

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.20.065/2019/6.

A tanács tagjai: . Kollár Márta tanácselnök
 . Puskás Péter előadó bíró
 . Ilisz Gabriella bíró

A felperes:

A felperes képviselője: éné Dr. Szemző Margit Klára

Az alperesek: I. rendű
 II. rendű

Az I. rendű alperes képviselője:
 . Varga István ügyvéd

A II. rendű alperes képviselője:
 . Ürmös Ferenc ügyvéd

A per tárgya: adásvételi szerződés hatálytalanságának
megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:
 I. rendű alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
 Szegedi Törvényszék
 4.Pf.21.353/2017/6.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
 ódmezővásárhelyi Járásbíróság
 2.P.20.068/2017/24.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi, az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja és a keresetet elutasítja.

- Megkeresi a Cs. Megyei Kormányhivatal H. Járási Hivatal Földhivatali Osztályát a H. külterületi 0667/107 helyrajzi számú ingatlanról a Szegedi Törvényszék 4.Pf.21.353/2017/6. számú ítélete alapján átvezetett változások törlése érdekében: a felperes illetve a jogelődje javára bejegyzett tulajdonjogot törölje és az

ingatlanra II. rendű alperes tulajdonjogát jegyezze vissza eredeti ranghelyen az I. rendű alperes elidegenítési és terhelési tilalommal biztosított visszavásárlási jogával terhelt. A visszajegyzés nem érinti az ingatlanra bejegyzett vezetékjog fennállását.

- Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperes részére 1.100.000 (egymillió-százezer) forint, a II. rendű alperes részére 825.000 (nyolcszázhuszonötezer) forint együttes elsőfokú, fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költséget.

- Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak felhívásra 888.000 (nyolcszáznyolcvannyolcezer) forint fellebbezési és 1.110.000 (egymillió-százezer) 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 2016. június 30-án kelt adásvételi szerződéssel - 11.100.000 forint vételáron - eladta a II. rendű alperesnek a H., külterületi 0667/107 helyrajzi számú legelő, valamint kivett út, kivett töltés és vízállás művelési ágú ingatlant. A szerződés szerint a II. rendű alperesnek az ingatlanon a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 18. § (2) bekezdés b) pontja szerinti elővásárlási joga áll fenn. A felperes a kifüggesztés ideje alatt - határidőben - elfogadó nyilatkozatot tett, amelyben előadta, hogy a Földforgalmi tv. 18. § (2) bekezdés a) és (4) bekezdés a) pontja alapján, családi gazdaság tagjaként elővásárlási jog illeti meg. A nyilatkozatához hatósági bizonyítványt csatolt arra vonatkozóan, hogy az érintett településen állattartó telepet működtet. Az I. rendű alperes képviseletében eljáró NFA 2016. december 23-án tájékoztatta a felperest arról, hogy nem csatolta teljes körűen az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat, így szerződés megkötése az eredeti vevővel indokolt. 2017. január 17-én a felperes, jogi képviselője útján, érveit előadva felhívta az I. rendű alperest, hogy vizsgálja felül az álláspontját azzal, hogy amennyiben erre 2017. január 31. napjáig nem kerül sor, úgy a felperes pert indít az ügyben. Az I. rendű alperes a felszólító levélre nem válaszolt.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [2] A felperes a 2017. február 21-én benyújtott keresetlevelében kérte az elővásárlási jogának a megsértésére hivatkozással annak a megállapítását, hogy az alperesek által megkötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan és az közte, valamint az I. rendű alperes között jött létre. Vállalta a vételár megfizetését és kérte a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését.
- [3] Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Előadták, hogy a felperes igényérvényesítése elkésett, az állatsűrűség nem éri el az átlagos állatsűrűség megállapításának szabályairól szóló 57/2014. (IV.30.) VM rendelet (a továbbiakban: VM rendelet) 2. §-ában azon esetekre meghatározott mértéket, amikor az elővásárlási jog jogosultja a Földforgalmi tv. 18. § (2) bekezdés a) pontjára hivatkozik. A felperes elfogadó nyilatkozata nem tartalmazta a jegyző azon igazolását, amely szerint az a nyilatkozatot átadó elővásárlásra jogosulttól származik, továbbá a felperes nem igazolta a teljesítőképességét. A II. rendű alperes hivatkozott arra is, hogy az elfogadó nyilatkozat nem volt teljes körű.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította az alperesek szerződésének a felperessel szembeni hatálytalanságát és azt, hogy a szerződés a felperes és az I. rendű alperes között jött létre. Megkereste a földhivatalt, hogy a vételár megfizetésének igazolását követően az ingatlanra jegyezze be a felperes tulajdonjogát és kötelezte az alpereseket ennek a tűrésére. Az ítélet indokolásában az elsőfokú bíróság a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésére és 6:226. § (3) bekezdésére hivatkozással kifejtette, az elővásárlási jog jogosultja akkor jutott abba a helyzetbe, hogy a hatálytalanságból eredő igényét érvényesítse, amikor tudomást szerzett arról, hogy bár az elfogadó nyilatkozatát megtette, az eladó mégsem vele köti meg az adásvételi szerződést. A felperes ennek a tudomására jutásától számított 30 napos - elévülési jellegű - határidőn belül érvényesíthette tehát a hatálytalanságból eredő igényét. Az NFA 2016. december 24-i leveléből nem volt megállapítható, hogy miért vitatta a felperes elővásárlási jogának fennállását, ezért a felperes a 2017. január 7-i levelében erre válaszolt és egyben előadta, hogy ha a 2017. január 31-ig az NFA nem válaszol, akkor pert indít az alperesekkel szemben. Mindezek alapján a felperes hatálytalanságból eredő igénye 2017. január 31-én vált esedékessé, mert ekkor szerzett kétséget kizáró módon tudomást arról, hogy az I. rendű alperes nem vele köt szerződést. A felperes tehát a 30 napos szubjektív határidőn belül érvényesítette az igényét.
- A Földforgalmi tv. 21. § (4) bekezdése nem vonatkozik arra, hogy a jegyző személyesen lenne köteles átvenni az elfogadó nyilatkozatot, a felperes pedig a keresetlevél benyújtásával egyidejűleg igazolta a teljesítőképességét. A felperes az állattartó telep működtetését hatósági bizonyítvánnyal igazolta és végrehajtási rendelet

hiányában nincs olyan jogszabály, amely tételesen meghatározná, hogy a jogosultnak milyen okiratokat kell csatolni az elővásárlási joga alátámasztására. A felperes családi gazdaság tagjaként hivatkozott az elővásárlási jogára, ami azonban nem jelenti azt, hogy a családi gazdaság használatában lévő és a felperes által most megszerezni kívánt földterület együttes mértékére figyelemmel kellene vizsgálni a VM rendelet szerinti állatsűrűséget. A felperes természetes személy, így a tulajdonában, illetve használatában álló földterületeket kell alapul venni az állatsűrűség kiszámításánál, ezért mindezek alapján az elővásárlási joga megelőzi a II. rendű alperes adásvételi szerződésben hivatkozott elővásárlási jogát.

- [5] Az alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét annak helyes indokai alapján hagyta helyben. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel kifejtette, hogy az igényérvényesítési határidő az elővásárlási jog megsértéséről való tudomásszerzésig nyugodott a Ptk. 6:24. § (2) bekezdése alapján, így az elővásárlási jog megsértéséről való tudomásszerzéstől számítottan 3 hónap állt a felperes rendelkezésére az igénye érvényesítésére. A felperes kétséget kizáróan 2017. január 31-én bizonyosodhatott meg az elővásárlási jog megsértéséről, így a határidőt nem mulasztotta el.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [6] A jogerős ítélettel szemben az I. rendű alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását és a kereset elutasítását. A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint a Ptk. 6:223. § (2) bekezdését úgy kell tekinteni, hogy a jogszabály a bírósághoz fordulás határidejét állapította meg. A Földforgalmi tv. speciális rendelkezései szerint a felek először adásvételi szerződést kötnek, ez kerül kifüggesztésre és ennek alapján gyakorolható az elővásárlási jog. Az elővásárlásra jogosultnak a Ptk. hivatkozott rendelkezésének a megfelelő értelmezése mellett a 60 napos határidő leteltét követően kell az igényérvényesítést megkezdenie akkor, amikor tudomást szerzett arról, hogy joggyakorlása nem vezetett eredményre. Amint erről a felperes tudomást szerzett, 30 napja állt rendelkezésre az igénye érvényesítésre. Az I. rendű alperes 2016. december 24-én már tájékoztatta a felperest arról, hogy az eredeti vevő jogosultsága fennáll, 2017. január 7-én pedig a felperes már reagált erre, azaz ekkor tudomással bírt az elutasítás tényéről. Ehhez képest a keresetlevél elkészült. (4/2003.PJE)

A személyes átvételt csak a jegyző teljesítheti, a jegyzőt pedig az aljegyző jogosult helyettesíteni. A jogalkotó célja az volt, hogy ezeket a jogügyleteket kiemelve az általános jogügyletek köréből és ezért a jegyző, vagy aljegyző személyéhez kötötte az iratok átvételét. Az I. rendű alperes indítványa ellenére a felperes nem

tette a teljes vételárat bírósági letétbe, holott ez támasztotta volna alá az elfogadó nyilatkozat komolyságát és képviselné az eladó érdekeit. Az állatsűrűség nem felelt meg a VM rendeletben foglaltaknak és e tekintetben nem annak volt relevanciája, hogy a felperes a tárgyaláson mit adott elő, hanem annak, hogy az elővásárlási jogot gyakorló nyilatkozata megtételekor mit igazolt. A felperes először családi gazdaság tagjaként történő vásárlást állított, majd amikor kiderült, hogy a családi gazdaság igazolt állatállománya és a családi gazdaság földje alapján az állatsűrűség nem éri el a jogszabályi minimumot, a magánszemélyként történő vásárlására tért át. Az állatsűrűség kiszámításához szükséges alapadatokat azonban a felperes határidőn belül kizárólag a családi gazdaság vonatkozásában közölte, de azt is hiányosan.

- [7] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és az I. rendű alperes perköltségben történő marasztalására irányult. Egyetértett a másodfokú bíróság álláspontjával, amely szerint addig, amíg a jogosult menthető okból nem tudja érvényesíteni az igényét, az elévülési jellegű határidő nyugodott. Az igényérvényesítési lehetőség kezdő időpontja tehát 2017. január 31. napja volt, amelyhez képest nem késett el.

Kúria döntése és jogi indokai

- [8] A felülvizsgálati kérelem megalapozott.
- [9] Az eljáró bíróságok a tényállást az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárták, azt lényegében helyesen állapították meg, de tévesek az abból levont jogi következtetések, a jogerős ítélet nem felel meg a jogszabályoknak.
- [10] A Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szerint az elővásárlási jog megsértésével kötött szerződés hatálytalanságából eredő igényeket a jogosult a szerződéskötésről való tudomásszerzésétől számított harminc napon belül érvényesítheti. A Ptk.-nak ezt a rendelkezését a perbeli, termőföldre vonatkozó szerződés esetén a Földforgalmi tv. speciális rendelkezései mellett kellett alkalmazni. A Földforgalmi tv. hatálya alá tartozó esetekben az elfogadott vételi ajánlatot adásvételi szerződésbe kell foglalni és ezt a kész szerződést kell a tulajdonosnak az elővásárlásra jogosultakkal közölni. Az adásvételi szerződés megkötése tehát már a közlést megelőzően megtörténik, így az elővásárlásra jogosult a szerződéskötésről már a közléssel tudomást szerez. Nem tudja azonban ennek alapján azt, hogy az elővásárlási jogát a későbbiekben megsértik-e, vagy sem, hiszen a közölt szerződés alapján van lehetősége arra elfogadó nyilatkozatot tenni, azaz ekkor még nem merülhet fel az elővásárlási jog esetleges sérelme. Az igényérvényesítési határidő ennek megfelelően ekkor még nem kezdődhetett meg. Amennyiben az elővásárlásra jogosult határidőben

elfogadó nyilatkozatot tesz, akkor a kifüggesztési határidő lejártát követően és akkor szerez tudomást az elővásárlási joga megsértéséről amikor megtudja azt, hogy az eladó a nyilatkozatát figyelmen kívül hagyta és az eredeti vevővel, vagy más elővásárlásra jogosulttal tartja fenn a szerződést és az ő részére adja ki a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot. A Földforgalmi tv. hatálya alá tartozó esetekben tehát a jogosult csak ekkor szerez tudomást az elővásárlási joga megsértéséről és ennek megfelelően a harminc napos, szubjektív, elévülési jellegű határidő is ekkor kezdődik.

- [11] A perbeli esetben az I. rendű alperes 2016. december 23-án tájékoztatta írásban a felperest arról, hogy a nyilatkozatát nem fogadja el és így a szerződést az eredeti vevővel tartja fenn. A felperes ebből a levélből kétséget kizáró módon tudomást szerzett arról, hogy az I. rendű alperes az elővásárlási jog gyakorlását nem fogadta el, azaz a harminc napos igényérvényesítési határidő a tájékoztatás átvételével megkezdődött, mert a felperes ekkor tudomást szerzett az elővásárlási joga esetleges megsértéséről. Az eljárás során nem került igazolásra, hogy ezt a tájékoztatást a felperes pontosan mikor vette át, de 2017. január 7-én amikor arra írásban reagált, az I. rendű alperes nyilatkozatát már bizonyosan ismerte. A perbeli esetben ennek megfelelően az igényérvényesítési határidő kezdete 2017. január 7-e volt. Ehhez az időponthoz képest a határidő eredménytelenül telt el, téves volt ezért az eljárt bíróságok azon álláspontja, amely szerint a felperes az igényét 2017. február 21-én még határidőn belül érvényesítette volna.
- [12] Nincs jelentősége a határidő szempontjából annak, hogy a felperes válaszlevelet írt az I. rendű alperes félre nem érthető tájékoztatást tartalmazó levelére és abban saját maga egy további határidőt jelölt meg. A fél maga a törvényi határidőt nem hosszabbíthatja meg és a törvényi határidő kezdő időpontja sem függhet a fél ilyen tartalmú nyilatkozatától. Amennyiben ez az okfejtés alapos lenne, akkor előfordulhatna akár olyan eset is, hogy a fél több hónapos, vagy akár éves határidőt szab meg magának és ez esetben annak elteltét követően kellene számítania a Ptk. szerinti harminc napos határidőt. Ez nyilvánvalóan teljesen ellentétes lenne a jogszabály céljával és a jogintézmény lényegével. Tévedett tehát az elsőfokú bíróság, amikor az igényérvényesítési határidő kezdetét a felperes által megjelölt 2017. január 31. napjában jelölte meg.
- [13] A Ptk. 6:24. § (1) bekezdése alapján az elévülés akkor nyugszik, ha a fél a követelést menthető okból nem tudja érvényesíteni. Ilyen menthető ok a perben nem merült fel, az I. rendű alperes egyértelműen közölte, hogy nem kíván a felperessel szerződni és ezen tájékoztatás átvételét követően a felperes minden akadály nélkül fellelphetett volna az igényével. A határidő nyugvása tehát

nem állapítható meg. Ellentétes volt e tekintetben a másodfokú bíróság ítélete, mert egyrészt hivatkozott a határidő nyugvására, majd azt rögzítette, hogy a felperes 2017. január 31-én bizonyosodhatott meg kétséget kizáró módon a joga megsértéséről. Ez arra utalna, hogy a másodfokú bíróság álláspontja szerint ekkor következett be a felperes tudomásszerzése az elővásárlási joga megsértéséről, de amennyiben ez így van, akkor a 30 napos határidőnek kellett volna ettől az időponttól kezdődnie.

- [14] A kereset elbírálása során elsődlegesen az igényérvényesítési határidőt kellett vizsgálni és tekintettel arra, hogy a felperes ezt elmulasztotta, a keresete eleve megalapozatlan volt. Nem vizsgálta ezért a Kúria az I. rendű alperes által felhozott egyéb indokokat.
- [15] A Kúria a kifejtettekre tekintettel - a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 275. § (4) bekezdése alapján - a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte, a régi Pp. 253. § (2) bekezdése szerint az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a keresetet elutasította.
- [16] Tekintettel arra, hogy a jogerős ítélet alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyert a felperes jogelődje, majd a felperes tulajdonjoga a Kúria a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése és a kereset elutasítása folytán rendelkezett a bejegyzett tulajdonváltozás törléséről és a pernyertes II. rendű alperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzéséről.

Záró rész

- [17] A Kúria a felperes kérelmére a határozatát a régi Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson hozta meg.
- [18] A Kúria a régi Pp. 239. §-a és 270. § (1) bekezdése alapján a fellebbezési és felülvizsgálati eljárásban is irányadó régi Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte a pervesztes felperest az I. rendű alperes részére elsőfokú, fellebbezési és felülvizsgálati, míg a II. rendű alperes részére elsőfokú és fellebbezési eljárási költség megfizetésére. Az ügyvédi munkadíjból álló költség 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 és a 4/A. § (1) bekezdése szerint Áfá-val növelt összegben került meghatározásra.
- [19] Kötelezte továbbá a Kúria a pervesztes felperest az I. rendű alperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illeték állam javára

történő megfizetésére.

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

Budapest, 2019. október 15.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, dr. Puskás Péter s.k. előadó
bíró, dr. Ilisz Gabriella s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:

Sz.Sz

bírósági ügyintéző