

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.21.064/2018/15.

A tanács tagjai: . Kollár Márta tanácselnök
 . Puskás Péter előadó bíró
 . Szabó Ildikó bíró

A felperes:

A felperes képviselője: . Francsicsné Dr. Patyi Zsuzsanna

Az alperesek: I. rendű
 II. rendű

Az I. rendű alperes képviselője:
 . Varga István ügyvéd

A II. rendű alperes képviselője:
 . Bánkuti Gábor ügyvéd

A per tárgya: szerződés hatálytalanságának megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:
 II. rendű alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
 Egri Törvényszék
 2.Pf.20.327/2017/8.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
 Járásbíróság
 2.P.20.302/2016/15.

Rendelkező rész

– A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

– Kötelezi a II. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 20.000 (húszezer) 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] A P. külterület 0294/4 helyrajzi szám alatti szántó ingatlan 4112/4383 részben az I. rendű, 271/4383 részben pedig a felperes közös tulajdonban állt. Az I. rendű alperes 2016. január 20-án eladta a tulajdoni illetőségét - 1.300.000 forint vételár fejében - a II. rendű alperesnek. Az adásvételi szerződés 2016. január 29. és 2016. március 29. napja között került kifüggesztésre, amely időszak alatt, 2016. február 12-án, a felperes élt az elővásárlási jogával és előadta azt, hogy az ingatlant az adásvételi szerződésben szereplő vételáron és feltételekkel megvásárolja. Kijelentette, hogy földműves és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 18. § (3) bekezdése szerint jogosult az elővásárlásra. Mellékletként csatolta a földműves nyilvántartásba vételét igazoló okiratot, az agárkamarai kártyája másolatát, valamint az ingatlan tulajdoni lap másolatát. A felperes 2016. május 17-én tudta meg, hogy a II. rendű alperes tulajdonjogát jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba, ezért pert indított az ügyben.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [2] A felperes keresetében kérte annak a megállapítását, hogy az adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan és az, azonos tartalommal, közte és az I. rendű alperes között jött létre. Kérte tulajdonjoga bejegyeztetését az ingatlan-nyilvántartásba.
- [3] Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan és a szerződés a felperes és az I. rendű alperes között jött létre. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg a II. rendű alperesnek 1.300.000 forint vételárat a felperes által letétbe helyezett összegből és megkereste a járási hivatal földhivatali osztályát a felperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére és az alpereseket ennek tûrésére kötelezte. Az ítélet indokolása szerint a felperes a keresetindítási határidõt nem mulasztotta el és már a keresetlevél beadásával egyidejûleg igazolta a teljesítõképességét is. A mezõ- és erdõgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggõ egyes rendelkezésekrõl és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban Fétv.)

18. § és 13. §-ának az egybevetéséből nem következik, hogy az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatnak kifejezetten tartalmaznia kellene azt, hogy az elővásárlási joggal élő személy magyar állampolgár. A félnek az állampolgárságáról kell nyilatkoznia, de nem kizárt, hogy ez nem magában a nyilatkozatban, hanem a mellékletben kerül feltüntetésre.

- [5] Az alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Kifejtette, hogy a felperes az állampolgárságát valóban nem jelölte meg külön a nyilatkozatában, de benyújtotta a földműves nyilvántartásba vételi iratát, amelyben szerepel a magyar állampolgársága. Ennek a hiányosságnak az elfogadó nyilatkozat hatályosságára nem volt kihatása és a jogszabály nem fűz ehhez a hiányossághoz semmilyen jogkövetkezményt. A Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdése szerint a (3)-(7) bekezdésében foglaltak megsértése esetén kell olyannak tekinteni a nyilatkozatot, mintha az elővásárlási jogát a jogosult nem gyakorolta volna, de ezen bekezdésekben az állampolgárság megjelölésével kapcsolatosan nincs követelmény.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [6] A jogerős ítélettel szemben a II. rendű alperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben kérte annak hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását és a kereset elutasítását. Kérte továbbá a tulajdonjoga visszajegyzését a perbeli ingatlanra. A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint az elsőfokú bíróság a jogszabályokban előírt elővásárlási jognyilatkozatok kötelező tartalmi elemeit megengedően értelmezte és ezért az ítélet jogszabálysértő. Az eljáró bíróságok jogszabálysértően jutottak arra a következtetésre, hogy az elővásárlási jognyilatkozatnak nem kell szó szerint tartalmaznia a magyar állampolgárságra való nyilatkozatot, hanem elég, ha ez a mellékletekből kiderül. Tévesen állapították meg azt is, hogy a törvény nem köt ehhez szankciót, mert az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 32. § (1) bekezdés g) pontja szerint ahhoz, hogy az okirat ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhasson, tartalmaznia kell az állampolgárságra vonatkozó nyilatkozatot. Erre a hatályos jogszabályi rendelkezésre a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 3. § (5) bekezdése szerint a peres eljárás során az alpereseknek hivatkozniuk sem kellett volna. A felperes keresete az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre is irányult, de az állampolgársági nyilatkozatát sem az elfogadó nyilatkozatában, sem a kereseti kérelmében nem tette meg. Mindezek alapján a felperes nyilatkozatai nem szolgálhattak ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául, mert ezt a nyilatkozatot nem közvetetten, hanem kifejezetten kell tartalmaznia a szerződésnek. Az eljáró bíróságok jogszabálysértő értelmezése nem

felelt meg az ingatlan-nyilvántartási szabályoknak és így a nyilatkozat nem vált a szerződés részévé. Mindezek alapján a jogerős ítélet sérti a Földforgalmi tv. 10. § (1) bekezdését és a Fétv. 13. § (1) bekezdését is.

- [7] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és a II. rendű alperes perköltségben történő marasztalására irányult.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [8] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.
- [9] A Kúria a jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (2) bekezdése szerint csak a felülvizsgálati kérelem és ha van ilyen, akkor a csatlakozó felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatja felül. A II. rendű alperes a perbeli esetben a felülvizsgálati kérelmét kizárólag arra alapította, hogy az általa megjelölt hiányosság akadályozta az elővásárlási jog gyakorlását, a Kúria ezért - kérelem hiányában - nem foglalhatott állást az ügyben felmerült egyéb kérdésekben.
- [10] Az eljárt bíróságok a felülvizsgálattal támadott kérdéskörben a tényállást az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárták, azt helyesen állapították meg és helyesek az abból levont jogi következtetések is. Azzal és annak a másodfokú bíróság által kifejtett indokaival a Kúria is egyetértett, a jogerős ítélet nem jogszabálysértő.
- [11] A másodfokú bíróság a jogerős ítéletben helyesen állapította meg, hogy a Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdése alapján csak a (3)-(7) bekezdésben foglaltak megsértése esetében kell és lehet a jognyilatkozatot olyannak tekinteni, mintha a fél az elővásárlási jogát nem gyakorolta volna. A Földforgalmi tv. 21. § (3)-(7) bekezdésében foglaltak közt nem szerepel az állampolgárság megjelölésének kötelezettsége.
- [12] A Fétv. 18. §-a szerint az elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozatának a jogosult adatai tekintetében a Fétv. 13. § (1)-(2) bekezdésében foglaltakat kell tartalmaznia. A Fétv. 13. § (1) bekezdése, illetve annak ad) pontja szerint a földtulajdonjogának a megszerzésére irányuló szerződésnek - a Földforgalmi tv. 13-15. §-ában foglaltakon túlmenően - a fél állampolgárságát is kell tartalmaznia. Az állampolgárság feltüntetésének elmaradásához ennek megfelelően a jogszabály nem fűzi azt a jogkövetkezményt, mint a Földforgalmi tv. 21. § (3)-(7) bekezdésében foglaltak esetében, azaz ez okból a felperes nyilatkozata nem tekinthető úgy, mintha az elfogadó nyilatkozatot meg sem tette volna.

- [13] A jogszabály az állampolgárság megjelölésének az elmaradásához e helyen egyéb jogkövetkezményt sem fűzött, de helytállóan hivatkozott az II. rendű alperes arra, hogy a hiányosság ettől még nem marad minden jogkövetkezmény nélkül. Az Inytv. alapján ugyanis az állampolgárság megjelölése nélkül a tulajdonjog változás az okirat alapján az ingatlan-nyilvántartásba valóban nem jegyezhető be.
- [14] A mulasztás jogszabály szerinti jogkövetkezményét azonban ott kell levonni, ahol azt a jogszabály tartalmazza és olyan módon, ahogyan azt a jogszabály levonni rendeli. Abból, hogy a jognyilatkozat a tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére nem alkalmas, nem következik, hogy a felperes ne gyakorolta volna jogszerűen az őt megillető elővásárlási jogot. A perbeli esetben tehát az elővásárlási jog felperes által történt gyakorlása a Földforgalmi tv. rendelkezéseinek megfelelően megvalósult, ezért a nyilatkozata a Földforgalmi tv. 21. § (8) bekezdése alapján az eladót már kötötte. Ezt követően, ha a hiányosság nem lett volna pótolható, akkor valóban nincs lehetőség a nyilatkozat alapján a felperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére, de a hiány pótlása és az állampolgárság helyes megjelölése azonban lehetőséget biztosított erre.
- [15] Mindez nem ad módot a Földforgalmi tv. 9. § (1) bekezdésében foglaltak kijátszására, illetve a jogszabály rendelkezésének megszegésére. Az állampolgársági nyilatkozat nélkül, illetve a szerző fél állampolgárságának a tisztázása nélkül ugyanis a tulajdonjog változás az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezhető be, az elfogadó nyilatkozattal létrejövő szerződés pedig a Földforgalmi tv. 9. § (1) bekezdésében foglaltak megszegése esetén jogszabályba ütköző és így semmis lenne.
- [16] A Kúria a kifejtettekre tekintettel a jogerős ítéletet, figyelemmel annak helyes indokolására is, a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [17] A II. rendű alperes kérelmére a Kúria a határozatát a régi Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson hozta meg.
- [18] A régi Pp. 270. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó régi Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő II. rendű alperest, a felperes 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 Áfá-val növelt összegű ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

- [19] Az ítélettel szemben a régi Pp. 271. § (1) bekezdésének e) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2019. május 14.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, dr. Puskás Péter s.k. előadó bíró, dr. Szabó Ildikó s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző