

A Pécsi Ítéltábla a dr. Tóth Balázs ügyvéd által képviselt felperes neve (címe) felperesnek - a dr. Varga István ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve I. rendű és a dr. Varga Attila ügyvéd által képviselt alperes neve (címe) II. rendű alperesek ellen szerződés hatálytalanságának megállapítása és egyéb iránt indított perében a ... Törvényszék 2018. október 31. napján kelt .../48-II. számú ítélete ellen a felperes által 50. sorszámon előterjesztett fellebbezés és a II. rendű alperes által Pf. 4. sorszámon előterjesztett csatlakozó fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, megállapítja, hogy a ... hrsz.-ú és ... hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában az adásvételi szerződés 2016. május 31. napján a felperes és az I. rendű alperes között jött létre, és e szerződésbe a II. rendű alperes elfogadó nyilatkozatával vevőként nem lépett be.

Ezen felüli részében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

A felperes által az I. és II. rendű alpereseknek fizetendő elsőfokú perköltség összegét személyenként 950.000 (kilencszázötvenezer) forintra leszállítja.

Kötelezi az I. és II. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg egyetemlegesen 15 napon belül a felperesnek 1.518.900 (egymillió-ötszáztizennyolcezer-kilencszáz) forint elsőfokú eljárásban felmerült perköltséget.

A felperes által az állam javára fizetendő le nem rótt elsőfokú eljárási illeték összegét 500.000 (ötszázezer) forintra leszállítja.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy fizessen meg az államnak - az illetékes adóhatóság felhívására - 1.000.000 (egymillió) forint le nem rótt elsőfokú eljárási illetéket.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. rendű alperesnek 475.000 (négy százhetvenötezer) forint, a II. rendű alperesnek 465.000 (négy százhatvanötezer) forint másodfokú eljárásban felmerült perköltséget.

Kötelezi az I. és II. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg egyetemlegesen 15 napon belül a felperesnek 759.500 (hét százötvenkilencezer-ötszáz) forint másodfokú eljárásban felmerült perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - az illetékes adóhatóság felhívására - 833.300 (nyolcszázharminháromezer-háromszáz) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy fizessen meg az államnak - az illetékes adóhatóság felhívására - 1.666.700 (egymillió-hatszázhatvanhatezer-hétszáz)) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az I. rendű alperes a ... program keretében árverési értékesítésre hirdette meg a ... és ... hrsz.-ú ingatlanokat. A felperes 2015. november 27. napján részt vett az árverésen és a hrsz. alatti ingatlan megosztásából kialakított ... hrsz.-ú és a hrsz.-ú ingatlanoknak a felperes lett az árverési vevője, így az I. rendű alperes a felperessel ezekre az ingatlanokra 2016. május 31. napján adásvételi szerződést kötött.

A felperes a ... hrsz.-ú ingatlanra a mező-és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) szerinti 60 napos kifüggesztési idő alatt elővásárlási jogosultként elfogadó nyilatkozatot tett (az ingatlanra ... árverési vevő kötött adásvételi szerződést az I. rendű alperessel).

A felperes a ..., ...s ... hrsz.-ú ingatlanokat az Fftv. 18. § (1) bekezdésének c.) pontja, valamint az Fftv. 18. § (4) bekezdésének a) pontja alapján kívánta megszerezni.

Az I. rendű alperes 2017. február 1. napján kelt és a felperes által 2017. február 7. napján kézhez vett levelében tájékoztatta a felperest arról, hogy a hatvan napos jogvesztő határidőn belül mindhárom ingatlan vonatkozásában elfogadó nyilatkozatot nyújtottak be. Az elfogadó nyilatkozatot benyújtó személy az elővásárlásra jogosulti ranghelyét a szükséges okiratokkal igazolta. A felperes által hivatkozott ranghely nem előzi meg az elővásárlásra jogosult nyilatkozatában hivatkozott és igazolt ranghelyet, így a korábban a felperessel megkötött szerződést nem tartják hatályban a hrsz.-ú (megosztás folytán ...s ... hrsz.-ú) ingatlanok vonatkozásában.

A felperes az ingatlan-nyilvántartás adataiból szerzett tudomást arról, hogy a kifüggesztés alatt a II. rendű alperes érvényesítette a fenti ingatlanok vonatkozásában elővásárlási jogát, amit az I. rendű alperes elfogadott. Így a II. rendű alperes lépett be a ... hrsz.-ú ingatlanból kialakított ...s ... hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződésbe. Az I. rendű alperes a ... hrsz.-ú ingatlanra az adásvételi szerződést a II. rendű alperessel kötötte meg.

A II. rendű alperes elfogadó nyilatkozata megtételekor az Fftv. 18. § (2) bekezdésének a) pontjára hivatkozott, amely szerint olyan földműves, aki a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább egy éve állattartó telepet üzemeltet és a tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítás biztosítása.

A felperes szerint a II. rendű alperes ezt a célt nem tudja teljesíteni, mert az ingatlanoknak húsz éves határozott időre a felperes a haszonbérelője. A felperes feltételezte, hogy a II. rendű alperes nem valós tartalmú hatósági bizonyítványt és tenyészetet igazoló lapot csatolt a nyilatkozatához. A ... számú, 2017. július 14. napján kelt hatósági bizonyítvány szerint ugyanis II. rendű alperesnek 52 db szarvasmarhája és 205 db hízó sertése volt, amely alapján nagy létszámú állattartó telepet működtető gazdálkodónak minősülne a 41/1997. (V.28.) FM. rendelet 1. számú melléklete alapján. A felperes vitatta, hogy a II. rendű alperes megfelelt volna e jogszabályi feltételeknek, ezért 2017.

január 16-án panasszal fordult a egyéb érdekelt 3 Élelmiszerbiztonsági vezetőjéhez, ... főállatorvoshoz.

Az II. rendű alperes elfogadó nyilatkozatához csatolt hatósági bizonyítványban, mint közokiratban foglalt adatok nem felelnek meg a valóságnak; a II. rendű alperes nem rendelkezett 200 db sertéssel az elővásárlási jog gyakorlását megelőző egy évben, a II. rendű alperes elővásárlási joggyakorlása nem volt szabályszerű.

A II. rendű alperes 2017. január 29. napján kelt, a felperes által 2017. február 13. napján kézhez vett levelében tájékoztatta a felperest arról, hogy a felperes által bérelt földeknek már ő a tulajdonosa, és meg kívánja emelni a haszonbérleti díjat.

A felperes 2017. február 20. napján a ... Főügyészséghez fordult, és ismeretlen tettes ellen feljelentéssel élt hamis magánokirat felhasználásának vétsége, közokirat-hamisítás és csalás büntette miatt. Az iratokat a ... Főügyészség áttette a ... Járási- és Nyomozó Ügyészségnek, amely 2017. február 22. napján tájékoztatta a felperest, hogy ismeretlen tettes ellen elrendelte a nyomozást.

Mind a felperes, mind a II. rendű alperes elfogadó nyilatkozata megfelelt a ...s ... hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában az Fftv. 21. § (4) bekezdése szerinti tartami követelményeknek, azonban sem a felperes, sem a II. rendű alperes esetében az elfogadó nyilatkozatot nem a jegyző vette át személyesen és ennek tényét nem a jegyző rögzítette a nyilatkozaton. Ugyanez vonatkozik a ... hrsz.-ú ingatlan tekintetében a II. rendű alperes által tett elfogadó nyilatkozatra is.

A felperes a teljesítőképességét nem igazolta.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy a Ptk. 6:223. § (1) bekezdése alapján a ... hrsz.-ú, ... hrsz.-ú és ... hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan az I. és II. rendű alperesek által megkötött adásvételi szerződések a felperessel szemben hatálytalanok. Kérte annak megállapítását, hogy - a felperes által tett elfogadó nyilatkozatra tekintettel - a hrsz. alatti ingatlanra vonatkozóan az adásvételi szerződés az I. rendű alperes, mint eladó és a felperes, mint vevő között jött létre. Kérte annak megállapítását, hogy a ... hrsz.-ú és ... hrsz.-ú ingatlanok tulajdonjogát a felperes az eredetileg az I. rendű alperessel 2016. május 31. napján megkötött adásvételi szerződés alapján szerezte meg. Kérte, hogy a bíróság keresse meg a földhivatalt a tulajdonjog-változás átvezetése érdekében és kötelezze az I. és II. rendű alpereseket perköltség megfizetésére.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. A ... külterület ... hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában arra hivatkozott, hogy a II. rendű alperes határidőben nyújtotta be elfogadó jognyilatkozatát és az általa megjelölt ranghely megelőzi az eredeti adásvételi szerződés szerinti vevő, továbbá a felperes ranghelyét. Álláspontja szerint a II. rendű alperes az 57/2014. (IV.30.) VM rendelet előírásainak megfelelően igazolta, hogy az elővásárlási jog gyakorlásának időpontjában birtokában lévő szántó, rét, legelő (gyep) vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott földterületre együttesen számított átlagsűrűség 0,67.

Az I. rendű alperes alaki hibaként hivatkozott arra, hogy a felperes elfogadó nyilatkozata tartalmazza ugyan az Fftv. 21. § (4) bekezdése szerinti követelményt, de azt nem ... jegyzője vette át, hanem az önkormányzat ügyintézője. Véleménye szerint az elfogadó nyilatkozat nem vehető figyelembe az Fftv. 21. § (9) bekezdése alapján, ha azt nem a jegyző vette át személyesen, és ennek tényét nem a jegyző rögzítette a nyilatkozaton.

Előadása szerint - mivel a felperes elővásárlási joga alapjaként az Fftv. 18. § (1) bekezdésének c.) pontjára hivatkozott - a felperes e jogcím igazolása tekintetében a megfelelő iratot, a szomszédos ingatlan tulajdoni lapjának másolatát elmulasztotta mellékelni elfogadó nyilatkozatához, ezért az elővásárlási jognyilatkozatot olyannak kell tekintetni, mintha az elővásárlási jogát a felperes nem gyakorolta volna.

A ... külterület ...s ... hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában az I. rendű alperes arra utalt, hogy a kifüggesztési határidő alatt a II. rendű alperes által érvényesen benyújtott elfogadó jognyilatkozat alapján a felperest az Fftv. 18. §-ában meghatározott elővásárlási rangsorban megelőzi.

Hivatkozott arra is, hogy a felperes köteles a teljesítőképessége igazolására, ezért indítványozta, hogy a bíróság hívja fel a felperest arra, hogy a teljes vételárat helyezze bírósági letétbe.

A II. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy elővásárlási jogcímként a II. rendű alperes az Fftv. 18. § (2) bekezdésének a) pontjára hivatkozott, ami a felperes által megjelölt Fftv. 18. § (1) bekezdésének c) pontját megelőzi, illetve, hogy az élelmiszerlánc-felügyeleti szerv adta ki a hatósági bizonyítványt annak igazolására, hogy a II. rendű alperes állattartó telepet működtet. A hatóság ebben igazolta a tényleges állattartást és a nyilvántartás szerinti állatlétszámot is. Utalt arra, hogy a jogszabály szerinti állategységnek kizárólag az elfogadó jognyilatkozat megtételét megelőző egy évben kell fennállnia, ez a jogszabály szerinti releváns időszak. Az élelmiszerlánc-felügyeleti szerv által kiállított hatósági bizonyítvány közokirat, a felperest terheli az ellenbizonyítás a közokirat tartalmával szemben.

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 1.000.000,-, míg a II. rendű alperesnek 2.000.000,- Ft perköltséget, valamint az állam javára 1.500.000,- Ft feljegyzett elsőfokú eljárási illetéket.

Ítélete indokolásában kifejtette, hogy a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése utal igényérvényesítési feltételként az elfogadó nyilatkozat megtételének kötelezettségére, ennek hiányában a jogosultnak nincs keresetőségi joga a hatálytalansági perben. A Kúria az új Ptk. hatálybalépése során is alkalmazandónak tartotta a 2/2009. (VI.24.) PK vélemény 8. pontját, mely szerint az elővásárlási joga megsértése miatt pert indító jogosultnak keresetében egyrészt kérnie kell annak megállapítását, hogy az adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, másrészt - az ajánlatot elfogadó nyilatkozat egyidejű megtételével - annak megállapítását is, hogy ennek folytán az adásvételi szerződés közte és az eladó között jött létre. A Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szintén igényérvényesítési feltételként szabályozza a jogosult teljesítőképességének igazolását; a PK 9. számú állásfoglalás VIII. pontja pedig már a régi Ptk. hatálya alatt előírta, hogy ezt a bíróságnak vizsgálnia kell. A teljesítőképességnek az elfogadó nyilatkozat megtételekor kell fennállnia.

Az I. rendű alperes által hivatkozott alaki hibával kapcsolatosan álláspontja az volt, hogy az elfogadó nyilatkozat átvételének, illetve ennek ténye rögzítésének jegyzőt illető joga delegálható.

Utalt arra, hogy a perben azt kellett vizsgálnia, hogy a felperes elővásárlási joga valóban megelőzi-e a II. rendű alperes elővásárlási jogát. Rögzítette, hogy a II. rendű alperes az elfogadó nyilatkozathoz csatolta az élelmiszerlánc-felügyeleti szerv által kiállított hatósági bizonyítványt, amely a régi Pp. 195. § (1) bekezdése szerinti közokiratnak minősül, a (6) bekezdés szerint azonban ellenbizonyításnak a közokirattal szemben is helye van. A felperes arra hivatkozott, hogy a közokiratban foglalt adatok, tények nem felelnek meg a valóságnak, mert a hatóság azt a II. rendű

alperes bemondására - hatósági vizsgálat nélkül - állította ki, vagyis a határozatot nem a megfelelő tartalommal hozták meg.

Tisztázni kellett a perben, hogy a közokiratban foglaltaknak megfelelően valóban rendelkezett-e az elfogadó nyilatkozat megtételekor a II. rendű alperes a leigazolt számú állategységgel; illetve működtetett-e nagy létszámú állattelepet. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a hatóság által kiállított hatósági bizonyítvány és tenyészet igazoló lap nem a valóságot tartalmazza. Az elsőfokú bíróság a tanúvallomásokból és a beszerzett okirati bizonyítékokból arra következtetett, hogy a II. rendű alperes az elővásárlási jognyilatkozat megtételekor nem rendelkezett az általa megjelölt állatlétszámmal, a hatósági bizonyítvány nem a megfelelő adatokat tartalmazza, mert az átlagos állatsűrűség megállapításának szabályozásáról szóló 57/2014. (IV.30.) VM rendelet szerinti állategység a II. rendű alperes elfogadó jognyilatkozatának megtételekor, illetőleg az azt megelőző egy évben nem érte el a 0,5 értéket. Ebből következően a II. rendű alperes az elővásárlási joga feltételeinek fennállása hiányában kötött szerződést az I. rendű alperessel, így a perbeli ingatlanok tulajdonjogát nem lett volna jogosult megszerezni.

Az elsőfokú bíróság megállapította ugyanakkor azt is, hogy a felperes nem tett eleget a kötelező jogszabályi előírásnak, nem igazolta teljesítőképességét, amelynek az elővásárlási jog gyakorlásának időpontjában kellett volna fennállnia. A vételár 10 %-ának banki úton történő elkülönítése nem tekinthető a teljesítőképesség igazolásának.

Az ítélet ellen, annak megváltoztatása és a kereset teljesítése érdekében a felperes terjesztett elő fellebbezést. Véleménye szerint az elsőfokú bíróság tévesen helyezkedett arra az álláspontra, hogy a felperes nem tudta igazolni a teljesítőképességét. Arra hivatkozott, hogy a Ptk. 6:223.§ (2) bekezdésének rendelkezése arra az esetre vonatkozik, ha nem a jogosulttal kötnek eredendően szerződést, ám azt a jogosult bíróság előtt megtámadja, és igényét érvényesíti. Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy az árverést követően a hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában a felperessel, mint árverési vevővel kötötte meg az I. rendű alperes a szerződést, amit közölt az elővásárlásra jogosultakkal. Elfogadó nyilatkozatot ezért az ebből az ingatlanból kialakított ...s ... ingatlanok vonatkozásában a felperesnek a peres eljárásban ismételtelen nem kell tennie, továbbá a teljesítőképességét sem kell ismételtelen igazolnia. Nem a peres eljárásban kívánta ugyanis megszerezni elővásárlásra jogosultként a perbeli területet, hanem azt kérte a bíróságtól, hogy állapítsa meg, hogy a már megkötött szerződésre figyelemmel megszerezte a terület tulajdonjogát.

Hivatkozott arra, hogy a teljesítőképességét az elfogadó nyilatkozat megtételekor, illetőleg a szerződés megkötésekor kellett igazolnia, aminek eleget tett.

Előadta azt is, hogy a 262/2010. (XI.17.) Korm. rendelet 32.§ (6) bekezdés a) pontja alapján árverezőként a földrésztlet kikiáltási árának 10%-át árverési biztosítékként mint a ..., mind a hrsz.-ú ingatlan tekintetében megfizette, illetve a szerződéskötés időpontjában a hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában hatályos hitelígérvénnyel rendelkezett. Ezáltal teljesítőképessége igazolt volt, ellenkező esetben szerződést sem kötött volna vele az I. rendű alperes. A teljesítőképesség szempontjából annak nincs jelentősége, hogy a banki hitelígérvény hatályossága időközben letelt. E körben a ... Ítéletábra .../8. számú ítéletének indoklására hivatkozott.

Kifejtette, hogy amennyiben az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a per megindításakor ismételtelen igazolni kellett volna a teljesítőképességet, úgy a felperest hiánypótlásra kellett volna felhívnia, majd annak esetleges sikertelensége esetén a keresetlevelet idézés kibocsátása nélkül elutasítania. Az elsőfokú bíróság azonban csak az utolsó előtti érdemi tárgyaláson hívta fel a felperest a II. rendű

alperes jogi képviselőjének kérésére a teljes vételár bírósági letétbe helyezésére. Ekkor a felperes banki letétbe helyezéssel a 10 % vételár-rész rendelkezésre állását igazolta, és arra figyelemmel, hogy időközben a korábbi hitelígérvények lejártak, friss banki ígérvényeket csatolt annak igazolására, hogy továbbra is hitelből kíván teljesíteni, aminek nincs akadálya.

Hivatkozott a PK. 9. számú állásfoglalás VIII. pontjára és arra, hogy a PK. vélemény is azt rögzíti, hogy az ajánlat elfogadásával az adásvételi szerződés az ajánlatnak megfelelő tartalommal jön létre. A szerződés szerint a szerződéskötéskor csak a vételár 10%-át kellett volna kifizetni az árverési biztosíték beszámításával. Ennek a követelménynek a felperes a 10% banki letétbe helyezésével eleget tett. Vitatta, hogy a teljesítőképességet csak bírói letétbe helyezéssel lehetne igazolni. Fellebbezéséhez F/3-4. szám alatt ismételten csatolta a banki ígérvényeket, amelyeket a bank további 90 nappal meghosszabbított, valamint csatolta a bankszámláján elkülönítve kezelt, 10%-os zárolt összegekről szóló banki nyilatkozatokat.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Arra utalt, hogy a teljesítőképességet az igényérvényesítéssel egyidejűleg kell igazolni a Ptk.6:223.§ (2) bekezdése alapján. Ezt a felperes nem igazolta, s e kötelezettségének a per során sem tett eleget.

A II. rendű alperes csatlakozó fellebbezésében kérte az elsőfokú bíróság ítélete indokolásából annak mellőzését, hogy „A felperes a lefolytatott bizonyítás eredményeként igazolta azon állítását, hogy a hatósági bizonyítványban, mint közokiratban foglalt adatok, tények nem felelnek meg a valóságnak, a II. rendű alperes a hivatkozott 200 db sertéssel az elővásárlási jog gyakorlását megelőző egy évben nem rendelkezett, ez esetben viszont a II. rendű alperes elővásárlási joggyakorlása nem volt szabályszerű.” Arra hivatkozott, hogy az e kérdésben rendelkezésre álló bizonyítékokat az elsőfokú bíróság nem okszerűen értékelte.

Fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására és a felperes perköltségben való marasztalására irányult. Utalt arra, hogy a felperes által előterjesztett illeték-feljegyzési jog iránti kérelem alapján a felperes nemhogy a vételár, de még a peres illeték megfizetése tekintetében sem volt teljesítőképes a perindításkor, illetve, hogy a felperes által csatolt indikatív banki ajánlat nem kötelező érvényű, az a teljesítőképességet nem igazolja.

A fellebbezés részben megalapozott, a csatlakozó fellebbezés nem megalapozott.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az elsőfokú eljárásban csatolt okiratok tartalma és a másodfokú eljárásban tett nyilatkozatok, valamint a beszerzett tulajdoni lapok alapján az alábbiakkal egészíti ki:

A egyéb érdekelt 3 által 2016. augusztus 23. napján kiállított számú hatósági bizonyítvány szerint a II. rendű alperes a hrsz.-ú állattartó telepen az ENAR adatbázis alapján 53 db szarvasmarhát és 1 db tenyészkocát tart, a hízósértések létszámáról az adatbázis nem tartalmaz információt. A tényleges állatlétszám (az állattartó írásbeli nyilatkozat alapján): 53 db szarvasmarha és 205 db hízósértés.

A II. rendű alperes elfogadó nyilatkozatához csatolt állategység számítás alapján (a hatósági bizonyítványban megjelölt adatokkal számítva) az éves átlagos állatlétszám átlaga 91,69 állategység.

Az I. rendű alperes eladó és a felperes, mint árverési vevő között 2016. május 31. napján kelt, a ... külterület ... hrsz. alatt felvett, a) szántó, b) kivett agyaggödör művelési ágú 33.6833 ha termértékű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára, és a ... külterület ... hrsz. alatt felvett, kivett magánút művelési ágú 0.5404 ha termértékű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára létrejött adásvételi szerződés szerint a vételár 46.500.000 forint volt. A felperes az adásvételi szerződés megkötésének napjáig 4.370.000 forint vételárrészt fizetett meg, árverési biztosíték jogcímén.

A fenti ingatlanok vonatkozásában 2016. december 05. napján a ... Járási Hivatal a II. rendű alperes javára adásvétel jogcímén 1/1 hányadban tulajdonjogot, a I.rendű alperes neve javára 2036. 10. 14-ig visszavásárlási jogot, annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat, 2017. február 15. napján a ... Zrt. javára 46.500.000 forint erejéig jelzálogjogot, és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyzett be az ingatlan-nyilvántartásba.

Az I. rendű alperes eladó és ... árverési vevő között 2016. július 8. napján kelt, a ... külterület ... hrsz. alatt felvett, a) szántó, b) legelő, c) fásított terület művelési ágú 12.7304 ha termértékű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára létrejött adásvételi szerződés szerint a vételár 22.400.000 forint volt.

A fenti ingatlan vonatkozásában 2016. december 29. napján a ... Járási Hivatal a II. rendű alperes javára adásvétel jogcímén 1/1 hányadban tulajdonjogot, a I.rendű alperes neve javára 2036. 07. 08-ig visszavásárlási jogot, annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat, 2017. március 10. napján a ... Zrt. javára 22.400.000 forint erejéig jelzálogjogot, és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyzett be az ingatlan-nyilvántartásba.

A felperes 2017. március 3. napján terjesztette elő keresetét, amelyben a földhivatal megkeresését a perindítás tényének bejegyzése iránt kérte, majd az elsőfokú eljárásban (42. jkv. 2. o.) terjesztett elő kérelmet arra vonatkozóan, hogy „amennyiben a bíróság a felperesi keresetnek helyt adna, az esetben biztosítson határidőt a felperesnek a vételár megfizetésére.” E körben hivatkozott arra, hogy az adásvételi szerződés is 90 napot határozott meg a vételár megfizetésére. Kérte továbbá, hogy „amint a felperes a vételárat kiegyenlítette, azt követően keresse meg a bíróság a földhivatalt a tulajdonjog bejegyzése iránt.”

A Fftv.18. § (1) bekezdése szerint a föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:

c) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;
d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;
e) az olyan földművest, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

A (2) bekezdés értelmében az (1) bekezdés c)-e) pontjában meghatározott földművest - az elővásárlásra jogosultak sorrendjében - megelőzi

a) a szántó, rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, aki a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább egy éve állattartó telepet üzemeltet, és a tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítás biztosítása;

Az átlagos állatsűrűség megállapításának szabályairól szóló 57/2014. (IV.30.) VM rendelet 2. §-a értelmében a Földforgalmi törvény 18. § (2) bekezdés a) pontja szerinti elővásárlási jog vonatkozásában az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítást biztosító területnek akkor

tekinthető a megszerezni kívánt földterület, ha az elővásárlási jog gyakorlását megelőző egy éves időszakban és az elővásárlási jog gyakorlásának időpontjában egyaránt a szerzéssel érintett földterületre és az elővásárlási jogot gyakorló személynek a Földforgalmi törvény 5.§ 3. pontja szerint az elővásárlási jog gyakorlásának időpontjában birtokában levő szántó, rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott földterületre együttesen számított állatsűrűség legalább 0,5.

A VM rendelet 1. §-ának rendelkezései szerint:

(1) e rendelet alkalmazásában állatsűrűség: jogszabály szerinti állatnyilvántartási rendszerben az állattartó telep üzemeltetője nevéen nyilvántartott állatok állategységben (a továbbiakban: ÁE) kifejezett létszámának és az adott földterület hektárban kifejezett területnagyságának hányadosa.

(2) Az állatsűrűség megállapítása során állatfajonként az 1. mellékletben meghatározott ÁE arányszámot kell alapul venni.

(3) Az elővásárlási, illetve előhaszonbérleti jog gyakorlására vonatkozóan az ÁE megállapítása során az állattartó telep üzemeltetője elfogadó jognyilatkozatának megtételét megelőző egy éves időszak **hatósági nyilvántartásban szereplő vagy helyszíni szemlével igazolt** állatállománya éves átlagléttségének és az elővásárlási, illetve előhaszonbérleti jog gyakorlásának időpontjában meglévő állatléttségének számtani átlaga vehető figyelembe.

A Pp.195. § (1) bekezdése alapján az olyan papír alapú vagy elektronikus okirat, amelyet bíróság, közjegyző vagy más hatóság, illetve közigazgatási szerv ügykörén belül, a megszabott alakban állított ki, mint közokirat teljesen bizonyítja a benne foglalt intézkedést vagy határozatot, továbbá az okirattal tanúsított adatok és tények valóságát, úgyszintén az okiratban foglalt nyilatkozat megtételét, valamint annak idejét és módját. Ugyanilyen bizonyító ereje van az olyan okiratnak is, amelyet más jogszabály közokiratnak nyilvánít.

A (6) bekezdés szerint ellenbizonyításnak a közokirattal szemben is helye van, de csak annyiban, amennyiben azt a törvény ki nem zárja vagy nem korlátozza.

A kiegészített tényállás szerint a egyéb érdekelt 3 által 2016. augusztus 23. napján kiállított számú hatósági bizonyítvány azt rögzíti, hogy a II. rendű alperes a hrsz.-ú állattartó telepen az ENAR adatbázis alapján 53 db szarvasmarhát és 1 db tenyészkocát tart, a hízősertések létszámáról az adatbázis nem tartalmaz információt. A tényleges állatléttség (az állattartó írásbeli nyilatkozat alapján): 53 db szarvasmarha és 205 db hízősertés.

A perben kihallgatott tanú 7 megyei főállatorvos tanú vallomásában (17.jkv. 9.o.) előadta, hogy 2017. január 1-ig az ő feladata volt a hatósági bizonyítványok kiállítása. A Földforgalmi törvény előírásai szerint a hatósági bizonyítvány kiállításakor az adatbázis és a tényleges állattartás tartalmát kell összehasonlítani. Az adatbázist ellenőrizni tudják, onnan lekérlik az adatokat, a tényleges állattartás vonatkozásában pedig a kérelmet előterjesztő nyilatkozik. Ezt ellenőrizni nem szokták, helyszíni szemlét nem tartanak.

A tenyészet igazoló lapon 1 db anyakoca szerepel, ezzel szemben a II. rendű alperes 205 db sertésről tett nyilatkozatot. Ő maga a helyszínen nem volt, tanú 1 volt jelen a felperesi bejelentés alapján végzett ellenőrzés alkalmával, amikor a II. rendű alperesnél 50 db sertést találtak. A hatósági bizonyítványba az állattartó nyilatkozatát szokták beírni, helyszíni ellenőrzést nem végeznek.

tanú 6 hatósági állatorvos, ENAR felelős tanú vallomásában előadta, (17.jkv.7.o.), hogy az állatlétszámra vonatkozó hatósági bizonyítvány kiadásban nincs szerepe, azt azonban tudja, hogy az állattartó bejelentése alapján állítják ki. Amikor a felperesi bejelentés alapján indult ellenőrzés a II.

rendű alperesnél, akkor számolták meg az állatokat. ...Az ellenőrzéskor nem volt 200 db sertés (17.jkv.8.o.), 2017. februárjában 38-40 db sertés volt (17.jkv.4.o.).

tanú 1 főállatorvos tanú vallomása (27.jkv. 9.o.) szerint a helyszíni szemle során kb. 53 szarvasmarhát és 30 db sertést találtak.

A keresetlevélhez mellékelte, a ... Járási Hivatal által kiadott tájékoztatás szerint az említett helyszíni szemlére a hatósági bizonyítvány keltét követően, 2017. február 13. napján került sor.

A fenti bizonyítékok egybevetése alapján megállapítható, hogy a II. rendű alperesnek az elfogadó jognyilatkozatának megtételét megelőző egy éves időszakban hatósági nyilvántartásban szereplő állatállománya 53 szarvasmarha és 1 anyakoca volt, a hatósági bizonyítvány alapjául szolgáló helyszíni szemle nem történt, helyszíni szemlével igazolt állatállománya nem volt, a hízósertés létszámának megállapítása a II. rendű alperes írásbeli nyilatkozata alapján történt meg a hatósági bizonyítványban. A hatósági bizonyítvány, mint közokirat nyilvántartási adatok vagy helyszíni szemle hiányában ezért nem alkalmas a hízósertések számának tanúsítására.

A fentiekre tekintettel a nem valós adatokat tartalmazó hatósági bizonyítvánnyal igazolt állatlétszám számtani átlaga az elővásárlási jog gyakorlása során nem vehető figyelembe.

Az Fftv.21.§ (5) bekezdése szerint az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is.

Az Fftv.21.§ (9) bekezdés értelmében a (3)-(7) bekezdésben foglaltak megsértése esetén az elővásárlási jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna.

A kifejtettekre tekintettel megalapozatlan a II. rendű alperes csatlakozó fellebbezése, ezért a másodfokú bíróság a csatlakozó fellebbezéssel érintett részében a Pp.253.§(2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A Ptk. 6:223. § (1) bekezdése szerint, ha a tulajdonos az elővásárlási jogból eredő kötelezettségeinek megszegésével köt szerződést, az így megkötött szerződés az elővásárlási jog jogosultjával szemben hatálytalan. A (2) bekezdés értelmében a hatálytalanságból eredő igényeket a jogosult a szerződéskötésről való tudomásszerzéstől számított harminc napon belül érvényesítheti azzal a feltétellel, hogy az igényérvényesítéssel egyidejűleg az ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tesz, és igazolja teljesítőképességét.

A ... hrsz.-ú ingatlan tekintetében a felperes megalapozatlanul hivatkozott arra, hogy a teljesítőképességét az elfogadó nyilatkozat megtételekor, illetőleg a szerződés megkötésekor kellett igazolnia, aminek eleget tett, illetve, hogy a teljesítőképesség szempontjából annak nincs jelentősége, hogy a banki hitelígérvény hatályossága időközben letelt.

A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bírósággal abban a kérdésben, hogy a ... hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a felperes a teljesítőképességét nem igazolta.

A felperes fellebbezésében hivatkozott ... Ítéletábra .../8. számú jogerős ítéletét a Kúria a .../12. számú ítéletével hatályon kívül helyezte. Az ítélet indokolásában kifejtette, hogy az Fftv. 21.§ (5) bekezdése értelmében a felperesnek az elfogadó nyilatkozat megtételekor az abban hivatkozott

elővásárlásra jogosultságát igazoló okiratokat kellett csatolnia. A Ptk. 6:223.§ (2) bekezdése értelmében - az 1959. évi Ptk. alkalmazása során kialakult joggyakorlattal összhangban - a jogsérelme orvoslása érdekében bírósághoz forduló elővásárlásra jogosultnak a perben kell igazolnia teljesítőképességét. Ennek, mint az eredményes igényérvényesítés anyagi jogi feltételének hiánya a kereset érdemi elutasítását megalapozó releváns tény. Az Fftv.21.§ (8) bekezdése szerint ahhoz, hogy az eladó tulajdonost az elfogadó nyilatkozat kösse, az elővásárlásra jogosultnak a jognyilatkozatában az adásvételi szerződést magára nézve teljes körűen el kell fogadnia. A teljesítőképességet is ennek megfelelően, az elfogadott adásvételi szerződés tartalma tükrében kell megítélni: azt kell igazolni, hogy képes a szerződéses vételárat a szerződésben rögzített feltételek szerint teljesíteni.

Ez a perbeli esetben azt jelentette, hogy a 22.400.000 forint vételárból 1.680.000 forint megfizetése azonnal, az azt meghaladó rész pedig a szerződés záradékolásának napját követő 90. napon volt esedékes. Ennek megfelelően a felperesnek, mint sérelmet szenvedett elővásárlásra jogosultnak a teljesítőképességét a perben a keresete eredményessége érdekében a teljes vételár tekintetében igazolnia kellett.

A felperes elfogadó nyilatkozatához csatolt banki finanszírozási ajánlat 2016. december 31. napján, a perindítást megelőzően lejárt, s az okirat egyébként sem volt alkalmas a teljesítőképesség igazolására. Az ajánlatban ugyanis a bank arra az esetre vállalta kölcsönszerződés kötését, ha teljesül többek között az a szerződési feltétel, hogy a kölcsönfelvevő, mint nyertes árverező a képviselőtel érvényes és hatályos adásvételi szerződést kötött. A ... hrsz.-ú ingatlan tekintetében azonban nem a felperes volt a nyertes árverező, hanem

Az elsőfokú eljárásban csatolt, az ... által 2018. október 3. napján a ... hrsz.-ú ingatlan vásárlásához kiadott indikatív ajánlat a fellebbezés előterjesztésének napján, azaz 2018. december 3. napján ugyancsak lejárt, tartalma szerint nem kötelező érvényű ajánlat volt. A fellebbezéshez mellékelte, az ... által 2018. december 3. napján a ... hrsz.-ú ingatlan vásárlásához kiadott indikatív ajánlat ugyancsak nem kötelező érvényű ajánlat, azt tartalmazza, hogy a „hitelkérelem benyújtásra került, hitelebírálat folyamatban van”. Az indikatív ajánlat a kölcsönnyújtás feltételeként egyebek mellett per-, teher- és igénymentes tulajdoni lapok létét írja elő, amely adott esetben a kiegészített tényállás szerinti terhek bejegyzésére tekintettel nem áll rendelkezésre. Önmagában a vételár 10%-a elkülönített számlára történt befizetésének és zárolásának igazolása a felperes részéről a teljes vételár rendelkezésre állását nem igazolta.

A teljesítőképesség igazolásának hiányában a felperes hatálytalanság megállapítására irányuló keresete a ... hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában ugyancsak megalapozatlan, az elsőfokú bíróság ítéletét ezért a másodfokú bíróság ebben a részében a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A másodfokú eljárás során hivatkozott a felperes arra, hogy a felperes ranghelyét megelőző ranghelyen a II. rendű alperest elővásárlási jog a lefolytatott bizonyítás eredményeként nem illette meg, ezért jogellenesen szerezte meg a II. rendű alperes a perbeli ingatlan tulajdonjogát. A ... és ... hrsz.-ú ingatlanok tekintetében az alperesek között létrejött adásvételi szerződés a Fftv.18.§-ába ütközik, a ... hrsz.-ú ingatlan tekintetében pedig - mivel a II. rendű alperes nem igazolta a teljesítőképességét - a Ptk. 6:223.§ (2) bekezdésébe ütközik, ezért semmis. E körben hivatkozott arra is, hogy a ... hrsz.-ú ingatlan nem tartozik a Fftv. hatálya alá. Előadta, hogy érvénytelenség megállapítása iránti keresetet nem terjesztett elő, kérte, hogy a bíróság a semmisséget hivatalból vegye figyelembe.

A II. rendű alperes e körben arra hivatkozott, hogy a perbeli ingatlanokra az ... javára bejegyzett jelzálogjogokra és elidegenítési és terhelési tilalomra tekintettel a jogosult perben állása nélkül a semmisség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítása jelen perben nem lehetséges, továbbá, hogy a felperes által mellékelte banki okirat alapján a kölcsön nyújtásának feltétele az ingatlanok per-, teher- és igénymentessége, amire a bejegyzett terhek miatt a felperesnek nincs lehetősége. Utalt arra is, hogy a Kúria a .../4. számú határozatában kimondta, hogy az Fftv. és a Fétv. szabályozási rendszerében semmisség csak a szerződés közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalása esetén állapítható meg, mert a Fétv. 11.§-a csak ehhez a jogsértéshez fűzi jogkövetkezményként a semmisséget. Hivatkozott arra is, hogy a Ptk.6:223.§-a az elővásárlási jog megszegésének következményeként a hatálytalanságot állítja, nem az érvénytelenséget, ezért a felperes érvénytelenségi okra hivatkozása alaptalan.

Az érvénytelenségi perekben felmerülő egyes eljárásjogi kérdésekről szóló, a 2013. évi V. tv. (új Ptk.) alkalmazása körében is megfelelően irányadó 2/2010. (VI.28.) PK vélemény 4. pontja szerint

a) A bíróságnak csak a rendelkezésre álló bizonyítási anyag alapján tényként egyértelműen megállapítható, nyilvánvaló semmisséget kell hivatalból észlelnie. A semmisség megállapíthatósága érdekében a bíróság hivatalból bizonyítást nem folytathat le. Ugyanígy hivatalból észlelnie kell a bíróságnak azt is, ha a szerződés nem jött létre.

b) A semmisség hivatalból történő észlelése a másodfokú eljárásban is kötelezettsége a bíróságnak, ha az elsőfokú eljárás adataiból a semmisségi ok fennállása egyértelműen megállapítható.

A semmisségi ok hivatalból észlelése kapcsán követendő eljárásról szóló, a 2013. évi V. tv. (új Ptk.) alkalmazása körében is megfelelően irányadó 1/2005. (VI.15.) PK vélemény alapján, ha eljárása során a bíróság semmisségi ok fennálltát hivatalból észleli, lehetőséget biztosít a feleknek, hogy az érvénytelenség megállapításának esetére vonatkozó érdemi nyilatkozataikat megtehessek, majd a kereseti kérelem és ellenkérelem, illetve a jogorvoslati kérelem és jogorvoslati ellenkérelem korlátaira tekintettel dönt a kereset elutasításáról, illetve az 1959. évi IV. törvény 237. §-ban meghatározott jogkövetkezmények alkalmazásáról.

Az 1959. évi IV. törvény 234. § (1) bekezdés szerint a semmisség megállapításához külön eljárásra nincs szükség. Semmisségi ok fennállása esetén a szerződés - függetlenül attól, hogy erre hivatkozott-e valaki - érvénytelen, ahhoz nem fűződik a Ptk. 198. § (1) bekezdésben meghatározott jogkövetkezmény, vagyis nem keletkezik kötelezettség szolgáltatás teljesítésére, illetve jogosultság a szolgáltatás követelésére.

A Pp. 3. § (2) bekezdés szerint a bíróság - törvény eltérő rendelkezése hiányában - a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz kötve van. Ez a szabály kizárja, hogy a bíróság a felek alanyi jogaival rendelkezzen, nem zárja azonban ki, hogy a tényállás megállapítása körében olyan körülményeket is figyelembe vegyen, amelyekre a felek nem hivatkoztak. A Pp. 215. § szerint az érdemi döntés nem terjedhet túl a kereseti kérelmen, illetőleg az ellenkérelmen; ez a szabály a főkövetelés járulékaival (kamat, költség stb.) is kiterjed. Ez a rendelkezés megfelelően alkalmazandó a fellebbezési eljárásban is.

A Pp. 213. § (1) bekezdés és a 215. § összevetéséből egyértelműen megállapítható, hogy a bíróság ítéletében az egyes kereseti kérelmek megalapozottságáról dönt; ha a kereseti kérelem bármely okból alaptalannak bizonyul, a keresetet elutasítja. Ebből az is következik: ha szerződés alapján marasztalára irányuló kereseti kérelem elbírálása során a bíróság megállapítja, hogy olyan ok áll

fenn, ami miatt a szerződés semmis, a marasztalásra irányuló kereseti kérelmet -, érvényes anyagi jogi igény [1959. évi IV. törvény 198. § (1) bekezdés] hiányában - el kell utasítania akkor is, ha a semmisség okára a felek egyike sem hivatkozott.

A Pp. 3. § (3) és (4) bekezdés, hogy a bíróság köteles a jogvita eldöntése érdekében a bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről, illetve a bizonyítás sikertelenségének következményeiről a feleket előzetesen tájékoztatni, illetve mellőzi a bizonyítás elrendelését, vagy a már elrendelt bizonyítás lefolytatását (kiegészítését, megismétlését), ha az a jogvita elbírálása szempontjából szükségtelen.

Ezeket a szabályokat akkor is alkalmazni kell, ha a bíróság semmisségi ok fennállását észleli, és ezért válik szükségtelenné a további bizonyítás lefolytatása, illetve változik meg a bizonyítandó tények köre. E szabályok alkalmazása azt is lehetővé teszi, hogy a felek a semmisség megállapítása esetére vonatkozó nyilatkozataikat megtegyék, így a megfelelő eljárási szabályok betartásával az 1959. évi IV. törvény 237. §-ban foglalt jogkövetkezmények alkalmazása iránt kereseti kérelmet vagy viszontkeresetet terjesszenek elő, keresetüktől, viszontkeresetüktől elálljanak, vagy a per megszüntetését kérik, illetve - a jogorvoslati eljárásban - jogorvoslati kérelmüket visszavonják. Amennyiben a felek egyike sem kéri az 1959. évi IV. törvény 237. §-ába foglaltak jogkövetkezmények alkalmazását, arról a bíróság - a Pp. 215. § értelmében - nem dönthet.

Az alperesek közötti adásvételi szerződések semmisségére a másodfokú eljárásban a felperes hivatkozott, kérte a semmisség hivatalbóli észlelését, kifejezetten úgy nyilatkozva, hogy érvénytelenség megállapítása iránti keresetet (ebből következően annak jogkövetkezményei levonása iránti keresetet) nem terjeszt elő. A fentiek alapján ezért a semmisség hivatalbóli észlelése esetén marasztalásra irányuló kereseti kérelem elbírálása során a bíróságnak a kereseti kérelmet - érvényes anyagi jogi igény hiányában - el kellene utasítania a jogkövetkezményekről való döntés nélkül.

A felperes keresete nem marasztalásra, hanem megállapításra irányult, a kereseti kérelem az alperesek közötti szerződések létre nem jöttének észlelésére tekintettel nem utasítható el, egyéb jogkövetkezmény alkalmazásának megalapozottságáról pedig arra irányuló kereseti kérelem hiányában nem dönthetett a bíróság.

A másodfokú eljárásban a felperes fellebbezési kérelmét akként pontosította (17. jkv. 2. o.), hogy a ... és ... hrsz.-ú ingatlanok tekintetében annak megállapítását kéri, hogy az adásvételi szerződés a felperes és az I. rendű alperes között jött létre, és e szerződésbe jogellenesen lépett a II. rendű alperes. Kifejtette, hogy a megállapítás után törlési per keretében lenne a felperesnek lehetősége a tulajdonjogának bejegyzését kérni, a II. rendű alperes tulajdonjogának törlése mellett.

A II. rendű alperes ellenkérelme ezzel összefüggésben az volt, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerinti érdekelteket kellett volna a felperesnek perbe állítania, és velük szemben marasztalás iránti keresetet előterjesztenie, ezért nincs helye adott esetben a felperes által kért megállapításnak, ugyanis annak a Pp.123.§ szerinti feltételei jelen perben nem állnak fenn. Azt nem vitatta, hogy a ... hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan nem volt elővásárlási joga, tekintve, hogy ez az ingatlan nem tartozik a Fftv. hatálya alá.

A másodfokú bíróság a csatlakozó fellebbezés megalapozatlansága kapcsán kifejtett indokok alapján megállapította, hogy a II. rendű alperes elővásárlási jognyilatkozatát olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát nem gyakorolta volna (Fftv.21.§ (9) bekezdés). Így a II. rendű alperes a ... és ... hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában az I. rendű alperes és a felperes árverési vevő között

létrejött adásvételi szerződésbe elfogadó nyilatkozata alapján nem lépett be, az adásvételi szerződés ilyen módon az I. és II. rendű alperesek között az említett ingatlanok tekintetében nem jött létre.

A Ptk. 5:38. § (2) bekezdése értelmében ingatlan tulajdonjogának átruházással való megszerzéséhez az átruházásra irányuló szerződés vagy más jogcím és erre tekintettel a tulajdonjog átruházásának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges.

A ... és ... hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában az I. rendű alperes eladó és a felperes árverési vevő között 2016. május 31. napján létrejött adásvételi szerződés önmagában nem elégséges az ingatlanok tulajdonjogának megszerzéséhez, ehhez az ingatlanok tulajdonjog átruházásának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges lenne.

Ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hiányában a ... és ... hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában a tulajdonjog megszerzésének megállapítására irányuló kereseti kérelmet az elsőfokú bíróság helyesen utasította el.

A kereset tárgya a keresettel érvényesített követelés vagy más jog. A kereset tárgya olyan vitás jogviszony is lehet, amelynek elbírálása a polgári perben kérhető, illetve, amelynek bírósági védelmét a felperes kéri. A Pp.121.§-a (1) bekezdésének c) pontja értelmében az érvényesített jogot kell a keresetlevélben megjelölni, nem pedig a konkrét jogcímet. Így a kereseti kérelemhez kötöttség nem jelenti azt, hogy ha a fél által előadott tények a keresetet más jogcímen megalapozzák, a bíróság nem minősítheti a jogviszonyt a jogszabályoknak megfelelően. (BH2013/3/71.)

A fentiek alapján a bíróság megállapította, hogy a felperes keresetének tárgya a ... és ... hrsz.-ú ingatlanok tekintetében annak megállapítása, hogy az adásvételi szerződés mely szerződő felek között jött létre hatályosan. A pontosított fellebbezési kérelemben foglaltakat az eredeti kereseti kérelem magában foglalta, így a másodfokú eljárásban pontosított felperesi nyilatkozat nem minősül keresetváltoztatásnak.

A Pp. 123. §-a szerint megállapításra irányuló egyéb kereseti kérelemnek csak akkor van helye, ha a kért megállapítás a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása végett szükséges, és a felperes a jogviszony természeténél fogva vagy a kötelezettség lejártának hiányában vagy valamely más okból teljesítést nem követelhet.

A másodfokú bíróságnak ezért vizsgálnia kellett, hogy a megállapításra irányuló kereseti kérelem két konjunktív jogszabályi előfeltétele fennáll-e.

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés érvénytelensége akkor állapítható meg, ha a bejegyzett jog szerzésének alapjául szolgáló jogcím olyan hibában vagy hiányosságban szenved, amely miatt a bejegyzés aseptalanná válik. A bejegyzés és a bejegyzés alapjául szolgáló jogügylet érvénytelensége nem feltétlenül esik egybe. Az alap nélkül bejegyzett jog eltávolítása az ingatlan-nyilvántartásból törlési perrel elérhető tulajdoni jogvédelem. A létre nem jött szerződésen alapuló ingatlan-nyilvántartási bejegyzés érvénytelen. Ilyen esetben az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítására az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 62.§ (1) bekezdése alapján van lehetőség. A törlési per megindítására az jogosult, akinek a bejegyzett jogát az érvénytelen bejegyzés sérti.

Az Inyvtv.62. § (1) bekezdése értelmében keresettel kérheti a bíróságtól

a) a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását

- aa) érvénytelenség címén az, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti, továbbá az ügyész,
- ab) a felszámoló és a hitelező a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló törvény 40. §-ában meghatározott esetekben,
- c) a bejegyzés törlését az az érdekelt, aki bizonyítja, hogy a bejegyzett jog elévült vagy megszűnt, illetőleg a nyilvántartott tény megváltozott.

Az ingatlan-átruházási szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti és az ingatlan-nyilvántartási perek összefüggéseiről szóló 2/2005. (VI. 15.) PK vélemény 1. pontjához fűzött indokolás szerint - amely a létre nem jött szerződésekre is megfelelően irányadó - ingatlan-nyilvántartási érdekeltiség hiánya esetén a szerződésben nem részes, de anyagi jogi érvénytelenségi per indítására jogosult személy törlési keresetet nem terjeszthet elő, a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés vagy más jogcím érvénytelenségének megállapítását követően a törlési pert valamelyik érvénytelenül szerződő fél, vagy az ügyész indíthatja meg.

A felperes törlési pert saját személyében fentiek értelmében nem jogosult indítani. Jogai megóvásához szükséges a pontosított fellebbezési kérelem szerinti megállapítás, mert a 2/2005. (VI. 15.) PK vélemény idézett része alapján ezt követően lehetőség van arra, hogy a törlési pert az arra jogosult személy megindítsa. Mindezek alapján a Pp. 123.§ szerinti két konjunktív feltétel fennáll.

A ... és ... hrsz.-ú ingatlanok tekintetében a felperes keresete nem a Ptk. 6:223.§ (2) bekezdésén alapul, nem az elővásárlási joga megsértése miatt indított pert, hanem azért, mert árverési vevőként arra hivatkozott, hogy az I. rendű alperessel megkötött szerződésébe a II. rendű alperes a szerződésbe nem léphetett be. Ezért a perben ezen ingatlanok tekintetében a felperesnek nem kellett a teljesítőképességét igazolnia.

Ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság keresetet elutasító ítéletét a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján megváltoztatta, és a megállapításra irányuló keresetet teljesítette.

A másodfokú bíróság döntése alapján a 68.900.000 forintos perköltségre figyelemmel a felperes 67%-ban, az alperesek 33%-ban lettek pernyertesek. Erre tekintettel a Pp.81.§ (1) bekezdése alapján pernyertességük arányában tartoznak viselni az ellenérdekű fél első- és másodfokú eljárásban felmerült perköltségét, amelynek mértékét a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2), (5) és (6) bekezdése valamint az alperesek vonatkozásában 4/A §-a alapján állapította meg.

A másodfokú bíróság a II. rendű alperes sikertelen csatlakozó fellebbezésére tekintettel a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján a felperest megillető, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (3) és (5) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíjat a felperes által a II. rendű alperesnek fizetendő másodfokú perköltség összegébe beszámította.

Az I. rendű alperes illetékmentességére tekintettel a felperes és a II. rendű alperes a Pp. 81. § (1) bekezdése, illetve az Itv. 74.§ (3) bekezdése folytán irányadó 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján köteles a felperes illeték-feljegyzési joga folytán le nem rótt elsőfokú és fellebbezési illeték viselésére, pernyertességük arányában.

Pécs, 2019. március 28.

Dr. Zóka Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Hrubí Adrienn s.k. előadó bíró, Dr. Krastenics Ildikó s.k. bíró