

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.21.390/2018/11.

A tanács tagjai: . Kollár Márta a tanács elnöke
. Kocsis Ottilia előadó bíró
. Ilisz Gabriella bíró

A felperes:

A felperes képviselője: Kovács M. László Ügyvédi Iroda
ügyintéző: dr. Kovács M. László ügyvéd

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

Az I. rendű alperes képviselője:
. Varga István ügyvéd

A II. rendű alperes képviselője:
. Barna Péter ügyvéd

A III. rendű alperes képviselője:
. Tamási Artúr ügyvéd

A per tárgya: szerződés hatálytalansága

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
Ítéltőábla

Pf.II.20.084/2018/9.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
Törvényszék
21.P.21.724/2016/69.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I., a II. és a III. rendű alpereseknek személyenként 400.000 (négy százezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 3.500.000 (hárommillió-öttszázezer) forint forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

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 2033. október 15-ig haszonbérleti joggal terhelt V. 032 hrsz.-ú és 067/3 hrsz.-ú szántó ingatlanaira adásvételi szerződést nyilvános árverést követően 2016. március 10-én a II. és a III. rendű alperessel kötött 54 350 000 forint, illetve 114 300 000 forint vételáron. Elővásárlásra a II. rendű alperes a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 18. § (1) bekezdés *e*) pontja, (4) bekezdés *b*) pontja, a III. rendű alperes a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés *e*) pontja, (4) bekezdés *a*) pontja alapján jogosult. A felperes mindkét szerződésre elfogadó nyilatkozatot, mint a Földforgalmi tv. 18. § (2) bekezdés *b*) pontja alapján elővásárlásra jogosult tett. A B. Kft.-nek adott „kötelezettségvállalás”-a szerint ha az általa kötött adásvételi szerződés életbe lép, a területet bejelenti az ökológiai gazdálkodás ellenőrzési rendszerébe, a birtokbavétel időpontjáról értesíti. A nyilatkozatát a polgármesternek adta át. Az NFA 2016. augusztus 5-i keltezéssel tájékoztatta, hogy mindkét ingatlanra a vevő jogosultsága áll fenn: a felperes nem rendelkezik a Földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) szerint ökológiai gazdálkodói tanúsítvánnyal, illetve a területeken harmadik személy földhasználati jogviszonya áll fenn.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [2] A felperes a keresetében kérte annak megállapítását, hogy az alperesek által kötött két adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, a szerződések közte és az I. rendű alperes között jöttek létre. Kérte a tulajdonjoga bejegyzése érdekében a földhivatal megkeresését. A vételár ügyvédi letétbe helyezett 10 %-át meghaladóan pénzügyi hitelígérvényt csatolt.
- [3] Az alperesek az ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Az I. rendű alperes hivatkozott a jegyzői eljárásra, a haszonbérletre, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:223. § (2) bekezdésben megkövetelt teljesítőképesség nem megfelelő igazolására. A II. rendű alperes a Fétv. 18/A. §-a szerinti tanúsítvány hiányát emelte ki. A III. rendű alperes azt is kifogásolta, hogy a felperes a Földforgalmi tv. 18. § (2) bekezdés *b*) ponton belül nem nyilatkozott a tulajdonszerzés céljáról.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság az ítéletével a keresetet elutasította. Indokolásában a Ptk. és a Földforgalmi tv. releváns rendelkezéseinek a felhívásával megállapította, hogy az ökológiai gazdálkodási követelmények tanúsítására vonatkozó 34/2013. (V.14.) VM rendelet által megfogalmazott követelményeket a felperes elfogadó nyilatkozata mellékleteként csatolt „kötelezettségvállalás” kielégíti. Azonban az ökológiai gazdálkodást akadályozza a mindkét ingatlanon 2033. október 15-ig fennálló használati jogviszony. Az NFA felperes részére küldött tájékoztatása az akkor hatályos jogszabályoknak megfelelt. A teljesítőképességét a felperes a peresben igazolta. Azonban az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozata nem felelt meg a Földforgalmi törvényben írt alaki- és tartalmi feltételeknek, a Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdése értelmében úgy kellett tekinteni, hogy elővásárlási jogát nem gyakorolta.
- [5] A másodfokú bíróság a felperes fellebbezése folytán hozott ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Indokolásában helyesbítette, illetve kiegészítette az elsőfokú bíróság helytállóan

megállapított tényálláson alapuló érdemben helyes döntését. Kiemelte, hogy a Fétv. később hatályba lépett 18/A. § nem volt alkalmazható a felperes által megjelölt jogalap, a Földforgalmi tv. 18. § (2) bekezdés *b)* pontja kapcsán. A Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdése utolsó mondata alapján az elfogadó jognyilatkozathoz az elővásárlási jogosultság bizonyítására csatolni végrehajtási rendelet hiányában bármely igazolásra alkalmas okiratot kellett. A 34/2013. (V.14.) VM rendelet 11. § (1) bekezdésére figyelemmel a felperesi „kötelezettségvállalás” nem, csak a peres eljárás során csatolt tanúsítvány elégséges tartalmú okirat az ökológiai gazdálkodás bizonyítására. Az elővásárlási jogot megalapozó körülmények Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdése szerinti igazolása hiányában a 21. § (9) bekezdése alapján úgy kell tekinteni, hogy elővásárlási jogával nem élt. A Földforgalmi tv. 18. § (2) bekezdés *b)* pontján alapuló elővásárlási jogot csupán a földműves nyilatkozata nem alapoz meg. A tulajdonszerzési célzat akkor állapítható meg, ha az elővásárlási joggyakorlónak a megszerezni kívánt területen hosszabb időszakra ökológiai gazdálkodás folytatására reális lehetősége van. A két ingatlant 2033. október 15-ig terhelő haszonbérlet miatt az ökológiai gazdálkodás folytatása, mint a tulajdonszerzés célja, nem valósulhat meg, ez pedig azt jelenti, hogy a felperesnek nem állt fenn a Földforgalmi tv. 18. § (2) bekezdés *b)* pontján alapuló elővásárlási joga. A jogerős ítélet a Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdése felhívásával kitért arra is, hogy az elfogadó jognyilatkozat a felperes szerint sem felel meg a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 196. § (1) bekezdés *b)* pontjában írt követelményeknek. Az okiratot a két tanú B-n, a felperes V-n írta alá, ebből következően a tanúk nem igazolták aláírásukkal, hogy a nyilatkozattevő aláírás a felperestől származik, sem azt, hogy a felperes előttük ismerte el saját aláírásának. E feltételek hiányában az okirat nem felel meg a teljes bizonyító erejű magánokirat követelményeinek, a jognyilatkozat a Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdése értelmében emiatt sem tekinthető az elővásárlási jog gyakorlására irányuló nyilatkozatnak. A másodfokú bíróság további indokai szerint ügydöntő az is, hogy a felperes a teljesítőképességét sem a jognyilatkozat megtételekor, sem a keresetlevél benyújtásakor nem igazolta a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szerint, azaz a keresetlevél benyújtásával egyidejűleg.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [6] A felperes a felülvizsgálati kérelmében kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, a keresetének helyt adó határozat hozatalát. Indokolása szerint a jogerős ítélet sérti a Ptk. 6:223. § (1) bekezdését, a Földforgalmi tv. 18. § (2) bekezdés *b)* pontját, az Alaptörvény 26. cikkét, a Pp. 2. § (1) bekezdését. A jogerős ítélet contra legem voltát azzal indokolta, hogy nem kellett ökológiai gazdálkodás folytatását bizonyítania, a földműves jövőre vonatkozó kötelezettségvállalása elégséges okirati bizonyítéka a tulajdonszerzési célnak, végrehajtási rendelet hiányában a 34/2013. (V.14.) VM rendelet nem alkalmazható, nem feltétel az ökológiai gazdálkodás rövid időn belül történő megkezdése, a haszonbérleti szerződés felmondható. További érvei szerint a teljesítőképességét a perben igazolhatta a hitelintézet kötelező ajánlatával, azt nem írják elő az elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetére a termőföld adásvétel és elővásárlási joggyakorlás speciális szabályai [Fétv., 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet, 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet]. A jogerős ítélet iratellenességét, a Pp. 3. § (3), és 164. § (1) bekezdése érdemi döntésre is kiható megsértését az elfogadó jognyilatkozatát tartalmazó okirat aláírásának körülményeire vonatkozó - pontosítás lehetősége hiányában visszavont - perbeli előadása, nyilatkozata miatt hivatkozta. Indokai szerint a tanúk meghallgatásával tisztázható lett volna az okirat aláírása, azt az alperesek a bíróság kérdésére nem kérték, így nem bizonyították a teljes bizonyító erő megdőlését. Az őt terhelő bizonyításról pedig nem kapott tájékoztatást. Perben sem volt vitatott tény, hogy felperes írta alá az elfogadó nyilatkozatát, illetve tette meg az okiratba foglalt nyilatkozatot, ezért a teljes bizonyító erő nem dőlt meg [BH2005. 113.]. A Földforgalmi tv. 21. § (4) bekezdésében a jegyző ruházza fel a magánokiratot teljes bizonyító erővel, azzal, hogy azt átveszi. Ez a hivatali jogi aktus orvosolni

képes - a csak teoretikusan - felmerülő okirati formai hiányosságot, de legalábbis kiegészíti azt. A Pp. 190. § (2) és a 221. § (1) bekezdését sérti, hogy az eljáró bíróságok nem indokolták bizonyítási indítványainak mellőzését az okirati tanúk meghallgatása, a felmondhatóság alátámasztására a haszonbérleti szerződések bemutatása kapcsán.

- [7] Az I-III. rendű alperesek a felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérték. Kiemelték a Kúria EBH2018.K.11. számon közzétett elvi döntését, a Földforgalmi tv. 21. § (5), a Pp. 196. § (1) bekezdés kötelező alakíságot előíró rendelkezéseinek sérelme folytán a Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdés helyes alkalmazását.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [8] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [9] 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) és a 272. § (2) bekezdés értelmében a fél a Kúriától a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértésre hivatkozással kérheti. A Kúria a felülvizsgálati kérelem Alaptörvény sérelmét állító tartalma kapcsán rámutat arra, hogy Magyarország Alaptörvénye több rendelkezésében, a C) cikk (3), az R) cikk (2), a 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 [2011. évi CLII. törvény 27. §].
- [10] A másodfokú bíróság a felperes Ptk. 6:223. § (2) bekezdésére alapított, az alperesek által az elővásárlási joga megszegésével kötött szerződések hatálytalanságból eredő kereseti igényét több okból is megalapozatlannak ítélte: egyrészt az elővásárlási joggyakorlás, másrészt a jogsérelem orvoslását célzó bírósági igényérvényesítés hibái miatt. A Földforgalmi tv. 21. § (5) és (6) bekezdésében foglaltak megsértése miatt a (9) bekezdése alapján a felperes elővásárlási jognyilatkozatát olyannak tekintette, mintha az elővásárlási jogát nem gyakorolta volna, míg a bírósági igényérvényesítés Ptk. 6:223. § (2) bekezdésében írt feltételei közül a teljesítőképesség igazolásának hiányát állapította meg. A Kúria ennek kapcsán hangsúlyozza, hogy a kereset elutasítását önmagában megalapozza akár a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésben írt feltételek nem teljesítése, akár a Ptk. 6:223. § (2) bekezdés alapján történő igényérvényesítés esetén a felperes anyagi jogi keresetőségi jogát (aktív perbeli legitimációját) kizáró, a Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdésben foglaltak teljesülése.
- [11] Miután az anyagi jogi keresetőségi jog hiánya kizárja a kereset érdemi elbírálását, azaz a perbeli esetben a felperes által állított, a keresetével orvosolni kívánt elővásárlási jogsérelem érdemi vizsgálatát, a Kúria ügydöntő kérdésnek a Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdés alkalmazhatóságát tekintette. A Kúria egyetértett a másodfokú bíróság azon jogkövetkeztetésével, miszerint a Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdésbe foglalt kógens, mérlegelést a bíróság számára sem engedő törvényi rendelkezés folytán az elővásárlási jogát nem gyakorolta a felperes, miután a kifüggesztett adásvételi szerződésre tett elfogadó jognyilatkozatát a Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdés első mondata szerint nem teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalta, azaz az (5) bekezdésben foglaltakat megsértette. Az elfogadó jognyilatkozatát tartalmazó irat keletkezésének körülményeire a felperes az elsőfokú eljárásban a személyes meghallgatásakor tényállítást tett. A 68. sorszámú jegyzőkönyvben rögzített előadása szerint az okirati tanúk „B- voltak....Valóban V-n kelt az okirat....hogy az én aláírásom hol került az okiratra, erre nem emlékszem.” Az elsőfokú bíróság ítéletének helyes indokai szerint a felperes a géppel írt elfogadó jognyilatkozatot keltezése szerint V-n írta alá, az „előttünk, mint tanúk előtt” nyilatkozatot tevő két okirati tanú által aláírva. A saját nyilatkozatára tekintettel a két okirati tanú tartózkodására tett bizonyítási indítvány a perben valóban

szükségtelen volt. A jogerős ítélet is helyesen emelte ki az okiratot aláíró nyilatkozattevő felperes és a két tanú eljárása kapcsán azt, hogy a V-n a leadás napján történt keltezésből következően a géppel írt okiratot korábban B-n aláíró tanúk a Pp. 196. § (1) bekezdése *b)* pontja szerint nem igazol(hat)ták, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előttük írta alá, vagy aláírását előttük sajátkezű aláírásának ismerte el. E feltételek hiányában az okirat nem felel meg a teljes bizonyító erejű magánokirat követelményeinek, a jognyilatkozat a Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdése értelmében nem tekinthető az elővásárlásra jogosult kifüggesztett adásvételi szerződésre tett elfogadó jognyilatkozatának. Minderre jogkövetkeztetést a másodfokú bíróság a felperes elfogadó nyilatkozatát tartalmazó okirattól és az általa előadottaktól vont le. Miután azt az alperesek nem vitatták, így nem volt a perben bizonyításra szoruló tény [Pp. 163. § (2) bekezdés]. A felperes tényállítása nem jognyilatkozat és nem eljárásjogi rendelkező cselekmény: a felperes az okirat aláírásának körülményeire a perben szabadon tehetett - akár szóban, akár írásban - tényelőadásokat.

- [12] A felperes Ptk. 6:223. § (2) bekezdése alapján történő igényérvényesítést célzó keresetének az elutasítását önmagában megalapozta a Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdésben foglaltak teljesülése a Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdés első mondatában foglaltak megsértése miatt. A Kúria a teljesség kedvéért mutat rá arra, hogy a BH2019. 230. számon közzétett határozatában is kifejtettek szerint az elővásárlási joggyakorlás törvényi feltételeinek e jog gyakorlásakor, az elfogadó nyilatkozat megtétele időpontjában a jogosult személyében kell fennállnia. A tulajdonszerzés jogalkotó által preferált céljának - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - a tulajdonszerzés időpontjában kell megvalósíthatónak lennie. E szabály alól jelent kivételt a Fétv. jelen perben nem alkalmazható 18/A. § (2) bekezdése. Így a felperesnek a haszonbérlet felmondhatóságára vonatkozó érvei nem relevánsak, ennek folytán szükségtelen, alappal mellőzött bizonyítás - a felülvizsgálati kérelem szerint is - a felmondhatóság igazolására kért bemutatása a haszonbérleti szerződésnek.
- [13] A fentiek szerint a kereset alaptalan, a felülvizsgálati kérelem egyéb érvei ügydöntő jelentőséggel nem bírtak, relevanciájuk hiányában a Kúria mellőzte azok értékelését. A jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdés alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [14] A felperes a Pp. 270. § (1), 78. § (1) bekezdés alapján köteles az I-III. rendű alperesek ügyvédi munkadíjból álló, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5)-(6) bekezdés alapján, a kifejtett képviseleti tevékenységgel arányban meghatározott felülvizsgálati eljárási költségét megfizetni. Az illetékfeljegyzési joga folytán a felperes a felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdés alapján köteles megfizetni.
- [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. szeptember 3.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, dr. Kocsis Ottilia s.k. előadó bíró, dr. Ilisz Gabriella s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

Sz.Sz.

bíróági ügyintéző