebbezése folytán hozott ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta: megállapította, hogy az alperesek hagyatékátadó végzessel jóváhagyott egyezsége a felperessel szemben hatálytalan, aszerint adásvételi szerződés jött létre a felperes és a II.-IV. rendű alperesek között. Kötelezte a felperest javukra személyenként 100.000 forint megfizetésére, az I. rendű alperest pedig annak tűrésére, hogy tulajdonjogának hatálytalanság címén való törlése mellett a felperes tulajdonjogát adásvétel jogcímén bejegyezzék. A változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése érdekében rendelkezett az illetékes földhivatal megkereséséről. A jogerős ítélet indokolása szerint a felperes a másodfokú eljárásban az I. rendű alperes hagyatéki eljárásban tett ajánlatára elfogadó nyilatkozatot tett, vállalta a 300.000 forint vételár megfizetését, igazolta teljesítőképeségét. A másodfokú bíróság megítélése szerint a tulajdonátruházás jogcímét nem változtatja meg, hogy az örökösök az örökrészüket hagyatéki hitelezői igény kielégítése jogcímén a hagyatéki hitelezőre átruházták. Az elővásárlásra jogosult felperes az alperesek által kötött egyezséghez képest a keresetét a 2/2009. (VI.26.) PK vélemény 7. pont szerint megfelelő időben előterjesztette, a perindítási jogosultságát a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 18. § (3) bekezdés alapozza meg. A másodfokú bíróság a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: újPtk.) 6:223. § (1) és (2) bekezdés felhívásával megállapította, hogy az alperesek által kötött szerződés sérti a felperes elővásárlási jogát, így az vele szemben hatálytalan. Elmulasztották a Földforgalmi tv. és a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet alkalmazását. A felperes a 2/2009. (VI.26.) PK vélemény 8. pont szerint a vele nem közölt vételi ajánlatot is elfogadhatta.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [6] Az I. rendű alperes a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésével a kereset elutasítását kérte a Földforgalmi tv. 18. § (3) bekezdés megsértésére, az újPtk. 6:223. § (1) bekezdés és a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet téves alkalmazására, a megalapozott elsőfokú ítéletre hivatkozással. Amellett, hogy a felperes elővásárlási jognyilatkozatot nem terjeszthetett elő, tulajdoni igényt nem is terjesztett elő. A

másodfokú bíróság a felperes tulajdonjoga megállapításával túlterjeszkedett a kereseti kérelmen és ellenkérelmen.

- [7] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [8] A felülvizsgálati kérelem alapos.
- [9] A Kúria utal arra, hogy a fellebbezés rendes perorvoslat jellege folytán a jogerős ítéletet hozó törvényszék, mint másodfokú bíróság reformatórius jogkörben járt el: a Pp. 253. § (2) bekezdés alapján teljes egészében felülbírálhatta az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást, abból juthatott eltérő jogkövetkeztetésre, a döntését az elsőfokú bíróság által írtaktól eltérő jogi alapokra is helyezhette, a perbe vitt követelés alapját képező jogviszonyt eltérően minősíthette [BH2007. 261., EBH2004. 1143., BH2004. 471.]. A felülvizsgálati jogkörében eljáró Kúriát sem kötötte a felderített tényállás jogerős ítélet szerinti jogi megítélése, miután az jogkérdés, és a jogerős ítélet felülvizsgálatát a Pp. 270. § (2), a 272. § (2), a 273. § (1), 275. § (3)-(4) bekezdésében foglalt rendelkezések jogszabálysértés esetén teszik lehetővé. A Kúria sem osztotta a megállapított tényállás másodfokú bíróság által elvégzett jogi értékelését, az abból levont jogkövetkeztetését.
- [10] A perbeli jogvitában eljáró bíróságoknak és a felperes felülvizsgálati kérelme alapján a Kúriának is elsődlegesen abban a jogkérdésben kellett állást foglalni, hogy a tulajdonostárs felperes alappal hivatkozott-e az elővásárlási joga megsértésére az alperesek által a hagyatéki eljárásban a Földforgalmi tv. hatálya alá tartozó ingatlan hagyatéki vagyonhoz tartozó hányada átruházásáról a hagyatéki hitelezővel kötött egyezség kapcsán.
- [11] Az elsőfokú bíróság helyesen indult ki a jogvita elbírálása során abból, hogy - miként azt a 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény preambuluma is rögzíti - az elővásárlási jog kötelmi jogi, az adásvételhez kapcsolódó jogintézmény, az adásvétel egyik különös neme, ennek megfelelően az adásvétel jogcímén történő tulajdonátruházás esetén gyakorolható [Ptk. 371.-373. §; újPtk. 6:221.-223. §]. A Földforgalmi törvény a mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld (a továbbiakban: föld) tulajdonjogának megszerzésekor elővásárlási jogot a föld „eladása” esetére alapít meghatározott személyek javára, eladás alatt pedig az adás-vételt, az elővásárlási jog jogosultjaival közlendő okirat alatt pedig a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglaló adás-vételi szerződést érti. Az elővásárlási jog megfelelő gyakorlásának jogkövetkezményeként pedig az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra

jogosult lép be [Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés, 20. §, 21. § (1) bekezdés, 22. § (2) bekezdés].

- [12] Az alperesek 2014. március 18-án hagyatéki tárgyaláson hagyatéki vagyontárgy átruházására kötött egyezsége - mint az ex lege ingyenes jogszerző, a hagyatéki hitelezővel szemben korlátozott, egyetemlegesen felelős örökösöknek a hagyatéki hitelezővel kötött élők közötti jogügylete - nem föld „eladása” tárgyában kötött szerződés, nem adásvétel. Ilyen megállapodást az örökös II.-IV. rendű alperesek kizárólag hagyatéki eljárásban, közjegyző által jóváhagyott egyezség formájában köthettek az örökhagyó tartozásainak megfizetése iránti igényét a hagyatéki eljárásban előterjesztő, hagyatéki hitelező [Hetv. 6. § (1) bekezdés eb) pont] I. rendű alperessel a Hetv. 94. § (2) bekezdésben foglalt rendelkezések alapján. E különös átruházást a Hetv. meghatározott személyek között, meghatározott tárgyban és meghatározott eljárási rendben - a közjegyző hagyatéki eljárásában, az elsőfokú bíróság eljárásával azonos hatályú polgári nemperes eljárásban - engedi meg [Hetv. 2. §]. A Hetv. 94. § (2) bekezdés utolsó fordulata értelmében a jóváhagyott egyezség esetén a közjegyző a hagyatékot az egyezség szerinti jogcímen szerző félnek adja át az örökös öröklés jogcímen történő közbenő jogszerzésének megállapítása mellett.
- [13] A Hetv. 94. § (2) bekezdés sajátos rendelkezései a Ptk. Ötödik részében szabályozott öröklési jogi, a LIX. fejezet örökös jogállására vonatkozó rendelkezésein alapulnak. Az örökhagyó halálával átszálló hagyaték, mint eszmei egész vagyoni értékű jogok és kötelezettségek, a hagyatékban lévő, az öröklés megnyílása előtt keletkezett követelések és tartozások, pozitív és negatív vagyoni elemek összessége. A Ptk. 679. § (1) bekezdés alapján az örökös a hagyatéki tartozásokért a hagyaték tárgyaival és annak hasznaival felel a hitelezőknek. Amennyiben a követelés érvényesítésekor a hagyaték tárgyai vagy hasznai nincsenek az örökös birtokában, annyiban az örökös öröksége erejéig egyéb vagyonával is felel. Ez azt jelenti, hogy az állagörökös(ök egyetemleges) felelőssége a hagyatéki tartozásokért a hitelezőkkel szemben az örökrészére korlátozott: elsősorban cum viribus, a hagyaték tárgyaival és annak hasznaival való felelősség, másodsorban, ha a követelés érvényesítésekor azok nincsenek a birtokában, pro viribus, értékre korlátozott felelősség.
- [14] Miután a hagyatéki hitelező a követelése kielégítésére csak a hagyatékhoz tartozó vagyontárgyat vehet igénybe, a hagyatéki eljárásban a Hetv. 6. § (1) bekezdés 1) pont szerint öröklésben érdekelt, a Hetv. 94. § (2) bekezdésben biztosított törvényes joga, hogy az örökösökkel a hagyatéki eljárásban egyezséget kössön és a közjegyző csak az ő kielégítése után maradt hagyatékot adja át az örökösöknek. A Kúria utal arra is, hogy erre kizárólag a hagyatéki

eljárásban van lehetősége. Ha a hagyatéki hitelező igényét perben érvényesíti, a bíróság a vagyontárgy tulajdonjogát ítéletével nem juttathatja a hagyatéki hitelezőnek, az ítélet rendelkező részében csupán megjelöli azokat a vagyontárgyakat, amelyekből a hagyatéki hitelező kielégítést nyerhet [EBH2009. 2047., BH1995. 221., PK 192.].

- [15] A Kúria fent kifejtett jogértelmezését, miszerint a Földforgalmi törvény a föld tulajdonjogának megszerzése esetén az elővásárlási jogot adásvételi szerződés esetére engedi, és nem vonatkozik a Hetv. 94. § (2) bekezdésben szabályozott különös átruházás esetére, a Földforgalmi törvénynek az adás-vételi szerződésre és az adásvételnek nem minősülő tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésre vonatkozó eltérő, 2014. május 1-jén hatályba lépett, hatósági jóváhagyást előíró 23-36. §-ainak a rendelkezései is alátámasztják. A Földforgalmi törvény 32. § (1)-(2) bekezdés az adásvételnek nem minősülő, a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződést is a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához köti azzal, hogy ez esetben figyelmen kívül kell hagyni az elővásárlási jogról, az elővásárlásra jogosultakról, az elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozatáról, stb. szóló rendelkezéseket. A szintén 2014. május 1-jén hatályba lépett, a Földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról 2013. évi CCXII. Törvény 21. §-a külön rendezi a tulajdonjog átruházásáról szóló, bírósági vagy közjegyzői jóváhagyáshoz kötött egyezséget megelőző hatósági eljárásra vonatkozó szabályokat. Előírja a közjegyző számára, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló egyezség megkötését követően, a jóváhagyás előtt megkeresse a mezőgazdasági igazgatási szervet a tulajdonszerzéshez a Földforgalmi törvény szerint szükséges feltételek fennállásáról szóló hatósági bizonyítvány kiadása céljából. Ennek érdekében a közjegyző a hagyatéki eljárást a Hetv. 71. § (2) bekezdés alapján felfüggeszti.
- [16] A Kúria a felhívott törvényi rendelkezések együttes értelmezésével levont jogkövetkeztetése szerint a tulajdonostárs felperes a perbeli esetben a Földforgalmi tv. 18. § (3) bekezdés alapján elővásárlásra nem jogosult. A közös tulajdonban álló föld hagyatéki vagyonba tartozó tulajdoni hányadának hagyatéki eljárásban a harmadik személy hagyatéki hitelezőre történő átruházása tárgyában kötött és a közjegyző által jóváhagyott egyezség esetében a földműves tulajdonostársat elővásárlásra jog nem illeti meg.
- [17] Miután a felperest elővásárlási jog nem illeti, szükségtelen volt annak vizsgálata, hogy a „joggyakorlása” jogszerű volt-e, pl. igazolta-e azt, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 7. pont szerint földműves [BH2018. 112.], illetve keresetét megfelelő tartalommal, határidőben terjesztette-e elő [2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 8., EBH2018. K.4.].

- [18] A kifejtettekre tekintettel a Kúria a Pp. 275. § (4) bekezdés alapján a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte és a Pp. 274. § (4) bekezdés szerint alkalmazott Pp. 253. § (2) bekezdés alapján az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét helybenhagyta.

Záró rész

- [19] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme eredményre vezetett, ezért a Kúria a Pp. 270. § (1) bekezdés szerint alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdés alapján kötelezte a felperest az I. rendű alperes javára - a képviselőjét ellátó ügyvéd munkadíját, és az általa megfizetett 50.000 forint felülvizsgálati eljárási illetéket magában foglaló - felülvizsgálati és fellebbezési eljárási költség megfizetésére. Az ügyvédi munkadíjat a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdés alapján, a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel arányban állapította meg. A felperes a fellebbezési illetéket kétszer megfizette, ezért a Kúria a jogerős ítélettel egyezően rendelkezett a visszatérítésről.
- [20] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdés alapján tárgyaláson kívül bírálta el.
- [21] A határozat ellen a felülvizsgálat lehetőségét a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pont zárja ki.

Budapest, 2018. május 15.

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

A kiadmány hitelével:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző