

Fővárosi Ítéltábla
5.Pf.20.908/2019/6/II.

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Kósa Balázs ügyvéd által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek - a dr. Varga István ügyvéd által képviselt Magyar Állam (képv.: Nemzeti Földalapkezelő Szervezet, 1149 Budapest, Bosnyák tér 5.) I. rendű, a Lánchidi és Társa Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. ifj. Lánchidi István ügyvéd) által képviselt II. rendű alperes neve (**II. rendű alperes címe**) II. rendű, a Dr. Ivók Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Ivók Irma ügyvéd) által képviselt III. rendű alperes neve (**III. rendű alperes címe**) III. rendű, IV. rendű alperes neve (**IV. rendű alperes címe**) IV. rendű, a Lánchidi és Társa Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. ifj. Lánchidi István ügyvéd) által képviselt V. rendű alperes neve (**V. rendű alperes címe**) V. rendű, a képviselő nélkül eljáró VI. rendű alperes neve (**VI. rendű alperes címe**) VI. rendű, **VII. rendű alperes neve (VII. rendű alperes címe)** VII. rendű, VIII. rendű alperes neve (**VIII. rendű alperes címe**) VIII. rendű, IX. rendű alperes neve (**IX. rendű alperes címe**) IX. rendű, a Dr. Csoór György Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Csoór György ügyvéd) által képviselt X. rendű alperes neve (**X. rendű alperes címe**) X. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2019. június 11. napján meghozott 8.P.21.532/2018/51. számú ítélete ellen a felperes részéről 57. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. rendű alperesnek 127.000 (százhuszonhétezer) forint, a II. és az V. rendű alpereseknek személyenként 63.500 (hatvanháromezer-ötszáz) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében a Ptk. 6:88. § (1) bekezdése alapján kérte annak megállapítását, hogy az I. és II. rendű alperes között egyes **sz-i** ingatlanok, az I. és III. rendű, valamint az I. és IV. rendű alperes között egyes **v-i** ingatlanok, továbbá az I. és V. rendű alperes között egyes **sz-i** ingatlanok vonatkozásában létrejött adásvételi szerződések jogszabályba ütközés, illetve jóerkölcsbe ütközés miatt érvénytelenek. Kérte annak megállapítását, hogy az elővásárlási jogosultságot gyakorló alperesi nyilatkozatok, valamint az adásvételi szerződések alapján kiállított bejegyzési engedélyek szintén érvénytelenek. Az érvénytelenség jogkövetkezményeként kérte annak megállapítását, hogy a perbeli ingatlan adásvételi szerződések az I. rendű alperes és a felperes között jöttek létre. Kérte az illetékes földhivatalok megkeresését a II-V. rendű alperesek tulajdonjogának törlése, a VI. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom törlése, továbbá az I. rendű alperes javára bejegyzett visszavásárlási jog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom törlése iránt. Kérte a VI-X. alpereseket mindennek tűrésére kötelezni. Előadta, hogy perbeli szerződések érvénytelenségének megállapításához kifejezett jogi érdeke fűződik, mert a szerződések érvénytelensége folytán az általa a korábbiakban tett, elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozata alapján az ingatlanok tulajdonjogát megszerezheti. Hivatkozott arra is, hogy a II-V. rendű alperesek a vételár-fizetési kötelezettségüknek nem tettek eleget határidőben, ezért a mező- és

erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 22. § (1) bekezdése és a 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet 33. §-a alapján úgy kell tekinteni, hogy a vevők a jogügylettől visszaléptek, és ilyen esetben a Korm. rendelet 23. § (2) bekezdése alapján az NFA jogosult a következő legjobb pályázatot benyújtó pályázóval szerződést kötni.

Az alperesek kérték a kereset elutasítását.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította és kötelezte az alperesek perköltségének viselésére. Indokolásában a Ptk. 6:88. § (3) bekezdése alapján kiemelte, hogy a szerződés érvénytelenségére az hivatkozhat, akinek ehhez jogi érdeke fűződik vagy akit erre törvény feljogosít. Ezt a szabályt az egyoldalú jognyilatkozatok érvényességével kapcsolatos jogérvényesítésre is alkalmazni kell. A Fftv. az állami tulajdonban álló termőterületek értékesítésére elővásárlási szabályokat állít fel, amelyeket árverés esetén is alkalmazni kell. Amennyiben az elővásárlásra jogosultak a törvényben meghatározott határidőn belül érvényes elfogadó nyilatkozatot tesznek, úgy az NFA a jogszabály szerint első helyen álló jogosulttal köti meg a szerződést. A Fftv. 21. § (9) bekezdése szerint amennyiben az elővásárlási jognyilatkozat a törvényben foglaltakat sérti, akkor úgy kell tekinteni, mintha a jogosult a jogát nem is gyakorolta volna. Amennyiben az elfogadó nyilatkozat a törvényben foglaltaknak megfelel, úgy az az eladót köti. Ha a tulajdonos az elővásárlási jogából eredő kötelezettségeinek megszegésével köt szerződést, az így megkötött szerződés az elővásárlási jog jogosultjával szemben hatálytalan. A jogosult a hatálytalanságból eredő igényeit a tudomásszerzéstől számított harminc napon belül érvényesítheti az ajánlatot elfogadó nyilatkozat megtétele és a teljesítőképessége igazolása mellett. A jogalkotói szándék alapján tehát az elővásárlási jog gyakorlásával kötött szerződés csak akkor hatályos, ha az nem sérti más, erősebb jogosultsággal bíró jogalany érdekeit [2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 8. pont]. A hatálytalanság kérdése ugyanakkor nem érinti a támadott szerződések érvényességét: ha a fél az elővásárlási jogon alapuló erősebb jogosultságra hivatkozik, úgy a szerződés hatálytalansága iránt kell pert indítania. A Fftv. alapján elővásárlási joggal rendelkező fél a mások közötti adásvételi szerződéssel kapcsolatos aggályokat csak a Ptk. 6:223. §-a szerinti jogosultságának megsértése körében hozhatja fel, azonban hatálytalansági kereset előterjesztése helyett érvénytelenségre történő hivatkozással nem kérheti a bíróságtól annak megállapítását, hogy a szerződés közte és az eladó között jött létre. Ez ugyanis a hatálytalanság jogkövetkezménye, míg az érvénytelenség elsődleges jogkövetkezménye az eredeti állapot helyreállítása, amelyből nem következik, hogy a keresetet előterjesztő személy vevői pozícióba kerülne. A BDT 2018.3865. számú eseti döntés szerint az elővásárlási jogra jogosult a szerződés semmisségének megállapítása iránt jogi érdek hiányában nem indíthat pert arra hivatkozva, hogy esetleges ismételt eladás esetén elővásárlási jogát érvényesíteni tudná. A jogi érdek fennállása csak akkor lenne megállapítható, ha a felperes jogvédelme más jogi eszközökkel nem lenne biztosítható. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint ezért a felperesnek érvénytelenségi kereset előterjesztésére nem volt keresetösségi joga a perben, és ebből kifolyólag a szerződések megkötését követő, általa sérelmezett jognyilatkozatok létrejöttének körülményeit sem hozhatja fel az érvénytelenség körében, mivel erre vonatkozó jogi érdeke nincs. Ezért nem kellett vizsgálni, hogy a szerződések létrejöttét követően a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozatok mennyiben feleltek meg a kötelező alaki kellékeknek, illetve hogy volt-e jogosultsága ügyvédjelöltnek eljárni a bejegyzés során. A felperes az elővásárlási jogok gyakorlását rögzítő nyilatkozatokat is csak hatálytalansági kereset formájában sérelmezhetette volna. A IV. rendű alperessel kötött ingatlan adásvételi szerződés tekintetében az elsőfokú bíróság az Inyvtv. vhr. 68/C. §-a és a Fftv. 16. § (1) bekezdésének együttes értelmezése alapján megállapította, hogy az elővásárlási jogosulttól megkövetelhető olyan tartalmú nyilatkozat, hogy rendelkezik-e részarány-tulajdonnal.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésére álló okiratok alapján megállapította, hogy a II-V. rendű alperesek a vételárat az I. rendű alperessel a hirdetményi határidő lejártát követően megkötött szerződésekben foglalt határidőn belül megfizették, ugyanis a Korm. rendelet 32/A. §-a és 33. § (1) alapján az állam az elővásárlási jogosultakkal a megfelelő jogalany kiválasztása után szerződést köt, így a vételár fizetési határidő vonatkozásában az utóbb megkötött megállapodásban foglaltak irányadóak. Ebből következően alaptalanul róttá fel a felperes a perben, hogy a II-V. rendű alperesek az ingatlanok vételárát határidőben nem fizették volna meg. Az elsőfokú bíróság megállapította továbbá, hogy a felperes igénye hatálytalansági kereset előterjesztése útján sem lett volna megengedett, mivel az a Ptk. 6:223. §-a alapján elkésztett lett volna. Az elsőfokú bíróság kifejtette továbbá, hogy a felperes jóerkölcsbe ütközésére történő hivatkozása sem lehetett alapos, mivel a felperes nem tudott az alperesek vonatkozásában olyan konkrét viszonyrendszert felvázolni, amely arra utalt volna, hogy a megállapodások társadalmi közfelfogást sértő módon jöttek volna létre.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereseti kérelemnek helyt adó döntés meghozatalát, illetve az alperesek első- és másodfokú perköltségben való marasztalását. Másodlagosan kérte az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára történő utasítását. A felperes fenntartotta továbbá a Pp. 155/B. §-ára alapított, az eljárás felfüggesztése és az Alkotmánybíróság megkeresése iránti indítványát.

A felperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság mind a perbeli legitimáció, mind az érvénytelenség, mind pedig a jogügylettől való visszalépés vélelme megítélése során tévesen alkalmazta az irányadó anyagi jogi szabályokat. A felperes perbeli legitimációja körében előadta, hogy a felperes a szerződések vonatkozásában valóban harmadik félnek minősül, de kívülállónak nem tekinthető, hiszen amennyiben az adásvételi szerződések semmisek, úgy lehetősége nyílik szerződéskötési és tulajdonszerzési célját megvalósítani. Ennek előfeltételeit ugyanis az elfogadó nyilatkozatok előterjesztésével teljesítette. Önmagában tehát az a tény, hogy a felperes elfogadó nyilatkozatokat nyújtott be, megalapozza jogi érdekét annak megállapítására, hogy az adásvételi szerződések érvénytelenek. Az elsőfokú bíróság által hivatkozott hatálytalansági kereset akkor terjeszthető elő, ha az adásvételt az elővásárlásra jogosult e jogának figyelmen kívül hagyásával vagy megsértésével kötik meg. Termőföld esetén ez akkor fordulhatna elő, ha a rangsorban hátrébb helyet foglaló jogosulttal jönne létre a szerződés a felperes szabályszerű elfogadó nyilatkozata ellenére. A perbeli esetben azonban az I. rendű alperes olyan személyekkel kötött szerződést, akik nyilatkozatuk szerint a felperest az elővásárlási rangsorban megelőzték. Amennyiben ezek a nyilatkozatok valótlanok, vagy a szükséges igazolásokat a jogosultak nem csatolták, úgy ezek a szerződések jogszabályba ütköznek, és nem hatálytalanok, hanem érvénytelenek. A felperes az elővásárlási jog megsértésére egyébként is csak akkor tudna hivatkozni, ha az ezzel kapcsolatban keletkezett iratokat lehetősége lett volna áttekinteni. Az I. rendű alperes azonban ezt a lehetőséget a felperesnek nem biztosította. A Ptk. 6:223. § (2) bekezdése az igényérvényesítési határidő kezdő napját a szerződéskötésről való tudomásszerzés időpontjában jelöli meg, azonban a szerződéskötésről való tudomásszerzés nem elegendő ahhoz, hogy a felperes pert indíthasson, hiszen nem áll módjában megvizsgálni, hogy az elővásárlásra jogosultak a rangsorban valóban magasabb pozícióban álltak-e. Ebből következően az elsőfokú bíróság olyan körülményt értékelt a felperes terhére, amelynek teljesítésére önhibáján kívül, a másik fél együttműködési kötelezettségének megsértése miatt nem volt képes. A felperes nem volt, és a mai napig nincs abban a helyzetben, hogy az elővásárlási jogukat érvényesítő alperesek jogának fennállását és gyakorlásának körülményeit ellenőrizni tudja. Ilyen módon az elővásárlási joga megsértésére sem tud hivatkozni, amelyből az is következik, hogy a hatálytalansági igény előterjesztésére meghatározott határidő nem kezdődött el. A felperes erre figyelemmel indítványozta az elsőfokú eljárásban az Alkotmánybíróság megkeresését. A felperes álláspontja szerint a szerződések

jogszabályba vagy jóerkölcsbe ütközése esetén a felperes akkor is jogosult az érvénytelenség megállapítása iránti kereset előterjesztésére, ha egyébként a szerződés vele szemben hatálytalan lenne.

Tévedett az elsőfokú bíróság akkor is, amikor megállapította, hogy az érvénytelenség elsődleges jogkövetkezménye az eredeti állapot helyreállítása, ez ugyanis jelen esetben azt eredményezi, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések törlése után az I. rendű alperes tulajdonjogának visszajegyzése mellett az árverési vevővel kötött adásvételi szerződésbe a jogszabály erejénél fogva az elővásárlási rangsorban legmagasabb pozíciót elfoglaló és érvényes elfogadó nyilatkozatot tevő jogosult, azaz a felperes lép be. Az érvénytelen szerződésre ugyanis jogosultság nem alapítható, ezért a II-V. rendű alperesek elfogadó nyilatkozata nem vehető figyelembe. A felperes utalt arra, hogy hasonló tényállás mellett a Fővárosi Ítéltábla a 3.Pf.20.095/2019. számú ügyben foglalt állást, hogy a felperes az érvénytelenségi kereset előterjesztése tekintetében perbeli legitimációval rendelkezik.

A felperes a szerződések jóerkölcsbe ütközése kapcsán előadta, hogy az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben nem általános jellegű nyilatkozatot tett, hanem konkrét tényeket és körülményeket jelölt meg, amelyek a tulajdonjogot szerző alperesek jogellenes előnyben részesítését valószínűsítik. Ilyennek minősül a szerződésbe történő belépés rögzítésének indokolatlan késedelve, a vételár megfizetésére vonatkozó határidő figyelmen kívül hagyása és a felperes iratmegismerési kérelmének elutasítása. Az elsőfokú bíróság azt sem vizsgálta, hogy a v-i ingatlanok esetében az elővásárlási jog gyakorlása során tanúként ellenérdekű személy működött közre, amely a perbeli ingatlanok alperesek közötti előzetes felosztására utal. A felperes kiemelte, hogy amennyiben az elsőfokú bíróság álláspontja helytálló lenne a részarány-tulajdonra vonatkozó nyilatkozattal kapcsolatban, úgy ez is a felperes jogsértő megkülönböztetését támasztja alá, hiszen a sz-i ingatlanok vonatkozásában az elővásárlási jogot gyakorló és annak alapján tulajdont szerző II. rendű alperes nyilatkozata ugyanúgy nem tartalmazott részarány-tulajdonra vonatkozó kijelentést, mint a felperes nyilatkozata. Ennek ellenére az I. rendű alperes a II. rendű alperes nyilatkozatát érvényesnek fogadta el, és a II. rendű alperes adásvételi szerződésbe történő belépését megállapította.

Az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy a Korm. rendelet 33. § (1) bekezdése a hirdetményi közzétételt követően szerződést kötő alperesekre nem alkalmazható. A hivatkozott jogszabály világosan leszögezi, hogy a jogügylettől való visszalépés vétele a sorrendben első helyen álló elővásárlásra jogosulttal szemben is beáll. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása alól mentes adásvételi szerződés esetében az elővásárlási jogot gyakorló alperesekkel a szerződés az elfogadó jognyilatkozat eladóval történt közlésével létrejön, formális szerződéskötésre nincs szükség, már csak azért sem, mert annak feltételei korábban, az eredeti adásvételi szerződésben hiánytalanul rögzítésre kerültek. Ezt támasztja alá az is, hogy az I. rendű alperes nem újabb szerződéseket kötött, hanem ún. adásvételi szerződésbe belépést tanúsító okiratokat készített. A vételár fizetési határidő ezért nem e tanúsítványok kiállításának napján, hanem a szerződés létrejöttékor kezdődik.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben való marasztalását. Az elsőfokú bíróság helyes álláspontra jutott arra nézve, hogy a felperest nem illeti meg keresetőségi jog a szerződések és az azokon alapuló jognyilatkozatok érvénytelenségének megállapítására. A felperes érdeke a perbeli ingatlanok tulajdonjogának megszerzésére pusztán gazdasági érdek, és nem olyan védendő jogi érdek, amely által a felperes kötelezettségtől mentesülne. A Ptk. alapján az elővásárlási jog megsértésére tekintettel a szerződés hatálytalanságának és nem érvénytelenségének megállapítása kérhető.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelemben bírálta felül, mert annak fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt [Pp. 228. § (4) bekezdés].

A felperes fellebbezése alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az ítéltábla a döntésével egyetértett, annak jogi indokait a fellebbezésben foglaltakra is tekintettel az alábbiak szerint pontosítja és egészíti ki.

A felperes egymással halmazati viszonyban álló kereseti kérelmeit önállóan kellett elbírálni, azaz külön kellett vizsgálni a perbeli adásvételi szerződések, illetve az alperesi jognyilatkozatok érvénytelenségével kapcsolatos, valamint a szerződések megszűnésére alapított kérelmeket.

Az egyoldalú nyilatkozatok érvénytelenségének megállapítása iránti keresetet az elsőfokú bíróság a perbeli legitimáció hiányára hivatkozással utasította el, mivel azt állapította meg, hogy a felperesnek nincs olyan jogi érdeke, amely ezt az igényt megalapozná. Az ítéltábla ezzel szemben abból indult ki, hogy a perbeli legitimációnak ebben a körben nincs jelentősége, mert a felperes által megjelölt nyilatkozatok érvénytelenségének megállapítása eleve kizárt. Nem vitás, hogy a Ptk. 6:9. §-a szerint a jognyilatkozatokra a szerződések érvénytelenségére vonatkozó szabályokat megfelelően alkalmazni kell. Ebből azonban nem következik, hogy a szerződési nyilatkozatok is lehetnének érvénytelenek. Ha az egyoldalú jognyilatkozatból szerződés jön létre, arra a szerződésekre irányadó szabályokat kell alkalmazni. A jognyilatkozatokra vonatkozó önálló szabályok az új Ptk.-ban tehát a nem szerződési nyilatkozatokra irányadók. A jogalkotónak nem volt olyan célkitűzése, hogy az érvénytelenség megállapíthatóságát megkettőzze, egyrészt a szerződésre, másrészt a szerződési nyilatkozatokra. Ezzel szemben a jogalkotói cél az volt, hogy a nem szerződési nyilatkozatokra ne kelljen a szerződések általános szabályait alkalmazni, erre a célra álljon rendelkezésre egy önálló szabályrendszer. A szerződés érvénytelenségének szabályait pedig azért rendelte a jognyilatkozatokra is alkalmazni a jogalkotó, hogy e szabályok a szerződések körén kívül is alkalmazhatóak legyenek. A szerződési nyilatkozatokra tehát a szerződésekre vonatkozó szabályok vonatkoznak, amelyből következően csak a szerződés érvénytelenségét lehet megállapítani, az azt létrehozó nyilatkozat önálló érvénytelenségét nem. Amennyiben a szerződést létrehozó jognyilatkozat külön érvénytelen lehetne, az azt jelentené, hogy a szerződés létre sem jön, így annak érvénytelensége nem is merülhetne fel. Ugyancsak kizárt a bejegyzési engedély megadását tartalmazó nyilatkozat érvénytelenségének vizsgálata. A bejegyzési engedély megadása az adásvételi szerződés teljesítése az eladó részéről. Az ilyen jognyilatkozat teljesítési jellegű, vagyis nem tekinthető önálló jogügyletnek, és a Ptk. 6:184. §-a alapján ítélettel is pótolható. A kereset tehát a jognyilatkozatok érvénytelenségének megállapítása körében eleve nem volt teljesíthető.

A mások közötti szerződések érvénytelenségére alapított törlési igény feltétele a Ptk. 6:88. § (3) bekezdése alapján a jogi érdek fennállása. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperes ilyen jogi érdek hiányában nem rendelkezett perbeli legitimációval. A felperesnek csak látszólag fűződött jogi érdeke az alperesek között létrejött adásvételi szerződések érvénytelenségéhez arra hivatkozással, hogy ezáltal lehetősége nyílna szerződéskötési és tulajdonszerzési célját megvalósítani, amelynek előfeltételét az elfogadó nyilatkozatok előterjesztésével már teljesítette.

A felperes érvénytelenségi keresetében keveredtek az érvénytelenség és a hatálytalanság jogkövetkezményei. A felperes kereseti tényelőadásából, illetve az érvénytelenségi keresethez szükséges jogi érdeket igazoló érvelésből egyértelműen kitűnik, hogy a felperes valójában az

elővásárlási jogának sérelmét kívánta orvosolni. Az elővásárlási jog sérelme esetén csak a Ptk. 6:223. § (1) és (2) bekezdése szerinti jogkövetkezmény iránti, a szerződés relatív hatálytalanságából eredő igény érvényesíthető. A Kúria új Ptk. Tanácsadó Testületének véleménye szerint a Ptk. 1:2. § (2) bekezdése alapján a Fftv. 22. § (2) bekezdése szerinti „szerződésbe való belépés” a Ptk. 6:223. § (1) bekezdésében meghatározott relatív hatálytalansági tényállásként értelmezendő. A Ptk. 223. §-ának alkalmazásában nem egy szerződésen belüli alanyváltozásról van szó, hanem két különböző, de azonos tartalmú szerződésről. Amennyiben a felperes nem a szerződések tartalmát, hanem az elővásárlásra jogosultak Fftv. szerinti sorrendjét vitatja, a szerződés hatálytalanságának megállapítása iránti igény az egyetlen jogi eszköz, amellyel minden állított sérelme orvosolható. Ha pedig a II-V. rendű alperes a Fftv. szerinti sorrendre kihatóan valótlan nyilatkozatot tett volna, az szintén a felperes elővásárlási jogát sértette volna.

Ha az elővásárlásra jogosult a mások közötti szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt is indíthatna pert, az nem szolgálná az elővásárlási jogának érvényesítését, mert azáltal nem lehetne azt a jogkövetkezményt alkalmazni, amit a hatálytalansági keresettel lehet. Arra ugyanis nincs lehetőség, hogy a bíróság az adásvételi szerződés érvénytelenségének jogkövetkezményét akként vonja le, hogy a szerződést a felperessel hozza létre. Ebből következően tehát egy sikeres érvénytelenségi keresetet követően is szükség lenne egy második per indítására a szerződés létrehozása érdekében, amely az igényérvényesítés indokolatlan elnehezítését jelentené.

Mindezek alapján a felperes jogi érdekét kizárólag a Ptk. 6:223. §-a szerinti hatálytalansági kereset szolgálta volna, a felperes által érvényesített jog nem vezethetett a felperes céljához. A felperes tulajdonszerzést célzó keresete akkor sem lehetne alapos, ha az I. rendű és a II-V. rendű alperesek közötti szerződések érvénytelenek lennének, mert - az elsőfokú bíróság által is már kifejtettek szerint - a bíróság az érvénytelenség jogkövetkezményeként nem hozhatja létre a szerződést a felperes és az I. rendű alperes között. A felperes érvénytelenségi keresetét ezért el kellett utasítani.

Ehhez képest az ítéletábra csak megjegyzi, hogy az elsőfokú bíróság helyesen foglalt állást az érvénytelenségi okokat illetően. A felperes által előadott ténybeli alapon sem a jogszabályba ütközés, sem a jóerkölcsbe ütközés nem lenne megállapítható. A felperes kereseti kérelme ebben a körben azért volt ellentmondásos, mert miközben a szerződések tartalmi okokból való érvénytelenségét állította, saját maga kívánt volna ugyanilyen tartalommal szerződést kötni az I. rendű alperessel a perbeli ingatlanokra. A felperes által hivatkozott érvénytelenségi okok mellett a szerződési tartalom okozhatná az érvénytelenséget, nem a vevő személye.

Az ítéletábra megjegyzi továbbá, hogy a felperes a perben egyébként nem adta elő, hogy az elővásárlási joga pontosan milyen okból sérült volna, erre nézve csupán feltételezéseket közölt arra hivatkozással, hogy a szerződéseket nem tudta megtekinteni, így nem is volt módja hatálytalansági igényt érvényesíteni. Ez az érvelés azonban azért irreleváns, mert az adásvételi szerződésekből csak az derül ki, hogy az elővásárlási jogát érvényesítő vevő a Fftv. szerinti sorrendben mire hivatkozott, de az már nem, hogy ez a hivatkozása a valóságnak megfelelt-e.

A felperes hivatkozott továbbá arra is, hogy a vételárfizetés késedelme folytán a perbeli szerződések megszűntnek tekintendők. Mások között szerződést illetően szerződésszegésre harmadik személy nem hivatkozhat, ezért ezen az alapon a felperesi igényérvényesítés eleve kizárt volt.

A kifejtettekre figyelemmel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése szerint helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdésére figyelemmel köteles az I., II. és V. rendű alperesnél felmerült másodfokú perköltség megfizetésére, amelynek összegét az ítélőtábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja, valamint (5) és (6) bekezdése alapján állapította meg.

Budapest, 2020. február 11.

Dr. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

. Benedek Szabolcs s.k.. Matosek Edina s.k.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: