

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

Az ügy száma: Pfv.VI.20.963/2019/9.

A tanács tagjai: . Puskás Péter a tanács elnöke
. Csiki Bence előadó bíró
. Kocsis Ottilia bíró

A felperes:

A felperes képviselője: . Kósa Balázs ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
II. rendű
III. rendű
IV. rendű
V. rendű
VI. rendű
VII. rendű
VIII. rendű
IX. rendű

Az alperesek képviselői: . Varga István ügyvéd
által képviselt
Lánchidi és Társa Ügyvédi Iroda,
ügyintéző: dr. ifj. Lánchidi István ügyvéd
III. és V. rendű alperesért
. Ivók Ügyvédi Iroda
ügyintéző: dr. Ivók Irma ügyvéd
IV. rendű alperesért
Némethné dr. Simon Bernadett kamarai
jogtanácsos VII. rendű alperesért

A per tárgya: szerződés érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
Fővárosi Ítéltábla
3.Pf.20.095/2019/6/II.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
Fővárosi Törvényszék

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 500.000 (ötszázezer) 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] Az I. rendű alperes a 2016. június 28-án kelt adásvételi szerződéssel eladta a felperesnek a sz-i 0400/3 és 0400/5 helyrajzi számú ingatlanokat 23.500.000 forint vételár ellenében. A vevő a vételárat a szerződés záradékolásának napját követő 90 napon belül volt köteles kiegyenlíteni. A felperes a szerződésben akként nyilatkozott, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 18. § (1) bekezdés e) pontja és (4) bekezdés b) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg az ingatlanokon. A II. rendű alperes mint az Fftv. 18. § (1) bekezdés d) pontjára és (4) bekezdése a) pontjára alapított elővásárlásra jogosult 2016. szeptember 1-én az adásvételi szerződésre elfogadó nyilatkozatot terjesztett elő, amelyet az eladó elfogadott és a II. rendű alperes belépett az adásvételi szerződésbe. A II. rendű alperes tulajdonjogát 2017. január 23-án jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. Az ingatlanokon a VI. rendű alperes javára zálogjog, illetve az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba.
- [2] Az I. rendű alperes 2016. április 28-án kelt adásvételi szerződéssel eladta a felperesnek a sz-i 0402/9 helyrajzi számú ingatlant 14.000.000 forint vételár ellenében. A felperes a szerződésben akként nyilatkozott, hogy az Fftv. 18. § (1) bekezdés e) pontja és (2) bekezdés a) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg az ingatlanon. A vevő a vételárat a szerződés záradékolásának napját követő 90 napon belül volt köteles kiegyenlíteni. A III. rendű alperes mint az Fftv. 18. § (1) bekezdés d) pontjára, (2) bekezdés a) és b) pontjára, (4) bekezdése a) és b) pontjára alapított elővásárlásra jogosult 2016. július 7-én az adásvételi szerződésre elfogadó nyilatkozatot terjesztett elő, amelyet az eladó elfogadott és a III. rendű alperes belépett az adásvételi szerződésbe. A III. rendű alperes tulajdonjogát 2017. január 11-én

jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. Az ingatlanon a VI. rendű alperes javára zálogjog, illetve az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba.

- [3] Az I. rendű alperes 2016. június 28-án kelt adásvételi szerződéssel eladta a felperesnek a sz-i 0407/23 helyrajzi számú ingatlant 35.000.000 forint vételár ellenében. A vevő a vételárat a szerződés záradékolásának napját követő 90 napon belül volt köteles kiegyenlíteni. A felperes a szerződésben akként nyilatkozott, hogy az Fftv. 18. § (1) bekezdés e) pontja és (4) bekezdés b) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg az ingatlanon. A III. rendű alperes mint az Fftv. 18. § (1) bekezdés d) pontjára, (2) bekezdés a) és b) pontjára, (4) bekezdése a) és b) pontjára alapított elővásárlásra jogosult 2016. szeptember 1-én az adásvételi szerződésre elfogadó nyilatkozatot terjesztett elő, amelyet az eladó elfogadott és a III. rendű alperes belépett az adásvételi szerződésbe. A III. rendű alperes tulajdonjogát 2017. január 11-én jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. Az ingatlanon a VIII. rendű alperes javára használati jog, a VII. rendű alperes javára szolgalmi jog, a VI. rendű alperes javára zálogjog, illetve az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba.
- [4] Az I. rendű alperes 2016. augusztus 16-án kelt adásvételi szerződéssel eladta a sz-i 0389/11, 0389/13, 0389/15 helyrajzi számú ingatlanokat Cs. G. Zs. vevőnek 40.800.000 forint vételár ellenében. A vevő a vételárat a szerződés záradékolásának napját követő 90 napon belül volt köteles kiegyenlíteni. A felperes mint az Fftv. 18. § (1) bekezdés e) pontjára és (4) bekezdés b) pontjára alapított elővásárlásra jogosult 2016. október 24-én, a III. rendű alperes mint az Fftv. 18. § (1) bekezdés d) pontjára, (2) bekezdés a) és b) pontjára, (4) bekezdés a) és b) pontjára alapított elővásárlásra jogosult 2016. október 21-én az adásvételi szerződésre elfogadó nyilatkozatot terjesztettek elő. Az eladó a magasabb ranghelyen álló III. rendű alperes nyilatkozatát fogadta el és a III. rendű alperes belépett az adásvételi szerződésbe. A III. rendű alperes tulajdonjogát 2017. január 27-én jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba.
- [5] A sz-i 0389/11 helyrajzi számú ingatlanon a VIII. rendű alperes javára használati jog, a IX. rendű alperes javára szolgalmi jog, a VI. rendű alperes javára zálogjog, illetve az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom; a sz-i 0389/13 helyrajzi számú ingatlanon a VIII. rendű alperes javára használati jog, a VI. rendű alperes javára zálogjog, illetve az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom; a sz-i, 0389/15 helyrajzi számú ingatlanon a VI. rendű alperes javára zálogjog, illetve az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba.

- [6] Az I. rendű alperes 2016. augusztus 16-án kelt adásvételi szerződéssel eladta Cs. G. Zs. vevőnek a sz-i 0372/2 helyrajzi számú ingatlant 33.300.000 forint vételár ellenében. A vevő a vételárat a szerződés záradékolásának napját követő 90 napon belül volt köteles kiegyenlíteni. A felperes mint az Fftv. 18. § (1) bekezdés e) pontjára és (4) bekezdése b) pontjára alapított elővásárlásra jogosult 2016. október 24-én, valamint a III. rendű alperes mint az Fftv. 18. § (1) bekezdés d) pontjára, (2) bekezdés a) és b) pontjára, (4) bekezdés a) és b) pontjára alapított elővásárlásra jogosult 2016. október 21-én az adásvételi szerződésre elfogadó nyilatkozatot terjesztett elő. Az eladó a magasabb ranghelyen álló III. rendű alperes nyilatkozatát fogadta el, és III. rendű alperes belépett az adásvételi szerződésbe. A III. rendű alperes tulajdonjogát 2017. január 27-én jegyezték az ingatlan-nyilvántartásba. Az ingatlanon a VI. rendű alperes javára zálogjog, illetve az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom volt bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba.
- [7] Az I. rendű alperes eladta 2016. július 11-én kelt adásvételi szerződéssel eladta Cs. G. vevőnek a v-i 070/3 helyrajzi számú ingatlant 83.500.000 forint vételár ellenében. A felperes mint az Fftv. 18. § (1) bekezdés e) pontjára és (4) bekezdése b) pontjára alapított elővásárlásra jogosult 2016. szeptember 15-én, valamint a IV. rendű alperes mint az Fftv. 18. § (1) bekezdés d) pontjára, (2) bekezdés a) pontjára, (4) bekezdés a) pontjára alapított elővásárlásra jogosult 2016. szeptember 16-án az adásvételi szerződésre elfogadó nyilatkozatot terjesztettek elő. Az eladó a magasabb ranghelyen álló IV. rendű alperes nyilatkozatát fogadta el, és IV. rendű alperes belépett az adásvételi szerződésbe. A IV. rendű alperes tulajdonjogát 2017. január 27-én jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. Az ingatlanon a VIII. rendű alperes javára használati jog, a VI. rendű alperes javára zálogjog, illetve az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom volt bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba.
- [8] Az I. rendű alperes 2016. december 7-én kelt adásvételi szerződéssel eladta a felperesnek a sz-i 0402/29 helyrajzi számú ingatlant 10.608.400 forint vételár ellenében. A vevő a vételárat a szerződés záradékolásának napját követő 90 napon belül volt köteles kiegyenlíteni. A felperes a szerződésben akként nyilatkozott, hogy az Fftv. 18. § (2) bekezdés a) pontja és (1) bekezdés e) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg az ingatlanon. Az V. rendű alperes mint az Ftv. 18. § (1) bekezdés d) pontjára, (2) bekezdés a) és b) pontjára és (4) bekezdése a) és b) pontjára alapított elővásárlásra jogosult 2017. február 3-án az adásvételi szerződésre elfogadó nyilatkozatot terjesztett elő. Az eladó úgy tekintette, hogy az V. rendű alperes belépett az adásvételi szerződésbe és az V. rendű alperes tulajdonjogát 2017. április 5-én jegyezték be az

ingatlan-nyilvántartásba. Az ingatlanon a VI. rendű alperes javára zálogjog, illetve az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [9] A felperes módosított keresetében kérte, a bíróság állapítsa meg, hogy az I. és a II. rendű alperes által a sz-i 0400/3 és 0400/5 helyrajzi számú ingatlanokra kötött adásvételi szerződés, az I. és a III. rendű alperes által a sz-i 0402/9, 0407/23, 0389/11, 0389/13, 0389/15, 0372/2 helyrajzi számú ingatlanokra kötött adásvételi szerződések, az I. és IV. rendű alperes által a v-i 070/3 helyrajzi számú ingatlanra kötött adásvételi szerződés, az I. és V. rendű alperes által a sz-i 0402/29 helyrajzi számú ingatlanra kötött adásvételi szerződés érvénytelenek, mivel jogszabályba ütköző tilos szerződésnek minősülnek, valamint nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütköznek. A felperes az érvénytelenség jogkövetkezményeként kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy a szerződések az ingatlanokra az I. rendű alperes eladó, valamint a felperes vevő között jöttek létre. A felperes kérte az alperesek kötelezését annak tűrésére, hogy a perbeli ingatlanokon fennálló és a II., III., IV., V. rendű alpereseket megillető tulajdonjogot, a VI. rendű alperest megillető zálogjogot, illetve az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalmat, az I. rendű alperest megillető elidegenítési jogot, illetve elidegenítési és terhelési tilalmat az ingatlan-nyilvántartásból töröljék, valamint az I. rendű alperes tulajdonjogát jegyezzék vissza.
- [10] A felperes másodlagosan kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az I. rendű alperes, valamint a II-V. rendű alperesek között a perbeli ingatlanokra kötött „elővásárló adásvételi szerződésbe belépését tanúsító” okiratok és ahhoz kapcsolódó bejegyzési engedélyek érvénytelenek.
- [11] A felperes kérte továbbá az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság megkeresését a II-V. rendű alpereseket megillető tulajdonjog, a VI. rendű alperest megillető zálogjog, illetve az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom, az I. rendű alperest megillető elidegenítési jog, illetve elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartásból történő törlése érdekében.
- [12] A felperes előadta, hogy az I. rendű alperes és a II-V. rendű alperesek által a perbeli ingatlanokra kötött adásvételi szerződések a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:95. §-a alapján semmisnek minősülnek, mivel jogszabályba ütköznek, tekintettel arra, hogy az II-V. rendű alpereseknek mint elővásárlásra jogosultaknak ugyanazon határidőn belül kellett volna eleget tenni vételár-fizetési

kötelezettségüknek, mint az a szerződéses vevőket a szerződésben foglaltaknak megfelelően terhelte. Az I. rendű alperes az elővásárlásra jogosultakkal megállapodást kötött, amelyben további határidőt engedélyezett a vételár megfizetésére, azonban az elővásárlásra jogosultak ezen határidőt elmulasztva fizették meg a vételárat, amely következménye a Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI.17.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 33. § (1) bekezdése alapján az, hogy az eladónak úgy kellett volna tekintenie, hogy az elővásárlásra jogosult a jogügylettől visszalépett. Az I. rendű alperes, jogszabálysértő módon, változatlanul érvényesnek tekintette a késedelmesen teljesítő elővásárlási jogosultakkal kötött szerződéseket és a II-V. rendű alperesek tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

[13] A felperes hivatkozott továbbá arra, hogy az I. rendű alperes jogszabálysértő módon kötött a II-V. rendű alperesekkel olyan tartalmú megállapodásokat, amelyekben a vételár megfizetésére rendelkezésre álló határidőt - a szerződések tartalmától eltérve - meghosszabbították.

[14] A felperes álláspontja szerint az I. rendű alperes, illetve a II-V. rendű alperesek által a perbeli ingatlanokra kötött adásvételi szerződések a Ptk. 6:96. §-a alapján semmisnek minősülnek, mivel nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütköznek, tekintettel arra, hogy az I. rendű alperes azon eljárásával, hogy a II-V. rendű alperesek részére a szerződésektől és az azt követő megállapodásoktól eltérően a teljesítésre további határidőt biztosított, jogtalan előnyben részesítette a II-V. rendű alpereseket a felperessel szemben.

[15] Figyelemmel arra, hogy az elővásárlásra jogosultak által kötött adásvételi szerződések érvénytelenek, ebből következőleg a szerződéseket biztosító elidegenítési jogot, zálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalmat alapító szerződések is érvénytelenek.

[16] A felperes kifejtette, hogy a II-V. rendű alperesek mint elővásárlási jogosultak tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges kérelmeket ügyvédjelölt jegyezte ellen, azonban az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 26. § (1) és (2) bekezdése alapján az ingatlan-nyilvántartási eljárásban kötelező a jogi képviselő, jogi képviselőnek az ügyvéd és ügyvédi iroda tekinthető, ezért az említett kérelmeket Inytv. 39. § (4) bekezdés d) pontja alapján hiánypótlás nélkül vissza kellett volna utasítani. Ezen túlmenően az I. rendű alperes javára szóló elidegenítési jog, illetve elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésére szolgáló kérelmek nem tartalmazták a jogosultság kezdő időpontját, ezért ezen

kérelmeket ez okból is érdemi vizsgálat nélkül el kellett volna utasítani, mivel az Inyvtv. 39. § (4) bekezdés a) pontja alapján ezen jogkövetkezményt kell alkalmazni akkor, ha a kérelem nem tartalmazza annak a jognak a megjelölését, amelynek a feljegyzését kérelmezik.

[17] A felperes előadása szerint rendelkezik a Ptk. 6:88. § (3) bekezdése által megkövetelt jogi érdekek keresetének előterjesztéséhez, mivel semmisségre határidő nélkül bármely fél hivatkozhat, illetve a felperes keresetének teljesítése esetén a felperes az általa kötött adásvételi szerződések, illetve elővásárlási jog gyakorlására irányuló jognyilatkozatok alapján tulajdont szerez a perbeli ingatlanok felett.

[18] A felperes hivatkozott arra, hogy amennyiben a perbeli szerződések nem minősülnének érvénytelennek, akkor - a vételár késedelmes teljesítése miatt - megszűntek.

[19] Az I., III. és V. rendű alperesek ellenkérelmükben kérték a felperes keresetének az elutasítását, arra való hivatkozással, hogy a felperes nem rendelkezik perbeli legitimációval, keresetösségi joggal keresetének előterjesztéséhez, mivel a szerződés érvénytelenségének megállapítását a szerződő felek kérelmezhetik, a felperes a hatálytalanság megállapítása iránti kereset előterjesztésére rendelkezésre álló határidőt pedig elmulasztotta. Azon körülmények, hogy a II-V. rendű alperesek esetlegesen késedelmesen fizették meg vételárat, illetve, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési kérelmeket ügyvédjelölt jegyezte ellen, nem okozzák a perbeli szerződések érvénytelenségét.

[20] A IV. rendű alperes ellenkérelmében kérte a felperes keresetének az elutasítását, tekintettel arra, hogy a IV. rendű alperes elővásárlási jogával élve érvényes adásvételi szerződést kötött az I. rendű alperessel, a szerződés illetékes polgármesteri hivatalban történő kifüggesztése nem teszi lehetővé, hogy az elővásárlásra jogosult a pályázatban meghatározott határidőn belül teljesítsen.

[21] A VII. rendű alperes ellenkérelmében nem ellenezte a felperes keresetének a teljesítését, amennyiben a sz-i, 0407/23 helyrajzi számú ingatlanon fennálló szolgalmi joga a kereset teljesítése esetén is fennmarad.

Az első- és másodfokú ítélet

[22] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Ítéletének indokolásában megállapította, hogy azon szerződések tekintetében, amelyekben a felperes nem volt szerződő fél, a

felperes nem rendelkezik keresetösségi joggal a szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt. Azon szerződéseket illetően, amelyeket a felperes szerződő félként kötött, a felperes rendelkezik jogi érdekekkel az érvénytelenség megállapítása iránti kereset előterjesztéséhez, azonban a bíróság nem találta bizonyítottnak, hogy a perbeli szerződések semmissek lennének, mivel a semmisségnek a jogügyletek megkötésének időpontjában kell fennállnia, a perbeli szerződések pedig megkötésükkor nem ütköztek kifejezett jogszabályi előírásba. Azon körülmény, hogy az elővásárlásra jogosultak késedelmesen fizették meg a vételárat, nem teszi a szerződéseket visszamenőlegesen érvénytelenné, ezért a Ptk. 6:95. §-a alapján semmisségben sem szenvednek. A perbeli szerződések a Ptk. 6:96. §-a szerint nem ütköznek jóerkölcsbe sem, mivel a szerződések célja megkötésük időpontjában nem irányult társadalmilag elítélendő joghatás kiváltására. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás esetleges szabálytalansága nem okozhatja a perbeli szerződések érvénytelenségét.

[23] A másodfokú bíróság a felperesek fellebbezése folytán meghozott ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének indokolását részben módosítva kifejtette, hogy a felperes valamennyi, a peres eljárás tárgyává tett szerződés tekintetében – így azon szerződések vonatkozásában is, amelyre elővásárlásra jogosultként elfogadó nyilatkozatot tett – rendelkezik a Ptk. 6:88. § (3) bekezdése szerinti jogi érdekekkel az érvénytelenség megállapítása iránti kereset előterjesztéséhez, amely abban nyilvánul meg, hogy a felperes élhetne elővásárlási jogával, ha az alperesek által kötött adásvételi szerződés érvénytelenné bizonyulna. A felperes keresete mégsem megalapozott azon okból kifolyólag, hogy a felperes keresete – annak tartalma szerint – törlésre irányuló keresetet is tartalmazott a Ptk. 5:183. §-a alapján, azonban az érvénytelen szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog törlését a bíróság csak az Inyvtv. korlátai között rendelheti el. Az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés aa) pontja alapján keresettel a bejegyzés törlését és az eredeti állapot helyreállítását csak az kérheti, akinek a nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti. A felperes jogát azonban a bejegyzések nem sérthették, mivel a felperesnek a perbeli ingatlanokat illetően ingatlan-nyilvántartásba bejegyezett joga korábban nem volt.

[24] A másodfokú bíróság álláspontja szerint a felperes azon hivatkozását illetően, miszerint amennyiben a perbeli szerződések érvényesen létre is jöttek, abban az esetben is megszűntek, nem terjesztett elő az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés c) pontja szerinti törlési keresetet.

[25] Az elsőfokú bíróság nem követett el eljárási szabálysértést akkor, amikor a felperes által hivatkozott érvénytelenségi okokon

túlmenően a szerződések semmisségét az érvénytelenségi perekben felmerülő egyes eljárásjogi kérdésekről szóló 2/2010. (VI.28.) PK vélemény 4.a. pontja hivatalból nem vizsgálta. Az elsőfokú bíróság nem járt el jogszabálysértő módon akkor sem, amikor a felperes által indítványozott bizonyítást nem folytatta le, mivel a bizonyítékok beszerzése nem arra szolgál, hogy a felperes megfelelő keresetet tudjon előterjeszteni.

[26] A másodfokú bíróság osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját abban a tekintetben, hogy a szerződések nem ütköztek jogszabályba. A szerződések nem ütköztek jóerkölcshöz sem, az I. rendű alperes nem hozta kedvezőbb helyzetbe a II-V. rendű alpereseket a vételár-fizetési határidő meghatározásával. Amennyiben az elővásárlásra jogosultak a vételárat késedelmesen, vagy nem fizetik meg, akkor az az Fftv. 21. § (3) - (7) bekezdésében foglalt rendelkezések megsértését jelenti és hatálytalansági kereset előterjesztésére adnak lehetőséget a Ptk. 6:223. §-a alapján.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[27] A felperes felülvizsgálati kérelmében kérte a jogerős ítélet - elsőfokú ítéletre is kiterjedő hatályú - hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára történő utasítását. A felperes álláspontja szerint mivel a másodfokú bíróság megállapította, hogy a felperes valamennyi szerződés illetően rendelkezik perbeli legitimációval, ezért szükséges lett volna az elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyezni az általa indítványozott bizonyítás lefolytatása érdekében. A jogerős ítélet megállapítása a törlési kereseteket illetően nem helytálló, az érvénytelenség jogkövetkezményeit illetően a Ptk. 6:108. §-a és 5:183. §-a alapján lehetőség van az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések törlésére.

[28] A felperes kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság nem vizsgálta érdemben a felperes azon irányú hivatkozását, hogy a perbeli szerződések a Rendelet 33. § (1) bekezdése alapján megszűntek.

[29] Amennyiben a másodfokú bíróság szerint a vételár késedelmes fizetése az Fftv. 21. § (3) - (7) bekezdéseit sérti, akkor a szerződés jogszabályba ütközik. Az elsőfokú bíróság nem foganatosította a felperes által indítványozott bizonyítást, ezzel elzárta a felperest attól, hogy megismerje az alperesek által kötött jogügyletek és nyilatkozatok tartalmát, megtételük időpontját.

[30] A felperes kezdeményezte a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: rPp.) 155/B. §-a alapján az Alkotmánybíróság eljárását annak megállapítása érdekében, hogy az

Fftv. 22. §-a az Alaptörvény 39. cikk (2) bekezdésébe, XXVIII. cikk (7) bekezdésébe, XXIV. cikk (1) bekezdésébe ütközik, mivel nem szabályozza az elővásárlásra jogosultak tájékoztatási, iratbetekintési és más alapvető jogait.

[31] Az I. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmében kérte a jogerős hatályban fenntartását. Az I. rendű alperes álláspontja szerint a felperes egyetlen, a per tárgyává tett szerződés tekintetében sem rendelkezik keresetösségi joggal az érvénytelenség megállapítása iránti kereset előterjesztéséhez.

A Kúria döntése és jogi indokai

[32] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

[33] Az eljáró bíróságok a tényállást az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárták, azt helyesen állapították meg és annak alapján érdemben helytálló döntést hoztak. A jogerős ítélet nem jogszabálysértő.

[34] Az eljáró bíróságok tévesen foglaltak állást a felperes perbeli legitimációjának kérdésében.

[35] A perbeli ingatlanokra kötött adásvételi szerződések egyik részében a felperes, mint elővásárlásra jogosult, elővásárlási jogával élve kívánt az adásvételi szerződésbe belépni, azonban más - rangsorban előbb álló - elővásárlásra jogosult megelőzte, ezért az adásvételi szerződés nem a felperessel jött létre. A perbeli ingatlanokra kötött adásvételi szerződések másik részében a felperes szerződéses vevőként kötötte meg a jogügyletet, azonban a felperes elővásárlási jogát megelőzve más - rangsorban magasabban álló - elővásárlásra jogosult belépett az adásvételi szerződésbe. A felperes egyik esetben sem volt a végleges szerződések alanya.

[36] A Kúria több eseti döntésében foglalkozott az elővásárlási joggal érintett adásvételi szerződések körében előterjesztett érvénytelenségi keresetekkel.

[37] Az 1959. évi Ptk. alkalmazása során a szerződésben nem részes harmadik fél érdekeltsége akkor áll fenn, ha az ügyben hozott döntés az élet- és jogviszonyaira közvetlenül kihat, jogokat és kötelezettségeket keletkeztet számára, vagy valamely kötelezettség alól szabadul, illetve a döntés által jogvédelmet nyerhet (EBH2004. 1042.). A jogi érdek fennállása csak akkor állapítható meg, ha a felperes jogvédelme más jogi eszköz igénybevételeivel nem biztosítható (BH2004. 503.). Esetleges gazdasági érdek a jogi érdek fennállásának megállapítását nem alapozza meg (EBH2011. 2327.). A 2/2010. PK vélemény 10. a) pontja a bírói gyakorlatot elvi

jelleggel erősítette meg, ezen joggyakorlatot ültette át a jogalkotó a Ptk. 6:88. § (3) bekezdésébe, amely szerint ha a törvény eltérően nem rendelkezik, a szerződés semmisségére az hivatkozhat és a szerződés semmisségével kapcsolatos peres eljárást az indíthat, akinek ehhez jogi érdeke fűződik vagy akit erre törvény feljogosít.

[38] A szerződés semmisségével kapcsolatos peres eljárás indításához fűződő jogi érdek túlmutat az ügghöz kapcsolódó érdekeltségen, jog által szabályozott érdekeltséget: jogszabályban biztosított jogot, érvényesíthető igényt, azaz jogszabályra hivatkozással bemutatható érdekeltséget jelent. A szerződő feleken kívül állónak a támadott szerződésből fakadó és érvénytelenségi keresettel, restitúciós igény érvényesítésével orvosolható jogsérelmet, a helyreállítani kért eredeti állapot által érintett jogi helyzetet, jogaira és/vagy kötelezettségeire kiható érdekeltséget kell igazolnia (BH2019. 169.).

[39] A jogi érdek akkor állapítható meg, ha a felperes jogvédelme más jogi eszköz igénybevételeivel nem biztosítható [BH2004. 503., BH2009. 206.]. A relatív hatálytalanság megállapítása, illetve annak a jogkövetkezményeinek a levonása azonban teljes mértékben orvosolja az elővásárlási jog jogosultjának jogsérelmét, míg az érvénytelenség esetében az ingatlanon jogot nem szerezhetsz, érvénytelen szerződés tekintetében elővásárlási jog sem gyakorolható. A felperes az alperesek közötti szerződés jogszabályba ütköző voltának a megállapítását tehát - megalapozottan - nem kérheti. A felperesnek ennek megfelelően csak ahhoz van legitimációja, hogy lerontsa az elővásárlásra jogosult ranghelyét, a ranghely téves meghatározásának, vagy nem igazoltságának a következménye pedig nem a szerződés érvénytelensége, hanem annak a felperessel szembeni relatív hatálytalansága (Kúria Pfv. VI. 21.637/2018/10.).

[40] A szerződő feleken kívül állónak a támadott szerződésből fakadó és érvénytelenségi keresettel, restitúciós igény érvényesítésével orvosolható jogsérelmet, a helyreállítani kért eredeti állapot által érintett jogi helyzetet, jogaira és/vagy kötelezettségeire kiható érdekeltséget kell igazolni. Ennek hiányában a keresetet ítélettel anyagi jogi keresetőségi jog (aktív perbeli legitimáció) hiányában kell elutasítani (Kúria Pfv.VI.20.293/2018/8., Pfv.VI.20.997/2018/8., Pfv.VI.22.349/2016/8., Pfv.VI.20.741/2017/8.).

[41] Az elővásárlási jog megsértésével kötött szerződések esetében a sérelmet szenvedett fél a Ptk. 6:226. § (3) bekezdése alapján, a Ptk. 6:223. § szerinti hatálytalansági kereset előterjesztésével kereset jogorvoslatot, amely a 2/2009. (VI.24.) PK vélemény 8. pontja szerinti hatálytalansági kereset előterjesztését jelenti

(Kúria Pfv.VI.21.112/2014/12., Pfv.VI.20.042/2018/12., BH2019.18.). A mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld eladása esetén az elővásárlási jog megsértéséből fakadó igény érvényesítéséről szóló 1/2020. Polgári jogegységi határozat - a korábbi irányadó bírói gyakorlatot rögzítve - kimondja, hogy az Ftv. hatálya alá tartozó föld adásvétele esetén is a sérelmet szenvedett elővásárlásra jogosult az elővásárlási joga megsértéséből fakadó igényét a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése alapján érvényesítheti.

[42] A hatálytalansági keresetet nem csak az elővásárlásra jogosult terjeszthet elő, hanem azon szerződéses vevő is, aki maga is elővásárlásra jogosult, vagy nem rendelkezik elővásárlási joggal a perbeli ingatlant illetően. Ennek keretében hivatkozhat arra, hogy az elővásárlásra jogosult elővásárlási jogát megalapozó körülmények nem, vagy csak részben állnak fenn, ezáltal az elővásárlásra jogosult elővásárlási joga nem előzi meg a felperes elővásárlási jogát, az ellenérdekű fél egyáltalán nem rendelkezik elővásárlási joggal a perbeli ingatlant illetően, vagy a jogát nem, illetve nem megfelelően gyakorolta.

[43] A felperes azonban érvénytelenségi keresetet nyújtott be. Keresete a BH2014. 150 számú eseti döntésben foglaltaknak megfelelően nem volt hatálytalansági keresetnek tekinthető, mivel nincs lehetőség arra, hogy a bíróság a szerződés semmisségének megállapítása iránti keresetet, mint a felperes elővásárlási joggal kapcsolatos hatálytalanság megállapítása iránti igényét bírálja el (Kúria Pfv.VI.22.084/2012/3.). A két igény ugyanis nem csak jogi, hanem ténybeli alapjában is eltér egymástól és mások a levonható jogkövetkezményei.

[44] A Kúria az rPp. 155/B. §-a alapján nem találta megalapozottnak a felperes Alkotmánybíróság előtti eljárás kezdeményezésére irányuló indítványát, mivel az általa kifogásolt, iratbetekintési jogosultságát biztosító jogszabályhelyek léte, vagy hiánya nincs összefüggésben az ügy érdemével, azaz a felperes perbeli legitimációjának hiányával.

[45] Összefoglaló módon az rögzíthető, hogy a felperes azon szerződések esetében, amelyeknél mint elővásárlásra jogosult elővásárlási jogával élve kívánt az adásvételi szerződésbe belépni, azonban más - rangsorban előbb álló - elővásárlásra jogosult megelőzte, a felperes azon okból nem rendelkezik jogi érdekekkel az érvénytelenségi kereset előterjesztéséhez, mert a szerződés érvénytelensége esetén sem szerezhetne tulajdont az ingatlan felett. Azon szerződések esetében, amelyeket a felperes szerződéses vevőként kötött meg, pedig azon okból nem rendelkezik perbeli legitimációval, miszerint az elővásárlásra jogosult a felperes által érvényteleníteni kért szerződésbe lépett be, így annak érvénytelensége szintén nem vezethet a tulajdonszerzéséhez. A

felperes esetleges érdeksérelme mindkét esetben hatálytalansági keresettel lett volna orvosolható. A vételár esetleges késedelmes teljesítése önmagában egyébként nem okozza a szerződés érvénytelenségét, hanem a szerződésszegés körében értékelendő körülmény és az ingatlan-nyilvántartási eljárás esetleges szabálytalansága sem eredményez semmisséget.

[46] A felperes által a szerződés megszűnésével kapcsolatban előadottakat a másodfokú bíróság elbírálta, helyes indokaival a Kúria is egyetértett, azt megismételni nem kívánja. (3.Pf.20.095/2019/6/II. számú ítélet 9. oldal 5. bekezdés második része.) A másodfokú bíróság által kifejtettekkel szemben a felperes felülvizsgálati kérelmében jogszabálysértésre nem hivatkozott, így az ezen eljárás keretében nem volt vizsgálható. [rPp. 270. § (2), 272. § (2) bekezdés.]

[47] A felperes az érvénytelenségi kereset előterjesztéséhez nem rendelkezett a Ptk. 6:88. § (3) bekezdése szerinti perbeli legitimációval, ezért a Kúria ezért a jogerős ítéletet – részben eltérő indokolással – az rPp. 275. § (3) bekezdése szerint hatályában fenntartotta.

Záró rész

[48] A Kúria a határozatát a veszélyhelyzet ideje alatt érvényesülő egyes eljárásjogi intézkedésekről szóló 74/2020. (III.31.) Korm. rendelet 29. § (2) bekezdése alapján tárgyaláson kívül hozta meg.

[49] Az rPp. 270. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó rPp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a Kúria a pervesztes felperest az I. rendű alperes költségének megfizetésére. A fizetendő perköltség összege 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 számított és a 4/A. § alapján áfával növelt összegű, a felülvizsgálati eljárásra megállapított ügyvédi munkadíjból áll.

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

Budapest, 2020. június 9.

Dr. Puskás Péter s.k. a tanács elnöke, dr. Csiki Bence s.k. előadó bíró, dr. Kocsis Ottilia s.k. bíró

Sz.Sz.

A kiadmány hitelélül:

bírósági ügyintéző