

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.21.203/2019/8.

A tanács tagjai: . Wellmann a tanács elnöke
. Csesznok Judit Anna előadó bíró
. Kocsis Ottilia bíró

A felperes:

A felperes jogi képviselője:

Imre Ügyvédi Iroda,
ügyintéző: dr. Imre András ügyvéd

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

Az I. rendű alperes képviselője:

Törös Ügyvédi Iroda,
ügyintéző: Dr. Törös Judit ügyvéd

A II. rendű alperes képviselője:

. Németh Tímea Ügyvédi Iroda,
ügyintéző: Dr. Németh Tímea ügyvéd

A III. rendű alperes képviselője:

ác és Vörös Ügyvédi Iroda,
ügyintéző: Dr. Bolevác Éva ügyvéd

A per tárgya: szerződés hatálytalanságának megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

ővárosi Ítéltábla

17.Pf.20.182/2019/10-II.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

ővárosi Törvényszék

4.P.22.863/2017/24.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

- Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I rendű alperesnek 127.000 (százhuszonhétezer), a III. rendű alperesnek 317.000 (háromszáztizenhétezer) 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 g-i 098/1 helyrajzi számú szántó művelési ágú földrészlet (a továbbiakban: ingatlan) 1/1 arányban az I. rendű alperes tulajdonában állt. Az ingatlan 2034. október 15-ig a III. rendű alperes haszonbérleti jogával terhelt. Az ingatlanra 2015. november 24-én megtartott árverés eredményeként az I. rendű és a III. rendű alperes között 2016. március 10-én adásvételi szerződés jött létre, amely tartalmazta, hogy a III. rendű alperes a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 18. § (1) bekezdés c) pontjára és (4) bekezdés a) pontjára alapított elővásárlási joggal rendelkezik.
- [2] A kifüggesztett adásvételi szerződésre a jogszabályban megszabott határidőn belül a felperes, az II. és a IV. rendű alperes nyújtott be elfogadó nyilatkozatot. Az felperes ranghelyét a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés d) pontjára, a II. rendű alperes a 18. § (2)

bekezdés b) és (4) bekezdés a) pontjára, a IV. rendű alperes a 18. § (1) bekezdés d) pontjára és a (4) bekezdés a)-b) pontjára alapította. A II. rendű alperes a Földforgalmi tv. 18. § (2) bekezdés b) pontja szerinti ranghelyének igazolására a H. Ö. Kft. által 2016. február 18-án kiállított igazolást csatolt, amely szerint 2016. február 17-e óta a II. rendű alperes a kft. ellenőrzése alatt áll és jelenleg 1,2885 hektár területen folytat ökológiai gazdálkodást.

- [3] 2016. július 8-án az I. és a II. rendű alperes elővásárló adásvételi szerződésbe belépését tanúsító okiratot állított ki, amely szerint az elővásárlási jog alapján az adásvételi szerződés vevőként II. rendű alperessel jön létre és az I. rendű alperes mint eladó 37.950.000 forint vételár ellenében adásvétel címén a II. rendű alperes tulajdonába adja az ingatlant.
- [4] Az elsőfokú ingatlanügyi hatóság 2016. október 24-i határozatával az ingatlan tulajdoni lapjáról az I. rendű alperes tulajdonjogát törölte, egyidejűleg a II. rendű alperes adásvétel jogcímén szerzett tulajdonjogát, valamint az I. rendű alperes 20 éves időtartamú visszavásárlási jogát bejegyezte az I. rendű alperes javára elidegenítési és terhelési tilalmat feljegyezte. A III. rendű alperes fellebbezése alapján eljáró kormányhivatal 2017. január 3-ai határozatával az elsőfokú határozatot megváltoztatta, a II. rendű alperes tulajdonjog bejegyezésére az I. rendű alperes javára történő elidegenítési és terhelési tilalom feljegyzésére és a visszavásárlási jog bejegyzésére irányuló kérelmet elutasította, mert a II. rendű alperes elővásárlási jognyilatkozata nem felelt meg a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 2016. június 22-étől hatályos 18/A. § (3) bekezdésében foglaltaknak.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [5] A felperes keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy a 2016. május 19-ei elfogadó nyilatkozat alapján a perbeli adásvételi szerződés a felperes és az I. rendű alperes között jött létre és a felperes a vételár kifizetésével az ingatlan tulajdonjogát megszerzi. Kérte az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés végett az illetékes földhivatal megkeresését, továbbá a II., III. és a IV. rendű alperesek kötelezését a felperes

tulajdonjogi igénye velük szembeni kielégítésének tűrésére. Másodlagosan az I. és a II. rendű alperesek közötti adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítását kérte, ha a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez a bíróság megítélése szerint az külön is szükséges.

- [6] Elsődleges keresetét arra alapította, hogy az I. rendű alperes tulajdonosként az elővásárlási jogból eredő kötelezettségének megszegésével kötött szerződést a II. rendű alperessel, ezért a szerződés 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:223. § (1) bekezdés alapján a felperessel szemben hatálytalan. Egyebek mellett arra hivatkozott, hogy a II. rendű alperesi elővásárlási nyilatkozat 2016. július 8-ai elfogadásakor az I. rendű alperes tisztában volt azzal, hogy az Fétv. módosult előírásai alapján a II. rendű alperes által megjelölt ranghely már nem vehető figyelembe, valamint hogy az ökológiai gazdálkodásról a II. rendű alperes által becsatolt igazolás nem teljesíti sem a 34/2013. (V.14.) VM rendelet 11. § (1) bekezdésében írt, sem a 834/2007. EK tanácsi rendelet 29. cikkében foglaltaknak megfelelő tanúsítvány kritériumait. Az elővásárlási jog gyakorlásának alapjául megjelölt ökológiai gazdálkodási célzat továbbá amiatt sem állapítható meg, mert több mint másfél évtizedig az ingatlanon haszonbérlet áll fenn.
- [7] Az I. rendű alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte egyebek mellett arra hivatkozva, hogy a II. rendű alperes elfogadó nyilatkozatát a benyújtáskor hatályos jogszabályok alapján kellett megvizsgálnia. Az ökológiai gazdálkodás vonatkozásában a II. rendű alperes által becsatolt igazoláson túl, a bírálókat konkrét szabályait megalkotó végrehajtási rendelet hiányában egyéb okiratra nem volt szükség.
- [8] A II. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.
- [9] A III. rendű alperes ellenkérelmében kérte a kereset elutasítását. Utalt arra, hogy a III. rendű alperes ranghelye megelőzi mind a felperesét, mind a II. és a IV. rendű alperesét, ha az I. és II. rendű alperesek közötti szerződés semmisnek minősülne, a felperesi kereset akkor sem teljesíthető, mert ebben az esetben a 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet 28. § (2) bekezdése szerint a felperes és a IV. rendű alperes közül sorsolással kell kiválasztani a szerződő felet.

Az első- és másodfokú ítélet

- [10] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Ítéletének a felülvizsgálat szempontjából releváns részében kifejtette, hogy az ökológiai gazdálkodás körében a benyújtott igazolás meglétén túl az I. rendű alperes végrehajtási rendelet hiányában egyéb körülményeket nem vizsgálhatott. A benyújtott okiratot a gazdálkodási cél valószínűsítésére elegendőnek találta. Utalt arra is, hogy az NFA a 2018. július 8-ai okirat kiállításával döntött az egymással versengő elővásárlási jogosultak közötti választásról, ezzel tulajdonosi döntését kinyilvánította. A bíróság előtt kizárólag a felperes elővásárlási jogosultsága és a III. rendű alperes ajánlata kerülhet összehasonlításra, valamennyi elővásárlási jogosult közötti sorrendet azonban a bíróság nem állíthatja fel, ezt egyedül a tulajdonos végezheti el.
- [11] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet - részben eltérő indokolással - helybenhagyta.
- [12] Kifejtette, hogy a szerződéses jognyilatkozatok érvényességét, hatályosságát a megtételükkor, hatályosulásukkor hatályban lévő jogszabályi rendelkezések alapján kell megítélni. A 2016. június 1-jén hatályos Földforgalmi tv. 18. § (2) bekezdés b) pontja alapján ekkor az elfogadó nyilatkozata megtételekor a jogosultnak ökológiai gazdálkodást még nem kellett folytatnia (EBH 2018.K.11.) és nem írt elő a jogszabály határidőt sem az ökológiai gazdálkodás megkezdésére. Az Alaptörvény 28. cikkével összhangban a Földforgalmi tv. indokolása alapján sem vonható le a Földforgalmi tv.-ből olyan követelmény, hogy az ökológiai gazdálkodás célra alapított ranghelyet megjelölő elővásárlásra jogosultnak az ökológiai gazdálkodást a tulajdonjog megszerzését követő záros határidőn belül meg kell kezdenie és huzamosabb idejű haszonbérlettel terhelt ingatlan esetében lényegében ilyen gazdálkodási célra nem hivatkozhat. Önmagában abból, hogy az Fétv. 18/A. §-a 2016. június 22-ei hatályba lépésével a jogalkotó az ökológiai gazdálkodásra alapított ranghelyen gyakorolható elővásárlási jog feltételeit szigorította és az elővásárlásra jogosultak körét jelentősen leszűkítette, nem vonható le arra következtetés, hogy a jogalkotói szándék már a Földforgalmi tv. 2013. évi megalkotásakor is szűkebb körű elővásárlási jog biztosítására irányult. Mindezerért a haszonbérlet még fennálló időtartamára figyelemmel nem vonható kétségbe a II. rendű alperesnek a ranghely alapjául megjelölt ökológiai gazdálkodási

célzata. A II. rendű alperes a megjelölt ranghely szerinti elővásárlási jogosultságának bizonyítására becsatolt igazolás a Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdése szerinti okirat csatolási kötelezettségét teljesítette.

- [13] Utalt arra, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (5) bekezdésében említett végrehajtási rendelet megalkotásának elmaradása miatt az elővásárlásra jogosult az e jogát megalapozó körülményeket kötöttségek nélkül bármilyen arra alkalmas okirattal igazolhatja. A II. rendű alperes által becsatolt igazolás pedig nem csak azt bizonyítja, hogy a II. rendű alperes a jövőben ökológiai gazdálkodást kíván folytatni, hanem azt is, hogy 1,2885 hektár területen már ilyen gazdálkodást folytat és belépett az igazolást kiállító társaság ellenőrzési rendszerébe. Miután az igazolás tartalmának kétségbe vonására alkalmas egyéb adatok a perben nem álltak rendelkezésre, ilyenekre a felperes sem hivatkozott, a benyújtott igazolás a megjelölt ranghely megállapításához elengedő. Erre tekintettel az I. és a II. rendű alperesek között fennálló szerződés a felperessel szemben nem hatálytalan.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [14] A jogerős ítélet ellen a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben - tartalma alapján - a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet megváltoztatásával keresetének való helyt adó döntés meghozatalát kérte.
- [15] Jogszabálysértésként a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: rPp.) 206. § (1) bekezdését, 221. § (1) bekezdését, a Földforgalmi tv. 18. § (2) bekezdés b) pontjának, 21. § (8) bekezdését, 21. § (5) bekezdését, 23. § (1) bekezdését és a Fétv. 18/A. §-át és az Alaptörvény 28. cikkét jelölte meg.
- [16] A felperes lényegében valamennyi megjelölt eljárásjogi és anyagi jogi jogszabálysértés indokaként azt adta elő, hogy a II. rendű alperes elfogadó nyilatkozatának vizsgálata körében az eljáró bíróságoknak figyelembe kellett volna venniük a Fétv. 18/A. §-át, figyelemmel a BH 2017.38. szám alatt közzétett eseti döntés elvi tartalmára, illetve hogy a Fétv. 18/A. §-a alkalmazásának elvetése esetén jelentőséget kellett volna tulajdonítaniuk a 18. § (2) bekezdés b) pontjában rögzített, „tulajdonszerzés célja” fordulatnak. Ennek alapján azt kellett volna vizsgálniuk, hogy a II. rendű alperes az elfogadó nyilatkozatában megalapozottan

hivatkozott-e arra, hogy őt a Földforgalmi tv. 18. § (2) bekezdés b) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg (EBH 2018.K.11.). Kifejtette, hogy - szemben a jogerős ítélettel - az ökológiai gazdálkodás folytatására jogosító igazolás a cél valódiságát legfeljebb akkor valószínűsítene, ha az igazolás a majdani birtokba vétel időpontjára vonatkozóan is tanúsítaná az ökológiai gazdálkodás folytatására való jogosultságot. Tekintettel arra, hogy a birtokba vétel időpontja 2034. október 16-én történhet meg legkorábban, a 2016. február 17-én kelt ökológiai gazdálkodás folytatására jogosító igazolás erre alkalmatlan. Érvelése szerint a jogalkotó szándéka már Fétv. 18/A. § közbeiktatása előtt is az volt, hogy olyan földműves számára biztosítson privilegizált elővásárlási jogot, aki az állam által támogatni kívánt ökológiai gazdálkodást, illetve oltalmazott termékek előállítására irányuló tevékenységet, mint tulajdonszerzési célt a tulajdonszerzést követően rövid időn belül és hosszabb időre szólóan meg tudja valósítani (BDT 2018.92.). A II. rendű alperes által az elővásárlási jog alapjául hivatkozott Földforgalmi tv. 18. § (2) bekezdés b) pontjában megjelölt tulajdonszerzési cél belátható időn belül reálisan nem megvalósítható, ezért a II. rendű alperest e ranghelyen elővásárlási jog nem illeti meg.

- [17] Az I. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet helyes indokai alapján történő hatályában fenntartását kérte.
- [18] A III. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelme szintén a jogerős ítélet hatályában fenntartására irányult. A III. rendű alperes utalt arra, hogy az elővásárlási jogosultak sorrendjében a felperest megelőzi.
- [19] A II. és a IV. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [20] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [21] Az eljáró bíróságok a tényállást az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárták, a Kúria megítélése szerint a másodfokú bíróság érdemben helyes döntést hozott, annak indokaival azonban a Kúria részben nem értett egyet.

- [22] A Kúria a felperes ez irányú érvelése kapcsán mindenekelőtt rámutat arra, hogy már több döntésében (Pfv.VI.20.558/2018., Pfv.VI.20.391/2018, Pfv.VI.20.959/2018) kifejtette, a szerződéses, illetve az elfogadó nyilatkozat a megtétele időpontjában hatályos jogi szabályozás alapján vizsgálható, a Földforgalmi tv.-en alapuló időbeli, illetve tartalmi kötöttsége miatt. Erre tekintettel a másodfokú bíróság jogszabálysértés nélkül, helyesen foglalt állást akként, hogy a Fétv. 110/C. §-a a 18/A. §-t a 2016. június 22-i hatálybalépését követően indult hatósági jóváhagyási eljárásban, vagy ha nem szükséges a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, akkor az ingatlan-nyilvántartási eljárásban rendelte alkalmazni, így a jelen polgári perben nem irányadó. A tanúsítvány hiánya tehát a szerződés felperessel szembeni hatálytalanságát nem alapozta meg.
- [23] Helytállónan hivatkozott azonban a felperes arra, hogy a II. rendű alperes által csatolt tartalmú igazolás - figyelemmel az ingatlanon 2034. október 15-ig fennálló haszonbérleti jogra - a Földforgalmi tv. 18. § (2) bekezdés b) pontján alapuló elővásárlási jog esetében a II. rendű alperes szándékának valódiságát, fennállását, megfontolt és komoly voltát nem igazolja. A Kúria BH2019. 230. számon közzétett határozatában is kifejtettek szerint az elővásárlási joggyakorlás törvényi feltételeinek e joggyakorlásakor, azaz az elfogadó nyilatkozat megtétele időpontjában és a jogosult személyében kell fennállnia. A tulajdonszerzés jogalkotó által preferált céljának - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - a tulajdonszerzés időpontjában kell megvalósíthatónak lennie. Más személy tartós haszonbérletében álló ingatlanon az ökológiai gazdálkodás folytatása, mint a tulajdonszerzés célja a felperes személyét illetően ténylegesen nem valósulhat meg. A jogerős ítélet erre tekintettel valóban sérti a Földforgalmi tv. 18. § (2) bekezdés b) pontját és a rPp. 206. § (1) bekezdését, azonban mindezen jogszabálysértések nem hatottak ki az ügy érdemére az alábbiakra tekintettel.
- [24] A perbeli esetben ugyanis a felperes és a II. és a IV. rendű alperes is elővásárlásra jogosultként tett a tulajdonos I. rendű alperes által a III. rendű alperessel megkötött és kifüggesztett adásvételi szerződésre elfogadó jognyilatkozatot. Ezért a tulajdonos I. rendű alperesnek a Földforgalmi tv. 22. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdése szerint a jegyző által megküldött iratok alapján kellett döntenie arról, hogy melyikőjük a sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult, azaz ki lép az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe. Ezért az elővásárlásra

jogosultak Földforgalmi tv. által meghatározott sorrendjében a felperesnek a Ptk. 6:223. §-án alapuló keresete eredményessége érdekében a III. rendű alperest mint szerződéses vevőt és a joggyakorló II. és IV. rendű alperest is megelőző ranghelyet kellett igazolnia. A megkötött adásvételi szerződésben a vevő helyébe ugyanis csak az elővásárlásra jogosultak sorrendjében legelől álló elővásárlásra jogosult léphet. Ennek érdekében rendelkezik az Fétv. 13. § (3) bekezdése úgy, hogy az adásvételi szerződésben rögzíteni kell azt is, hogy a vevő elővásárlásra jogosult-e, a jogosultság mely törvényen, és az ott meghatározott sorrend mely ranghelyén áll fenn. A II. rendű alperes kiesése esetén - ahogy arra a III. rendű alperes helytállóan hivatkozott - a felperes Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés d) pontjára alapított elővásárlási joga nem előzte meg a III. rendű alperes 18. § (1) bekezdés c) pontján és (4) bekezdés a) pontjára alapított elővásárlási jogát, amely már önmagában a kereset elutasítását eredményezte, így a másodfokú bíróság keresetet elutasító döntése érdemben helytálló, a felülvizsgálati kérelem egyéb érvei, hivatkozásai nem relevánsak.

- [25] A Kúria megjegyzi, hogy a másodfokú bíróság ítéletében részletesen ismertette azokat a perbeli adatokat, amelyeket mérlegelési körébe vont, és a perben lefolytatott bizonyítás eredményét értékelte, abból levont döntésének részletes indokát is adta. Mindezekre figyelemmel a rPp. 221. §-ának a sérelme sem volt megállapítható.
- [26] A Kúria a fentiekben foglaltakra tekintettel az érdemben helyes jogerős ítéletet a rPp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [27] A felperes a rPp. 270. § (1), a 78. § (1) bekezdés alapján köteles az I. és a III. rendű alperes ügyvédi munkadíjból álló, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján a kifejtett képviseleti tevékenységgel arányos felülvizsgálati eljárási költségét megfizetni.
- [28] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a veszélyhelyzet ideje alatt érvényesülő egyes eljárásjogi intézkedésekről szóló 74/2020 (III.31.) Kormányrendelet 29. § (2) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

[29] E határozat ellen a felülvizsgálat lehetőségét a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pont zárja ki.

Budapest, 2020. április 28.

Dr. Wellmann György s.k. a tanács elnöke, dr. Csesznok Judit Anna s.k. előadó bíró, dr. Kocsis Ottilia s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző