

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.21.209/2018/13.

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

A felperes:

A felperes képviselője: dr. Gyulai Iván ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
 II. rendű

Az I. rendű alperes képviselője:
 . Varga István ügyvéd

A II. rendű alperes képviselője:
 . Stiptáné dr. Csontos Mária ügyvéd

A per tárgya: szerződés hatálytalansága

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
 Törvényszék
 3.Pf.22.797/2017/6.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
 Járásbíróság
 1.P.20.191/2017/9.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesek részére személyenként 63.500 (hatvanháromezer-ötszáz) 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 h-i 056/9 hrsz.-ú szántó földrészlet tulajdonában álló 6219/27605 tulajdoni hányadára nyilvános árverést követően 2016. szeptember 16-án adásvételi szerződést 4.000.000 forint vételáron a II. rendű alperessel kötött, aki a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 18. § (1) bekezdés e) és a (4) bekezdés a) pont alapján elővásárlásra jogosult. A szerződésre a felperes elfogadó jognyilatkozatot tett, mint az Fftv. 18. § (1) bekezdés e), a (4) bekezdés a) és b) pont alapján is elővásárlásra jogosult.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [2] A felperes a keresetében kérte megállapítani az alperesek által kötött adásvételi szerződés vele szembeni hatálytalanságát, a szerződés közte és az I. rendű alperes közötti létrejöttét.
- [3] Az alperesek az ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték, arra is hivatkozással, hogy a felperes az igényérvényesítési határidőt elmulasztotta.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság az ítéletével a keresetet elutasította. Indokolásában a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:223. §, 6:24. § (1), (2) bekezdése felhívásával megállapította, hogy a felperes az igényét határidőben érvényesítette. Az elfogadó nyilatkozatában megjelölt a Fftv. 18. § (4) bekezdés b) pont szerinti, fiatal földműves minőségének nem tulajdonított a felek közötti sorrendet befolyásoló jelentőséget. Álláspontja szerint az azonos ranghelyen elővásárlásra jogosultak közül az I. rendű alperes választhatott szerződő felet.
- [5] A másodfokú bíróság a felperes fellebbezése folytán hozott ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét érdemben, a keresetet elutasító rendelkezését érintően helybenhagyta. Az indokolásában rögzítette, hogy a keresetindítási határidő megtartottságát azt érintő fellebbezés hiányában nem vizsgálta. Azzal egyetértett, hogy a felperes és a II. rendű alperes elővásárlásra azonos - az Fftv. 18. § (1) bekezdés e) és a (4) bekezdés a) pont szerinti - ranghelyen jogosult. Az, hogy a felperes az Fftv. 18. § (4) bekezdés b) pont szerinti feltételeknek is megfelel, számára a jogerős ítélet szerint sem jelent többletjogosultságot. A ranghely azonossága esetén az Fftv. 22. § (2) bekezdés irányadó. A Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet 28. § (2) bekezdés alapján sorsolást a tulajdonos választása hiányában kell tartani.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [6] A felperes a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet megváltoztatásával a kereseti kérelmének helyt adó, másodlagosan az alperesek semmis adásvételi szerződése folytán az eredeti állapotot helyreállító határozat hozatalát kérte. Fenntartotta a fellebbezésében előadottakat. Megsértett jogszabályhelyként megjelölte az Fftv. 18. § (4), 22. § (2), 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet 28. § (2) bekezdését, a Ptk. 6:95. §-át, a Pp. 163. § (3) bekezdését, valamint az Alaptörvény XXIV. cikk (1) és a XXVIII. cikk (7) bekezdését. A jogszabálysértést e rendelkezések téves értelmezésével és alkalmazásával indokolta. Álláspontja szerint az, hogy fiatal földműves, elsőbbséget jelentett a számára, másrészt azonos ranghely esetén a szerződő felet sorsolással kellett volna kiválasztani, harmadrészt a másodfokú bíróságnak hivatalból kellett volna észlelni az alperesek szerződésének a semmisségét a sorsolásra vonatkozó jogszabály megsértése, megkerülése miatt.
- [7] Az alperesek a felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában való fenntartását indítványozták.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [8] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [9] A felperes a másodlagos felülvizsgálati kérelmében az adásvételi szerződés semmisségére hivatkozással az eredeti állapotot helyreállító határozat hozatalát nem kérhette, mert a perben a Ptk. 6:223. § (2) bekezdés alapján a szerződés hatálytalanságából eredő igényt érvényesített. A Kúria a Pfv.VI.20.558/2018/9. számú határozatában már rámutatott arra, hogy az elővásárlási jog az adásvételhez kötődő, ún. alakító jogként arra biztosít lehetőséget, hogy a jogosult a vevő helyébe lépjen, az adásvételi szerződés a saját javára hatályosuljon. A hatálytalansági keresettel annak bírósági megállapítása érhető el, hogy az alperesek által kötött - létrejött, érvényes, csupán az elővásárlásra jogosultak joggyakorlásától függő hatályú - szerződés relatíve, a felperessel szemben hatálytalan, mert az elővásárlásra jogosultak sorrendjében a szerződéses vevőt megelőző ranghelyen az elővásárlási jogát határidőben gyakorolta, ennek folytán a keresettel támadott szerződésben az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe belépett [Fftv. 22. § (1)-(2) bekezdés]. A Kúria utalt rá, hogy az 1/2014. Polgári jogegységi határozat 1. pontjában az új Ptk. alapján elbírálandó ügyekben is megfelelően irányadónak tekintett 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 8. pontja és az ahhoz fűzött indokolás szerint az elővásárlásra jogosultnak egy sajátos megállapítási keresetet kell előterjesztenie, amely két részből áll: egyrészt kérnie kell annak megállapítását, hogy az adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, másrészt annak megállapítását is, hogy ennek folytán az adásvételi szerződés közte és az eladó között jött létre. A felperes ennek megfelelően terjesztette elő a

hatálytalansági keresetét és azzal megegyező tartalmú fellebbezési kérelmét, erről dönthettek a perben eljáró bíróságok. A felülvizsgálati eljárás tárgya pedig a jogerős ítélet, amely csak olyan kérdésben támadható felülvizsgálati kérelemmel, amely az első- és a másodfokú eljárásnak is tárgya volt [BH2017. 232.]. A felülvizsgálati eljárásban olyan új körülményre, amely nem volt a megelőző eljárás tárgya, nem lehet hivatkozni [EBH2002. 653., BH2017. 232. BH1995. 163. EBH2002. 653.]. Ezért a felülvizsgálati kérelemnek az adásvételi szerződés hatálytalanságát meghaladó hivatkozásai nem képezhették a Kúria felülvizsgálatának tárgyát.

- [10] A felülvizsgálat a rendes jogorvoslat (fellebbezés) alapján hozott jogerős bírósági határozat anyagi jogi és/vagy eljárásjogi hibájának az orvoslására szolgáló rendkívüli jogorvoslat. A Pp. 270. § (2), 272. § (2) és a 275. § (1) bekezdése értelmében a felperes a jogerős ítélet felülvizsgálatát kérhette jogszabálysértésre hivatkozással. Ebből következően a Kúria nem tekintette a felülvizsgálati kérelem tartalmának a felperesnek az eljárás korábbi szakaszaiban, nyilvánvalóan nem a jogerős ítélet jogszabálysértő volta alátámasztására felhozott érveit, így a fellebbezésében előadottakat sem, ezért azokat nem is vizsgálta [BH2018. 113.]. A Kúria a felülvizsgálati kérelem Alaptörvény sérelmét állító tartalma kapcsán rámutat arra, hogy Magyarország Alaptörvénye több rendelkezésében, a C) cikk (3), R) cikk (2), T) cikk (1) bekezdésében következetesen külön nevesíti az R) cikk (1) bekezdésben a jogrendszer alapjaként definiált Alaptörvényt és a T) cikk (1) bekezdésben taxatív felsorolt jogszabályokat. A 24. cikk (1) bekezdés értelmében az Alaptörvény védelmének legfőbb szerve az Alkotmánybíróság, ennek megfelelően a (2) bekezdés d) pont a hatáskörébe utalja a bírói döntés Alaptörvénnyel való összhangjának a felülvizsgálatát. Az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLII. törvény 27. § alapján az alaptörvény-ellenes bírói döntéssel szemben az egyedi ügyben érintett személy alkotmányjogi panasszal fordulhat az Alkotmánybírósághoz.
- [11] Az alperesek által kötött adásvételi szerződés a Kúria álláspontja szerint sem sérti a felperes elővásárlási jogát. Az elővásárlási joggyakorló felperes számára az, hogy fiatal földműves, az elővásárlásra jogosultak sorrendjében a szerződéses vevőt megelőző ranghelyet nem biztosít. A szerződéses vevő és az elővásárlási joggyakorló egyaránt a Fftv. 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján jogosult elővásárlásra, azaz a sorrend azonos ranghelyén. A Fftv. 18. § (4) bekezdése értelmében a jogosulti csoportjukon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendjében az első a családi gazdálkodó (illetve a gazdálkodó család tagja), akit nem előzhet meg a sorrendben hátrébb álló fiatal földműves. Azaz a szerződéses vevő II. rendű alperes és a elővásárlási joggyakorló felperes azonos ranghelyen áll az elővásárlásra jogosultak sorrendjében. A Kúria jogi álláspontja abban tér el a jogerős ítéletben kifejtettektől, hogy a Kúria szerint ez a helyzet nem teremtett az eladó tulajdonos számára sem a Fftv. 22. § (2) bekezdés szerinti „választási”, sem a

262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet 28. § (2) bekezdés szerinti „sorsolási” helyzetet. Ugyanis a megkötött adás-vételi szerződésben a vevő helyébe csak az elővásárlásra jogosultak sorrendjében előrébb álló elővásárlásra jogosult léphet, azaz aki a szerződéses vevőt megelőző ranghelyen fennálló elővásárlási jogot érvényesít. Ennek érdekében rendelkezik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 13. § (3) bekezdése úgy, hogy az adás-vételi szerződésben rögzíteni kell azt is, hogy a vevő elővásárlásra jogosult-e, a jogosultság mely törvényen, és az ott meghatározott sorrend mely ranghelyén áll fenn. Az adásvételi szerződésben a vevő oldalán személycsere feltétele, hogy a szerződésre elfogadó nyilatkozatot az elővásárlásra jogosultak sorrendjében a vevőtől előrébb álló elővásárlásra jogosult tegyen. A Fftv. 22. § (2) bekezdés szerinti „választási”, és a 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet 28. § (2) bekezdés szerinti „sorsolási” helyzet törvényi tényállásának lényeges eleme a „több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata”. Kizárólag a szerződéses vevőt az elővásárlásra jogosultak sorrendjében megelőző elővásárlási joggyakorlók versenghetnek egymással azért, hogy közülük ki léphet az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe: ki közülük a sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult. A perbeli esetben pedig erről nincs szó: a tulajdonos eladó nem került a felülvizsgálati kérelemben megsértettként megjelölt két jogszabályhely által szabályozott helyzetbe. Miután az adásvételi szerződésre elfogadó nyilatkozatot tett felperes az elővásárlásra jogosultak sorrendjében a szerződéses vevőt nem előzi meg, az alperesek által kötött szerződés nem az elővásárlási joga megszegésével kötött szerződés, így az a Ptk. 6:223. § (1) bekezdés alapján a felperessel szemben nem hatálytalan, a (2) bekezdés alapján a hatálytalanságból eredő igényeket a perben nem érvényesíthetett.

- [12] A Kúria a kifejtettekre tekintettel a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdés alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [13] A felperes a Pp. 270. § (1), a 78. § (1) bekezdés alapján köteles az alperesek ügyvédi munkadíjból álló, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3), (5)-(6) bekezdés alapján, a kifejtett képviseleti tevékenységgel arányban és személyenként meghatározott felülvizsgálati eljárási költségét megfizetni.
- [14] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdés alapján tárgyaláson kívül bírálta el.
- [15] E határozat ellen a felülvizsgálat lehetőségét a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pont zárja ki.

Budapest, 2019. április 9.

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

A kiadmány hiteléül:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző