

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
í t é l e t e**

Az ügy száma: Pfv.VI.20.254/2019/9.

A tanács tagjai: . Puskás Péter a tanács elnöke
. Csiki Bence előadó bíró
. Kollár Márta bíró

A felperes:

A felperes képviselője: Újfalviné dr. Gyuricskó Andrea ügyvéd

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

Az alperesek képviselője: . Varga István ügyvéd
I. rendű alperesért
Jánosné dr. ügyvéd II. rendű alperesért
dr. Perédi Tamás ügyvéd III. rendű alperesért

A per tárgya: szerződés hatálytalanságának megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: I. rendű alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
Miskolci Törvényszék
3.Pf.21.363/2018/7.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
Szikszói Járásbíróság
6.P.20.021/2018/24.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi, az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, és a felperes keresetét elutasítja.
- Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 2.400.000 (kétmillió-négyszázezer) forint, a II. rendű alperesnek 4.092.000 (négymillió-kilencvenkétezer) forint együttes

elsőfokú, fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költséget.

- Kötelezi a felperest, hogy - felhívásra - fizessen meg az állam részére 4.490.000 (négymillió-négyszázkilencvenezer) forint le nem rótt kereseti és felülvizsgálati eljárási illetéket.
- Megkeresi a B. Kormányhivatal E. Járási Hivatal Földhivatali Osztályát, hogy - a 29.900.000 (huszonkilencmillió-kilencszázezer) forint vételár felperes részére történő megfizetésének igazolását követően - a Sz., külterületi 0162/7 helyrajzi számú ingatlanról a felperes javára 1/1 arányban bejegyzett tulajdonjogot törölje, és az ingatlanra II. rendű alperes javára jegyezze vissza az eredeti ranghelyen 1/1 arányban - adásvétel jogcímén - a tulajdonjogot.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A Sz. külterületi, 0162/7 helyrajzi számú ingatlan 1/1 arányban az I. rendű alperes tulajdonában állt, az ingatlant a II. rendű alperes 2013. október 16-tól 2033. október 15-ig tartó időszakra haszonbérbe vette.
- [2] 2015. december 14-én tartott árverést követően az I. rendű alperes, valamint a II. rendű alperes 2016. március 10-én adásvételi szerződést kötöttek egymással, amelynek értelmében az I. rendű alperes 29.900.000 forint vételár ellenében eladta a II. rendű alperesnek a perbeli ingatlant.
- [3] Az adásvételi szerződés kifüggesztésének időtartama alatt a felperes elővásárlásra jogosultként elfogadó nyilatkozatot tett, de azt az I. rendű alperes nem fogadta el. Az eladót képviselő NFA 2016. július 18-án kelt levelében arról tájékoztatta a felperest, hogy a perbeli ingatlanra az adásvételi szerződés megkötése az eredeti vevővel indokolt, majd 2016. október 4-én kelt levelében arról értesítette a felperest, hogy elfogadó nyilatkozatával nem tudta megelőzni az eredeti vevőt.
- [4] A perbeli ingatlanra, visszaható hatállyal, 2016. december 6-án jegyezték be a II. rendű alperes tulajdonjogát, majd 2016. december 12-én a III. rendű alperest megillető zálogjogot és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalmat az ingatlan-nyilvántartásba.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [5] A felperes 2017. február 17-én előterjesztett kereseti kérelmében kérte, a bíróság állapítsa meg, hogy az I. rendű alperes eladó és a II. rendű alperes vevő között a perbeli ingatlan adásvétele tárgyában létrejött szerződés vele szemben hatálytalan és az - azonos tartalommal - az I. rendű alperes, valamint a felperes között jött létre. Kérte az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság megkeresését a II. rendű alperes tulajdonjogának törlése és a felperes tulajdonjogának a bejegyzése végett, továbbá az alperesek ennek tűrésére kötelezését.
- [6] A felperes keresetében kifejtette, hogy a II. rendű alperest megelőző elővásárlási joggal rendelkezik a perbeli ingatlanon, érvényes és hatályos elfogadó nyilatkozatot tett. 2016. október 4-én átvette ugyan az NFA tájékoztatását, de abból nem vált ismeretessé előtte, hogy kivel fog az I. rendű alperes szerződést kötni, ezért a felperes nem tudhatta, hogy mely személlyel szemben kell pert indítania. Nem kapta meg a II. rendű alperes tulajdonjogát bejegyző határozatot, így csak 2017. január 19-én, az ingatlan-nyilvántartás megtekintésekor szerzett tudomást a II. rendű alperes tulajdonszerzéséről. Az igénye érvényesítésére rendelkezésre álló határidő ezért ekkor vette kezdetét.
- [7] Az I.- II. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték, többek között arra való hivatkozással, hogy a felperes a keresetlevelét a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:223. § (2) bekezdésében rögzített, 30 napos, szubjektív határidőt elmulasztva terjesztette elő.
- [8] A III. rendű alperes ellenkérelmében nem ellenezte a kereset teljesítését, amennyiben a perbeli ingatlanon fennálló zálogjogát az ítéleti rendelkezés nem érinti, vagy az ingatlan vételárából a zálogjoggal biztosított követelését kielégítik.

Az első- és másodfokú ítélet

- [9] Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az I. és II. rendű alperesek által megkötött, a perbeli ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan. Megállapította, hogy az adásvételi szerződés a felperes és az I. rendű alperes között jött létre az eredeti szerződés szerinti tartalommal. Megkereste a földhivatalt, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően a perbeli ingatlanról törölje a II. rendű alperes tulajdonjogát és jegyezze be, adásvétel jogcímén, a felperes tulajdonjogát. Megkereste a gazdasági hivatalt, hogy a felperes által letétbe helyezett 29.900.000 forintot, az ítélet jogerőre emelkedését követően, fizesse ki a III. rendű alperes részére és a III. rendű alperest mindezek tűrésére kötelezte.

[10] Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában megállapította, hogy a felperes 2016. január 19-én, a tulajdoni lap másolatának beszerzésekor értesült először hitelt érdemlő módon arról, hogy elővásárlási jogát megsértve a II. rendű alperes tulajdonjogát jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. Nem volt igazolható, hogy az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság határozatát a felperes megkapta volna, így a felperes nem esett késedelembe a keresetlevél előterjesztésével. A 2016. július 18-án, illetve 2016. október 4-én kelt levélből a felperes nem szerezhette hitelt érdemlő, kétséget kizáró tudomást arról, hogy az I. rendű alperes kivel kötött szerződést, illetve arról, hogy a felperesnek a pert kivel szemben kell megindítania, mivel több elővásárlásra jogosult is benyújthatott elfogadó nyilatkozatot.

[11] A másodfokú bíróság az I. és II. rendű alperesek fellebbezése folytán meghozott ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helyes indokainál fogva helybenhagyta. Ítéletének indokolásában kifejtette, hogy a felperes a keresetét nem terjesztette elő késedelmesen, a 2016. július 18-án küldött levél átvétele nem igazolható, míg a 2016. október 4-én kelt tájékoztatás tartalmából a felperes nem tudta kétséget kizáróan megállapítani, hogy az I. rendű alperes kivel szerződött és a felperesnek nem lehetett kétséget kizáró tudomása arról, hogy esetlegesen más elővásárlásra jogosult nem tett-e elfogadó nyilatkozatot. Az eljárás során nem nyert bizonyítást, hogy a felperes jogi képviselője, vagy a felperes a II. rendű alperes tulajdonszerzéséről szóló földhivatali határozatot kézhez vette volna. A keresetindítás időpontja 2017. február 17-e volt, amelyre így határidőben sor került.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[12] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében - tartalma szerint - kérte, hogy a Kúria a jogerős ítéletet helyezze hatályon kívül, az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg és a felperes keresetét utasítsa el. Álláspontja szerint a jogerős ítélet a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésébe ütközik, mivel a felperes keresetlevelét 2017. február 17-én terjesztette elő, így az igényérvényesítésre rendelkezésre álló 30 napos szubjektív határidőt elmulasztotta. A felperes előtt a szerződés kifüggesztésének időtartama alatt ismerté vált a vevő személyének kiléte, illetve a felperes mind a 2016. július 18-án, mind a 2016. október 4-én kelt tájékoztató levél tartalmából értesült arról, hogy az I. rendű alperes - a felperes által tett elfogadó nyilatkozat ellenére - változatlanul a II. rendű alperessel tartja indokoltnak az adásvételi szerződés megkötését. Bizonyított, hogy a felperes a 2016. július 18-án kelt levelet átvette, amelyet alátámaszt azon körülmény, hogy a felperes jogi képviselője által 2016. október 5-én küldött levél már rögzíti az I. rendű alperes álláspontját.

[13] A tulajdoni lap lekérdezésének időpontja nem tekinthető a szerződéskötésről történő tudomásszerzés időpontjának, mivel a felperes a hivatkozott levelek átvételét követően közvetlenül is megismerhette volna az ingatlan-nyilvántartás tartalmát. A II. rendű alperes tulajdonjogát 2016. december 13-án jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba, ezen időpontot követően már feltétlenül megnyílt a lehetőség a felperes részére az igényérvényesítésre, de a bejegyzésről szóló egyszerűsített határozatot a felperes jogi képviselője is átvette, akinek tájékoztatnia kellett a felperest a II. rendű alperes tulajdonszerzéséről. Amennyiben a bíróság a tudomásszerzés időpontjának mégis a tulajdoni lap másolat lekérdezését tekintené, az igényérvényesítés akkor is elkésztett, mert a felperes csak a bíróság felhívását követően jelölte meg helyesen az I. rendű alperes személyét, így az I. rendű alperessel szembeni igényérvényesítés csak a keresetmódosítást követően, 2017. március 22-én történt meg.

[14] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és az I. rendű alperes perköltségben történő marasztalására irányult.

[15] A II. rendű alperes a felülvizsgálati kérelemben foglaltak teljesítését kérte, míg a III. rendű alperes ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

[16] A felülvizsgálati kérelem alapos.

[17] Az eljáró bíróságok a tényállást az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárták és azt - lényegében - helyesen állapították meg, de abból téves jogi következtetéseket vontak le. A megállapított tényállás alapján azonban nem volt akadálya érdemi döntés meghozatalának.

[18] A Ptk. 6:226. § (3) bekezdése szerint a Ptk. elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseit a jogszabályon alapuló elővásárlási jogra is alkalmazni kell, amely a perbeli esetben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) speciális rendelkezéseinek a figyelembevételével történhet meg. A Földforgalmi tv. alapján - szemben a Ptk. szabályaival - a szerződő feleknek meg kell kötniük az adásvételi szerződést és a szerződést kell közölni az elővásárlásra jogosultakkal. Az elővásárlási jog megsértéséből eredő igények érvényesítésére azonban a Földforgalmi tv. speciális rendelkezéseket nem tartalmaz, a Földforgalmi tv. hatálya alá tartozó esetekben viszont a szerződés megkötésével, az arról való tudomásszerzéssel az elővásárlásra jogosultat sérelem még nem

érhette, azaz az elővásárlási jog megsértésből eredő igény ekkor még nem nyílhat meg.

[19] A Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szerinti 30 napos igényérvényesítési határidő ennek megfelelően a Földforgalmi tv. hatálya alá tartozó esetekben akkor nyílik meg, amikor az elővásárlásra jogosult igénye keletkezik, azaz akkor, amikor tudomást szerez arról, hogy az elfogadó nyilatkozatát figyelmen kívül hagyták és a tulajdonos az adásvételi szerződést nem az ő javára, hanem a szerződés szerinti vevő, vagy más elővásárlásra jogosult javára záradékolja. A Ptk. szabályai szerinti „tudomásszerzés” időpontja tehát akkor következik be, amikor a felperes értesült arról, hogy az elővásárlási jogát megkerülve kívánnak szerződést kötni, mert az elővásárlási joga megsértése az elfogadó nyilatkozata figyelmen kívül hagyásával történik meg.

[20] A Ptk. 6:223. § (2) bekezdésének megfelelően tehát a perbeli esetben is a jogsérelemről való tudomásszerzés és nem a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyezésének vagy a szerződés teljesítésének az időpontja az irányadó (BH2018. 309.). A határidő megnyílik az elővásárlásra jogosultnak küldött azon tartalmú tájékoztatással is, miszerint az elővásárlási jogát gyakorló fél nem előzte meg a szerződés szerinti vevőt. Ezzel ugyanis az eladó egyértelműen a tudomására hozta a jogot gyakorolni kívánó félnek azt, hogy az elfogadó nyilatkozatát figyelmen kívül hagyta és az eredeti vevővel kötött szerződést tekinti hatályosnak (BH2019. 173.). Hasonlóképpen foglalt állást Kúria Pfv.VI.20.698/2018/8. és Pfv. VI.20.042/2018/12. számú döntéseiben is.

[21] A perbeli esetben a felperes tudomásszerzése már feltehetően a 2016. július 18-i tájékoztató levél alapján bekövetkezett, hiszen abban közölte az eladó képviselője, hogy nem fogadja el a felperes ajánlatát, a szerződés megkötése továbbra is az eredeti vevővel, azaz a II. rendű alperessel indokolt. Az I. rendű alperes képviselője azonban ezt követően a 2016. október 4-i levélben közölte azt is, hogy a felperes nem tudta megelőzni a szerződéses vevőt. A szöveg alapján egyértelmű volt, hogy az eladó nem fogadta el a felperes elővásárlási nyilatkozatát, és az is, hogy a vevő a II. rendű alperes, azaz a szerződéses vevő lett. A felperes ennek alapján nem feltételezhette alappal, hogy még fennáll a lehetősége annak, hogy az I. rendű alperes vele köt szerződést, és azt sem, hogy esetleg más, elővásárlási jogával élő személlyel szerződött. Ezt a tájékoztatást a felperes a rendelkezésre álló bizonyítékok szerint nem vitathatóan átvette, hiszen 2016. október 5-én erre írásban válaszolt. Ekkor tehát az igényérvényesítésre rendelkezésre álló határidő megnyílt és a felperes azt elmulasztva igényét elkésztetten terjesztette elő, ezért a keresete megalapozatlannak bizonyult.

[22] A felperes igényérvényesítése tehát elkésztett, ezért a keresete megalapozatlan volt, így az ügyben egyéb kérdésekben nem kellett állást foglalni. A kifejtetteknek megfelelően a Kúria a jogerős ítéletet, a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: rPp.) 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, a rPp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a felperes keresetét elutasította. A Kúria rendelkezett továbbá az eljárás megindítása előtti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállításáról, feltételként szabva a felperes által megfizetett vételár megtérítését.

Záró rész

[23] Az rPp. 239. §-a és 270. § (1) bekezdése értelmében a fellebbezési és felülvizsgálati eljárásban is irányadó rPp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a Kúria a pervesztes felperest az I. és II. rendű alperesek perköltségének megfizetésére. A fizetendő perköltség összege a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (4) bekezdése, (5) és (6) bekezdése alapján együttesen az elsőfokú, fellebbezési és felülvizsgálati eljárásra megállapított, a ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányban lévő ügyvédi munkadíjból, annak áfa tartalmából, valamint a II. rendű alperes által megfizetett fellebbezési eljárási illeték összegéből áll.

[24] A felperes az eljárás során illetékfeljegyzési jogban részesült. A Kúria az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése alapján irányadó, a költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, 15. § (1) és (3) bekezdése alapján kötelezte a felperest az állam által előlegezett elsőfokú és felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére.

[25] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet az rPp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson bírálta el.

[26] Az ítélettel szemben az rPp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2020. február 25.

Dr. Puskás Péter s.k. a tanács elnöke, dr. Csiki Bence s.k. előadó bíró, dr. Kollár Márta s.k. bíró

A kiadmány hitelével:

Sz.Sz.

bíróági ügyintéző