

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.20.981/2018/12.

A tanács tagjai: . Wellmann György a tanács elnöke
. Kocsis Ottilia előadó bíró
. Szabó Ildikó bíró

A felperes:

A felperes képviselője: Dr. Pál Helga Ügyvédi Iroda
Ügyintéző: dr. Pál Helga ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
II. rendű

Az I. rendű alperes képviselője:
. Varga István ügyvéd

A II. rendű alperes képviselője:
dr. Sándor Attila ügyvéd

A per tárgya: szerződés hatálytalansága

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
ővárosi Ítéltábla
9.Pf.21.080/2017/9/II.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
ővárosi Törvényszék
66.P.21.129/2017/13-I.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 300.000 (háromszázezer) forint, a II. rendű alperesnek 100.000 (százezer) 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 2016. március 10-én a S., 0304/31 hrsz.-ú, 2020. március 1-jéig haszonbérleti jogviszonnyal terhelt szántó

ingatlanára 92.050.000 forint vételáron adásvételi szerződést a nyertes árverési vevő II. rendű alperessel kötött, aki a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 18. § (1) bekezdés e) pont szerint elővásárlásra jogosult. A felperes a szerződésre tett elfogadó nyilatkozatában az elővásárlásra jogosultságát a Földforgalmi tv. 18. § (2) bekezdés b), azon belüli sorrendben a (4) bekezdés a) pontjára alapította.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [2] A felperes a keresetében kérte megállapítani, hogy az alperesek által kötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, a szerződés közte és az I. rendű alperes között jött létre; kérte a tulajdonjoga bejegyzésének elrendelését, alperesek ennek tűrésére kötelezését a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 123. §, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:223. §, 6:119. § (2) bekezdése, 6:112. § alapján.
- [3] Az alperesek az ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság az ítéletében a keresetet elutasította. Indokolásában megállapította, hogy a felperes a Földforgalmi tv. 18. § (2) bekezdés b), a (4) bekezdés a) pontja alapján elővásárlásra jogosult, az igényét a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésében meghatározott határidőben érvényesítette. Az elsőfokú bíróság a keresetet azzal az indokolással utasította el, hogy a felperes elfogadó nyilatkozata nem tartalmazza a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdés a) pont szerinti kötelezettségvállalását és nem igazolta a teljesítőképességét.
- [5] A másodfokú bíróság a felperes fellebbezése folytán hozott ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Az indokolásában az elsőfokú bíróság helyes érdemi döntésének részben eltérő indokát adta. Rámutatott arra, hogy az elővásárlási jogot a Földforgalmi tv. és a Ptk. eltérően szabályozza. Ahhoz, hogy a Földforgalmi tv. 22. § (2), a 30. § (1) bekezdése szerint az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe lépjen, az elfogadó nyilatkozatát a Földforgalmi tv. 21. § (3)-(7) bekezdéseiben előírt időben, módon, alakban és tartalommal kell megtennie. A jognyilatkozatnak tartalmaznia kell a Földforgalmi tv. 13-15. §-aiban előírt nyilatkozatokat is, vagy azokat a jognyilatkozathoz kell csatolni. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperes elfogadó nyilatkozata a 13. § (4) bekezdés a) pontjában előírt kötelezettségvállalást nem tartalmazza, azt nem pótolja az adásvételi szerződés teljes körű elfogadása. A jogerős ítélet szerint az elfogadó nyilatkozat nem felel meg a Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdésben írt más tartalmi

követelménynek sem: nem jelöli meg az elővásárlásra jogosultak Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés a)-e) pontjában meghatározott sorrendjén belüli ranghelyet, csak az elsőfokú eljárás során csatolt az elővásárlási jogosultsága igazolására ökológia tanúsítványt. Ezért a Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdése szerint úgy kell tekinteni, mint ha az elővásárlási jogát a felperes nem gyakorolta volna. A másodfokú bíróság kifejtette az álláspontját az elővásárlásra jogosultat megillető jogvédelem kapcsán a kereset tartalmát érintően is.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [6] A felperes a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, a keresetének helyt adó határozat hozatalát, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Annak igazolására, hogy az elfogadó nyilatkozata tartalmazza a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdés a) pontban írt kötelezettségvállalást, idézte a nyilatkozat Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdés alapján tett tartalmát és a 13.-15. §-okhoz fűzött „kommentárt”. Álláspontja szerint a bíróság értelmezése ellentétes a Ptk. 6:8. § (1) bekezdés rendelkezésével; a nyilatkozat tartalmi megfelelése következik a joggyakorlásából, az igényérvényesítéséből, az eset körülményeiből, a szavak általánosan elfogadott jelentéséből, az elfogadott adásvételi szerződés 16. f) pontjából. A Földforgalmi tv. 13. § (2) bekezdésére tekintettel jelentőséget tulajdonított annak is, hogy a haszonbérlet mezőgazdasági termelőszervezetnek több mint 25 %-ban tulajdonosa. Így nincs jogi relevanciája a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdés a) pontban írt kötelezettségvállalásnak. A felperes további érvei szerint az elfogadó jognyilatkozatában az elővásárlási jogosultsága jogalapjaként elegendő volt a Földforgalmi tv. 18. § (2) bekezdés b) pontját, mint önálló jogalapot megjelölnie. A jognyilatkozatához öko tanúsítványt sem kellett csatolnia. Téves, jogszabályba ütköző a másodfokú bíróság jogi okfejtése a Ptk. 6:223. § alapján előterjeszthető petírium kapcsán is.
- [7] Az alperesek a felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérték.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [8] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [9] A Kúria már több - pl. Pfv.VI.20.042/2018/12., Pfv.VI.20.391/2018/15. számú - határozatában rámutatott a föld eladása esetén az elővásárlási jogra, a gyakorlására vonatkozó különös jogszabály, a Földforgalmi tv. kógens törvényi rendelkezéseinek az alkalmazási elsőbbségére. Az elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozatot csak e törvény által szabott jogvesztő határidőben, meghatározott közigazgatási eljárási rendben

[BH2018. 67.], szigorú alaki és tartalmi követelményekek kielégítő okiratban tehet. A Kúria a Pfv.VI.21.208/2018/6. számú határozatában foglalkozott azzal, hogy az elővásárlási joggyakorló a Ptk. 6:223. §-on alapuló igényt eredményesen kizárólag a Földforgalmi tv. kógens szabályainak megfelelő elfogadó jognyilatkozatára hivatkozással érvényesíthet.

[10] A - PJD2019. 1. szám alatt a Polgári Jog 2019/1-2. számában is közzétett - jogerős ítélet szerint a kereset elutasítása a Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdésén alapul. E törvényi rendelkezés az elővásárlási jognyilatkozattól megvonja a joghatást minden olyan esetben, amikor a (3)-(7) bekezdéseiben előírtak bármelyike nem teljesül. Ez azt jelenti, hogy ha az adásvételi szerződésre tett elfogadó jognyilatkozat nem felel meg a Földforgalmi tv. 21. § (3)-(6) bekezdésben írt együttes törvényi követelményeknek, a Ptk. 6:223. §-ra alapított igényérvényesítés eredményre nem vezethet, a kereset elutasításának van helye a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésben írt anyagi jogi feltételek vizsgálata nélkül. E feltételek konjunktivitása folytán a kereset elutasításának elégséges indoka, ha bármelyik feltétel nem teljesül, a többi feltétel vizsgálata szükségtelen. A Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdésében írt jogkövetkezmény folytán az elővásárlási joggyakorló nem bír anyagi jogi keresetösségi joggal a Ptk. 6:223. §-ra alapított, a tulajdonos által kötött szerződés vele szembeni hatálytalanságából eredő igény érvényesítéséhez.

[11] A perben eljáró bíróságoknak, a felülvizsgálati eljárásban a Kúriának is azt kellett megítélnie, hogy a felperes elővásárlási jognyilatkozata mindenben megfelel-e a Földforgalmi tv. 21. § (3)-(6) bekezdéseibe foglalt törvényi előírásoknak. Az eljáró bíróságok az elfogadó jognyilatkozat tartalmi, a Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdés alkalmazását megalapozó hibájaként helyesen jelölték meg azt, hogy a 21. § (5) bekezdésbe ütköző módon nem tartalmazza a 13. § (4) bekezdés a) pontban előírt nyilatkozatot. A Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdése az elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozatával szemben támasztott tartalmi követelményeket előíró, kógens törvényi rendelkezés, a harmadik mondata egyértelmű, értelmezést nem igénylő rendelkezés: *Az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell a 13-15. §-ban foglalt esetekben az ott előírt nyilatkozatokat is, ennek hiányában azokat a 13-15. §-ban előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelően a jognyilatkozathoz csatolni kell.* Azaz, ha annak feltétele fennáll, a jognyilatkozat tartalmává a 13-15. §-ban előírt nyilatkozatokat kell tenni. A normaszöveg nem hagy kétséget aziránt, hogy nyilatkozni a törvénytörvénnyel azonos tartalommal kell. Miután a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld a perbeli esetben harmadik személy használatában van, a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdés a)-b) pontjai alapján az elfogadó jognyilatkozatban a felperesnek kettős kötelezettséget kellett vállalnia: egyrészt azt, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, másrészt a megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglaltakat:

a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. A felülvizsgálati kérelem érvei nem helytállóak: a felperes jognyilatkozatának nem lehet a törvény által előírt tartalmat tulajdonítani értelmezéssel, még inkább nem következtetéssel a joggyakorlásából, igényérvényesítéséből. Az is nyilvánvaló, hogy az elővásárlási joggyakorló elfogadó jognyilatkozatának a Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdésben írt tartalmi hiányát az elfogadott szerződést kötő vevő - rá vonatkozó, a Földforgalmi tv. 13. § alapján tett - szerződéses jognyilatkozata nem pótolja. Azt pedig, hogy e kötelezettségvállalás jogilag releváns - azaz a nyilatkozat hiánya a Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdés szerint a joghatás megvonásával jár - a jogalkotó eldöntötte.

[12] A kifejtettekre figyelemmel jogszabálysértés nélkül állapította meg a másodfokú bíróság, hogy a Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdése alapján a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdés a) pontban előírt nyilatkozat hiányában a felperes elővásárlási jognyilatkozatát olyannak kellett tekinteni, mintha az elővásárlási jogát nem gyakorolta volna. Ebből pedig következik az is, hogy a felperes az elővásárlási joga megszegésére hivatkozással a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése alapján az alperesek által kötött szerződés relatív hatálytalanságából eredő igényt nem érvényesíthetett, a keresete elutasításának volt helye. Az önmagában ezért alaptalan kereset folytán nem relevánsak a felülvizsgálati kérelem egyéb érvei, illetve az eljáró bíróságok ítéletének egyéb indokai, így azok értékelését a Kúria, mint szükségtelent, mellőzte.

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

Záró rész

[14] A felperes a Pp. 270. § (1), a 78. § (1) bekezdés alapján köteles megfizetni az alperesek ügyvédi munkadíjból álló, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3), (5)-(6) bekezdés alapján, a kifejtett képviseleti tevékenységgel arányban meghatározott felülvizsgálati eljárási költségét.

[15] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdés alapján tárgyaláson bírálta el.

[16] E határozat ellen a felülvizsgálat lehetőségét a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pont zárja ki.

Budapest, 2019. május 7.

Dr. Wellmann György s.k. a tanács elnöke, dr. Kocsis Ottilia s.k.
előadó bíró, dr. Szabó Ildikó s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző