

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Abay & Török Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Abay Péter ügyvéd) által képviselt I. rendű felperes neve(**I. rendű felperes címe**) I. rendű, II. rendű felperes neve(**II. rendű felperes címe**) II. rendű, III. rendű felperes neve(**III. rendű felperes címe**) III. rendű, IV. rendű felperes neve(**IV. rendű felperes címe**) IV. rendű, V. rendű felperes neve(**V. rendű felperes címe**) V. rendű, VI. rendű felperes neve(**VI. rendű felperes címe**) VI. rendű és VII. rendű felperes neve(**VII. rendű felperes címe**) VII. rendű felpereseknek - a Jaczkovics Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Jaczkovics László Gábor ügyvéd) által képviselt Magyar Állam I. rendű és a II. rendű alperes neve(**II. rendű alperes címe**) II. rendű alperesek, valamint a Pesthy Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Pesthy Endre ügyvéd) által képviselt III. rendű alperes neve(**III. rendű alperes címe**) III. rendű, IV. rendű alperes neve (**IV. rendű alperes címe**) IV. rendű és V. rendű alperes neve(**V. rendű alperes címe**) V. rendű alperesek ellen szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2020. június 23. napján meghozott 23.P.20.735/2019/29. számú részítélete ellen az I-VII. rendű felperesek részéről 30. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részíteletét helybenhagyja.

Egyetemlegesen kötelezi az I-VII. rendű felpereseket, hogy fizessenek meg 15 napon belül az I. és a II. rendű alpereseknek személyenként 63.500 (hatvanháromezer-ötszáz) forint, a III-V. rendű alpereseknek pedig személyenként 127.000 (százhuszonhétézer) forint másodfokú perköltséget.

A részítelet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperesek elsődleges keresetükkel kérték annak megállapítását, hogy a ... hrsz. alatt nyilvántartott, F. külterület, kivett fásított terület, lakóház és kastély megjelölésű ingatlanra (a továbbiakban: perbeli ingatlan) az I. rendű, valamint a III-IV-V. rendű alperes között a Pécsi Ítéltábla Pf.II.20.206/2011/8. számú jogerős ítéletével létrehozott adásvételi szerződés semmis. Az érvénytelenség jogkövetkezményeként kérték az eredeti állapot helyreállítását, továbbá az ingatlanügyi hatóság megkeresését a III-IV-V. rendű alperes tulajdonjogának törlése végett. Kérték továbbá, hogy a bíróság a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 206. § (1) bekezdése szerint a felperesek 2008. évi pályázati ajánlata alapján hozza létre az

adásvételi szerződést az I. rendű alperes, mint eladó és a felperesek, mint vevők között. Másodlagos - az elsődlegeshez képest eshetőlegesen előterjesztett - keresetük annak megállapítására irányult, hogy a perbeli szerződés a felperesek elővásárlási jogának megsértése miatt a felperesekkel szemben hatálytalan, kérték továbbá annak megállapítását, hogy az adásvételi szerződés a felperesekkel jött létre a felperesek elővásárlási joga alapján a III-IV-V. rendű alperes által tett ajánlatnak megfelelően, egyebekben a 2008. november 3. napján kelt adásvételi szerződésben foglalt tartalommal. Harmadlagos keresetükkel az elsődleges és a másodlagos kereseti kérelem tárgyában való döntéstől függetlenül kérték az I. és II. rendű alperes kötelezését 1.650.000 forint egyetemleges megfizetésére, arra az esetre pedig, ha a bíróság akár az elsődleges, akár a másodlagos kereseti kérelmüknek helyt adna, további 4.050.000 forint egyetemleges megfizetésére jogalap nélküli gazdagodás címén. Negyedleges, az elsődleges és a másodlagos kereseti kérelem tárgyában hozott döntéstől függetlenül előterjesztett keresetük az I. és II. rendű alperes 44.828.908 forint és késedelmi kamatai egyetemleges megfizetésére kötelezésére irányult. Ötödlegesen - arra az esetre, ha a bíróság az elsődleges vagy a másodlagos kereseti kérelemnek nem adna helyt - a III-IV-V. rendű alperest 10.691.853 forint és késedelmi kamatai egyetemleges megfizetésére kérték kötelezni a Ptk. 363. § (2) bekezdése alapján. Hatodlagos, az elsődleges és a másodlagos kereseti kérelmüktől függetlenül előterjesztett keresetükkel az I. és II. rendű alperest 18.511.086 forint és késedelmi kamatai egyetemleges megfizetésére kérték kötelezni a Ptk. 361.§-a alapján.

Keresetük ténybeli alapjaként előadták, hogy a perbeli, akkor az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonában álló ingatlan értékesítése érdekében a II. rendű alperes 2008 júliusában pályázatot írt ki, amelyen a felperesek, továbbá a III-IV-V. rendű alperesek önálló konzorciumként indultak. A felperesek pályázati anyagukban elővásárlási jogukat elsődlegesen a hegyközségekről szóló 1994. évi CII. törvény (a továbbiakban: Hegyközségi törvény) 30. § (2) bekezdésére alapították, ugyanakkor a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (a továbbiakban: Tftv.) 10. § (1) bekezdés c) pontján és (2) bekezdés b) pontján alapuló elővásárlási jogukat is megjelölték. A II. rendű alperes a 2008. szeptember 30-án kelt nyilatkozatával értesítette a felpereseket, hogy a legkedvezőbb ajánlatot a III-IV-V. rendű alperes alkotta konzorcium tette, azonban azon az alapon, hogy a felperesi konzorcium a Hegyközségi törvény alapján magasabb rangú elővásárlási joggal rendelkezett, felhívta a felpereseket elővásárlási joguk gyakorlására. A felperesek a 2008. október 7-én kelt nyilatkozatukban éltek elővásárlási jogukkal, egyúttal a III-IV-V. rendű alperes pályázatában megajánlott magasabb vételárat is elfogadták. A II. rendű alperes az I. rendű alperes képviselésében eljárva 2008. november 3-án megkötötte az adásvételi szerződést a perbeli ingatlanra a felperesekkel. Ezt követően a III-IV-V. rendű alperes által jelen per felperesei, valamint az I-II. rendű alperes ellen egyebek közt szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perben a Tolna Megyei Bíróság 10.P.20.873/2008/21. számú - a Pécsi Ítéltábla Pf.II.20.270/2009/8. számú határozata folytán ebben a részében jogerős - ítéletével megállapította a pályázat eredményeként megkötött adásvételi szerződés érvénytelenségét azzal az indokkal, hogy a felperesek nem rendelkeztek a Hegyközségi törvényen alapuló elővásárlási joggal, mert a perbeli ingatlan a pályázat idején nem szerepelt a szülő termőhelyi kataszterben (a továbbiakban: érvénytelenségi per). Ezután a III-IV-V. rendű alperes keresetet indítottak az I. rendű alperes ellen az adásvételi szerződés pályázat szerinti tartalommal való létrehozása érdekében. E perben a másodfokon eljáró Pécsi Ítéltábla Pf.II.20.206/2011/8. számú ítéletével az elsőfokú bíróság keresetet elutasító ítéletét megváltoztatva az I. rendű alperes, mint eladó és a III-IV-V. rendű alperesek, mint vevők között a perbeli ingatlanra az adásvételi szerződést létrehozta, annak tartalmát megállapította, majd a Kúria Pfv.VI.20.927/2012/7. számú ítéletével a jogerős ítéletet azzal a kiegészítéssel tartotta fenn hatályában, hogy az adásvételi szerződés további feltételeit a jelen per I. rendű alperese által a

perbeli ingatlanra 2008. november 3-án megkötött szerződés tartalmazza (a továbbiakban: szerződés létrehozása iránti per).

A felperesek a másodlagos keresetüket arra alapították, hogy a bíróság jogerős ítéletével létrehozott adásvételi szerződés sérti az elővásárlási jogukat, mert a 2008. október 7-én megkötött elővásárlási joggyakorló nyilatkozatban e jogukat az alperesi konzorciummal egyezően a Tftv. 10. § (1) bekezdés c) pontjára és (2) bekezdés b) pontjára alapították, azonban az alperesi konzorcium elővásárlási jog igazolására szánt dokumentumai nem feleltek meg a pályázati kiírásban foglaltaknak, mert a III-IV-V. rendű alperes tényleges mezőgazdasági tevékenységet nem folytattak, a pályázat leadási határidejét néhány nappal megelőzően kiváltott őstermelői igazolvány a felsorolt hiányosságok miatt nem alkalmas az őstermelői státusz igazolására, ráadásul a III-IV-V. rendű alperes az MVH által kiadott regisztrációs számmal sem rendelkezett. Az alperesi konzorcium tehát eleve nem rendelkezett semmilyen elővásárlási joggal, míg a felpereseknek vitathatatlanul fennállt a Tftv. 10. § (1) bekezdés c) pontja és (2) bekezdés b) pontja szerinti elővásárlási joga, amely jogcímekre már a pályázatban hivatkoztak, így azokat a joggyakorlás során megismételni nem kellett. A bíróság által létrehozott adásvételi szerződés ezért a felperesek elővásárlási jogának megsértésével jött létre, következésképpen az velük szemben hatálytalan. Érvelésük szerint a szerződés érvénytelensége iránti perben csak a hegyközségi tagságon alapuló elővásárlási jogukat vizsgálta a bíróság, a Tftv.-re alapított elővásárlási jog vizsgálatára azonban sem abban, sem pedig a szerződés létrehozására irányuló perben nem került sor. Állították, hogy ez utóbbi perben meghozott jogerős, illetve felülvizsgálati ítéletről csak 2014 decemberében, nem sokkal a kereset megindítását megelőzően szereztek tudomást, így akkor kerültek abba a helyzetbe, hogy az elővásárlási joguk megsértésére alapítottnak a hatálytalansági pert megindítsák.

Az alperesek a másodlagos kereset elutasítását és a felperesek perköltségben marasztalását kérték. A III-IV-V. rendű alperes azzal védekezett, hogy a Tftv. 10. § (1) bekezdés c) pontján és (2) bekezdés b) pontján alapuló elővásárlási joguk fennállt és azt megfelelően igazolták is, a felperesek ezzel kapcsolatos kifogásai alaptalanok. Ezzel szemben a felperesek közül csak a II. rendű felperes minősül őstermelőnek, amely elővásárlási jogcím nem terjed ki a többi felperesre, akiket a sorrendben a III-IV-V. rendű alperesek megelőznek, az azonos sorrendben álló elővásárlási jogosultak közül pedig a tulajdonos választhat. A felperesek együttes pályázata miatt, csak a valamennyiüket megillető, nevezetesen a helyben lakók elővásárlási joga vehető figyelembe, amit a III-IV-V. rendű alperest megillető elővásárlási jog mindenképp megelőz. Kiemelték, hogy a bíróságok mind a szerződés érvénytelensége, mind pedig annak létrehozása iránti perben vizsgálták az elővásárlási jog kérdését, az érvénytelenségi perben eljáró bíróság az ítélet indokolásában meg is állapította, hogy a felperesek megalapozatlanul hivatkoznak a III-IV-V. rendű alperesekkel szembeni erősebb elővásárlási jogukra. Álláspontjuk szerint a kereset azért sem teljesíthető, mert a felperesek a 2008. október 7-i joggyakorló nyilatkozatukban csak a hegyközségi tagságon alapuló elővásárlási jogukra hivatkoztak, amire tekintettel velük megkötött adásvételi szerződést a bíróság jogerős ítéletével érvénytelenné nyilvánította. Az egységes ítélkezési gyakorlat szerint nincs arra lehetőség, hogy az elővásárlási joguk megsértésére alapított keresetük alapjaként új ranghelyet teremtő, új elővásárlási jogot jelöljenek meg. Ezen felül a kereset azért sem teljesíthető, mert felperesek 2008. október 7-én csupán a III-IV-V. rendű alperes által megajánlott vételár megfizetésére vállaltak kötelezettséget, holott az elfogadó nyilatkozatban az elővásárlási jog gyakorlójának a teljes ajánlat tartalmát kell magáévá tennie, amire a felperesek nyilatkozatot nem tettek.

Azzal is érveltek, hogy a felperesek igénye elévült, mert amennyiben az igényérvényesítési lehetőség 2008 szeptemberében nyílt meg és az elővásárlási jogukra a keresetlevél benyújtásáig 2014. december 22-ig nem hivatkoztak, úgy a követelésük bíróság előtt nem érvényesíthető. Egyebekben fogalmilag is kizárt, hogy a felperesek az elővásárlási joguk megsértését állítsák, 2008 októberében ugyanis gyakorolták elővásárlási jogukat, aminek alapján az I. rendű alperes megkötötte velük az utóbb érvénytelenné nyilvánított szerződést. Amennyiben viszont a felperesek elővásárlási joga 2013-ban, a Kúria szerződés létrehozása iránti perben meghozott felülvizsgálati ítélete alapján nyílt volna meg, akkor az elővásárlási jog elenyészett, hiszen 2013 júliusában a II. rendű alperes felszólításaiból mindenképp tudomást szereztek a jogerős és a Kúria által hatályában fenntartott ítélettel létrehozott adásvételi szerződésről, amitől számított másfél évig nem kérték sérelmük orvoslását. Ebből következően a felperesek elővásárlási joga akkor is elenyészett volna, ha az fennállónak lenne tekinthető. Egyebekben, ha a felperesek elővásárlási joga a Kúria ítélete alapján nyílt volna meg, nem hatálytalansági pert kellett volna indítaniuk, hanem a tudomásszerzést követő 15 nap alatt elfogadó nyilatkozatot kellett volna tenniük, amely jogvesztő határidő 2013. július 19-én lejárt és a perindítással nem pótolható. Hangsúlyozták, hogy a felperesek keresete önmagában azért sem teljesíthető, mert a pályázati eljárás során 2008 évben tett elfogadó nyilatkozatukra alapították igényüket és a hatálytalansági per szükségszerű tartalmi elemét képező, a PK 9. számú állásfoglalás VIII. pontjában foglalt nyilatkozatot nem tettek.

Az elsőfokú bíróság 23.P.21.123/2015/36. számú, a Fővárosi Ítéltábla 5.Pkf.25.763/2016/3. számú határozata folytán jogerős és a Kúria által felülvizsgálati eljárásban hatályában fenntartott végzésével az elsődleges kereset tárgyában a pert megszüntette, a jogerős végzés indokai szerint a polgári perrendtartásról szóló 1952 évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 157. § a) pontja alapján, a 130. § (1) bekezdés f) pontjára tekintettel.

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a Pfv.V.20.282/2018/6. számú végzésével a pert a másodlagos kereseti kérelem tárgyában a Pp. 130. § (1) bekezdés f) pontja és 157. § a) pontja alapján megszüntető 5.Pkf.26.219/2017/4. számú jogerős végzést az elsőfokú végzésre is kiterjedően hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a másodlagos kereset érdemi tárgyalására utasította.

Az elsőfokú bíróság a felperesek másodlagos kereseti kérelméről részítélettel határozott, amelyben elutasította a Pécsi Ítéltábla Pf.II.20.206/2011/8. számú jogerős ítéletével létrehozott adásvételi szerződés felperesekkel szembeni hatálytalanságának és annak megállapítására irányuló kereseti kérelmet, hogy az adásvételi szerződés a felperesekkel jött létre.

A részítélet indokolása szerint a felperesek másodlagos keresete azon alapult, hogy a perbeli ingatlanra a III-IV-V. rendű alpereseknél magasabb ranghelyű elővásárlási jog illette meg őket, amit gyakoroltak is, viszont mégis ennek megsértésével jött létre a perbeli adásvételi szerződés. A szerződés hatálytalanságának megállapítására irányuló igény kötelmi jogi, ezért a másodlagos kereseti kérelem a Ptk. 324. § (1) bekezdése szerinti ötéves elévülési időn belül volt érvényesíthető, ezen kívül azonban azt is vizsgálni kellett, hogy a felperesek igényük érvényesítésével indokolatlanul késedelmeskedtek-e. Az elsőfokú bíróság a közzétett eseti döntésekből (BDT 2002.698., BH 2015.99., BH 2016.34., EBH 2006.1408.) következő ítélkezési gyakorlat mentén az elővásárlási jog elenyészésének kérdését vizsgálta, az említett bírósági döntésekből ugyanis az a következtetés vonható le, hogy az elővásárlási jog jogosultját terhelő azon kötelezettség, miszerint a lehető legrövidebb időn belül éljen a jogszabály által biztosított jogával, nemcsak azt a követelményt foglalja magába, hogy indokolatlan késedelem nélkül kifejezésre juttassa vételi

szándékát, hanem azt is, hogy a megkötött és álláspontja szerint az ő elővásárlási jogát sértő adásvételi szerződés tudomására jutását követően haladéktalanul bíróság előtt érvényesítse jogait. Erre az elévülési időn belül is általában csak annyi ideje áll fenn, mint amennyi az ajánlat vele való szabályos közlése esetén állt volna rendelkezésére.

Az elsőfokú bíróság ezért elsősorban azt vizsgálta, a felperesek mikor szereztek tudomást arról, hogy a bíróság létrehozta a perbeli ingatlan tulajdonjogának átruházására vonatkozó adásvételi szerződést az I. rendű alperes, mint eladó és a III-IV-V. rendű alperes, mint vevők között. A 2013. július 4-i, július 12-i és július 30-i keltű felszólítások tartalmi elemzésével arra a következtetésre jutott, hogy azokból az I. rendű felperes és az általa képviselt további felperesek számára nyilvánvalóvá vált az adásvételi szerződés bíróság általi létrehozásának ténye és tudomást szereztek az adásvételi szerződés tartalmáról is, hiszen az adott tájékoztatás szerint a szerződés tartalmi elemeit a 2008. november 3-án megkötött adásvételi szerződés tartalmazza, amit viszont a felperesek kötöttek vevőkként az I. rendű alperessel. A tudomásszerzés időpontját illetően az elsőfokú bíróság egyrészt értékelte, hogy az I. rendű alperes a Fővárosi Törvényszéken 2.P.22.986/2016. számon folyamatban volt perben a 2015. január 23-i beadványában hivatkozott arra, hogy az I. rendű felperest az ingatlan birtokba adására 2013 júliusában az említett nyilatkozatokkal írásban hívta fel és 2013. július 29-én, valamint augusztus 7-én a helyszínen sikertelen birtokbavételi kísérlet történt. Ehhez képest az I. rendű felperes - aki abban a perben beavatkozónak vett részt - nem tette vitássá az I. rendű alperes beadványában foglaltakat, nevezetesen, hogy a hozzá intézett 2013. júliusi felszólításokat megkapta volna, holott az I. rendű alperes azon állítása, hogy a megjelölt felszólításokat intézte jelen per II. rendű alperese az I. rendű felpereshez, értelemszerűen és szükségképpen magában foglalja azt az állítást is, hogy az előbb említett felszólítások keltéhez közeli időpontokban került sor azok feladására és I. rendű felperes általi átvételére, amit az I. rendű felperes szintén nem vitatott. Sőt ezzel összhangban úgy nyilatkozott az említett perben megtartott tárgyaláson, hogy a júliusi három felszólítást biztos megkapta, azonban nem állította, hogy azokat csak hónapokkal vagy több mint egy évvel a keltezését követő időpontokban a per megindítása után vette volna át. Ráadásul az I. rendű felperes lényegében azt is elismerte, hogy a II. rendű alperes próbálta tőle birtokba venni az ingatlant és csereingatlant ajánlott fel számára, amely birtokbavételi kísérlet az I. rendű alperes 2015. január 23-i beadványából kitűnően és az I. rendű felperes által nem vitatottan 2013. augusztus 7-én történt. A birtokbavétel megkísérléséből viszont még a felszólítások átvételének hiányában is tudomást kellett szereznie az I. rendű felperesnek a perbeli szerződés létrejöttéről. A 2013. július 4-i felszólításban hivatkozott csereingatlanok felajánlása szintén csak annak ismeretében lehetett értelmezhető az I. rendű felperes számára, hogy tudomást szerzett a perbeli ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés bíróság általi létrehozásáról. Az elsőfokú bíróság mindezekből arra a következtetésre jutott, hogy a felperesek legkésőbb a 2013. július 4-i, július 12-i és július 30-i keltű felszólítások kézbesítése révén, tehát legkésőbb 2013. augusztusában tudomást szereztek az I. rendű alperes, valamint a III-IV-V. rendű alperes közötti adásvételi szerződés bíróság általi létrehozásáról, amely szerződés tartalmát nyilvánvalóan ismerték, hiszen a Kúria ítélete a szerződés tartalmát tekintve visszautalt a 2008. november 3-i azon szerződésre, aminek alanyai a felperesek voltak. A felperesek a tudomásszerzés időpontjához képest másfél évvel később indították meg az adott pert, ez az időtartam viszont az említett eseti döntések indokai mentén - amelyek szerint már a tudomásszerzést követő néhány hónappal későbbi perindítás is indokolatlan késedelemnek minősül - akkora késedelmet jelent, ami miatt a másodlagos keresetet további vizsgálat nélkül el kellett utasítani. Az elsőfokú bíróság megjegyezte, hogy amennyiben a felperesek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 2014. március 15-i hatálybalépését követően szereztek volna tudomást a szerződés létrehozásáról,

akkor a 6:223. § (2) bekezdése értelmében már csak 30 nap állt volna rendelkezésükre a kereset előterjesztésére.

A felperesek a részítélet elleni fellebbezésükben elsődlegesen kérték az elsőfokú részítélet megváltoztatását és a másodlagos keresetüknek való helyt adást, míg másodlagos fellebbezési kérelmük a részítélet hatályon kívül helyezésére irányult. Fellebbezésüket arra alapították, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítékok kirívóan okszerűtlen értékelésével jutott arra a megállapításra, hogy a 2013. júliusi felszólítások I. rendű felperes részére történő kézbesítése 2013 nyarán megtörtént, nem helytálló az a következtetése, hogy önmagában az előbbi felszólítások tartalmából a felperesek tudomást szereztek elővásárlási joguk megsértéséről és lehetőségük lett volna a perindításra, ekként téves következtetéssel jutott az elővásárlási jog gyakorlásának elenyészésére. Álláspontjuk szerint az alpereseknek a Ptk. 214. § (1) bekezdésére figyelemmel nem csupán a felszólítások megküldését, hanem azok I. rendű felperes általi átvételét és az átvétel időpontját is bizonyítaniuk kellett volna, amit az állított kézbesítés óta eltelt hosszú időre figyelemmel, kizárólag a postai tértivevénnyel tudtak volna alátámasztani. Ehhez képest az alperesek - annak ellenére, hogy a II. rendű alperes a postai küldemények nyilvántartására szolgáló iktatórendszerrel rendelkezett - az elsőfokú bíróság többszöri felhívása ellenére még a felszólítások feladásának tényét sem tudták alátámasztani. Aggályosnak tartották, hogy az elsőfokú bíróság a kézbesítés tényét illetően az I. rendű felperes más perben, ráadásul 3 és fél évvel később megtett nyilatkozatát vette alapul anélkül, hogy az I. rendű felperest akár a perbíróság, akár a másik perben eljáró bíróság megnyilatkoztatta volna a kézbesítés tényére és időpontjára. Állításuk szerint az I. rendű felperes az említett perben tett nyilatkozatát úgy értette, hogy a 2013. júliusi felszólításokat az adott per során kapta meg. Abból, hogy kifejezetten nem tett nyilatkozatot a felszólítások évekkel későbbi kézbesítésére, nem vonható le az a következtetés, hogy a nyilatkozatokat a keltezésüket követő rövid időn belül megkapta volna. Az elsőfokú bíróság tehát a kézbesítésre fikció útján következtetett, amire nem lehet tényállást alapítani. Szintén nem helytálló az elsőfokú bíróságnak az a következtetése, hogy a felek a 2013. július 4-i nyilatkozat alapján folytattak volna a csereingatlanról tárgyalásokat, illetve hogy a perbeli ingatlan birtokba adásáról csak a csereingatlanok kapcsán tárgyalt 2013. évben az I. és a II. rendű alperes a felperesekkel, mert amint az a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium elsőfokú eljárásban csatolt 2011. július 29-i nyilatkozatából kitűnik, a felek már a Pécsi Ítéltábla szerződést létrehozó ítéletét és a Kúria felülvizsgálati ítéletét megelőzően egyeztettek az ingatlan birtokáról és a csereingatlannal kapcsolatos kérdésekről. Ráadásul a 2013. július 4-i nyilatkozatban szó sem volt a csereingatlanokról, így az elsőfokú bíróság a nyilatkozatot a tartalmával nyilvánvalóan ellentétesen értékelte, illetve hozta összefüggésbe az I. rendű felperes említett perben tett nyilatkozatával. Álláspontjuk szerint az előbbiek tükrében az I. rendű felperes évekkel később, más per tárgyalásán tett kiragadott nyilatkozata nem alkalmas a kézbesítés tényének és időpontjának igazolására, különös figyelemmel arra, hogy az időpontra még utalást sem tett. A III-IV-V. rendű alperes az értesítés megtörténtét alátámasztó bizonyítékaikat az elsőfokú bíróság többszöri felhívása és a részükre biztosított újabb határidő ellenére késedelmesen terjesztették elő, ezért a Pp. 105. § (1) bekezdése szerint sem a késve benyújtott beadványukban tett nyilatkozatukat, sem pedig a 2013. júliusi nyilatkozatokat, mint hatálytalan perbeli cselekményt nem lehetett volna figyelembe venni.

Hangsúlyozták, hogy abban az esetben, ha az említett felszólítások kézbesítése 2013 nyarán meg is történt volna, az azokban foglalt információk alapján a felperesek nem voltak abban a helyzetben, hogy a Pp. 121. §-ában meghatározott követelményeknek megfelelő, érdemi tárgyalás kitűzésére alkalmas keresetlevelet terjesszenek elő. Az említett nyilatkozatokból ugyanis nem lehetett levonni azt a következtetést, hogy az alperesek megsértették a felperesek elővásárlási jogát és megnyílt a perindítás lehetősége. A felpereseknek nem volt tudomása a szerződés létrehozása iránt indított eljárásról, a peres felek személyéről, a per tárgyáról, a kereseti kérelemről. Ehhez képest a 2013.

júliusi nyilatkozatokból nem derül ki, hogy pontosan mi volt a Pécsi Ítéltábla Kúria által hatályában fenntartott döntése és az sem, hogy a per a 2008-as pályázat tárgyában zajlott. Nem derül ki továbbá a nyilatkozatokból az ingatlan vételára, a peres felek személye és az ítélet szövegének pontos ismerete nélkül az sem, hogy a felperesek elővásárlási joga megsértésre került. A III-IV-V. rendű alperes tulajdonjoga csak 2014 őszén került bejegyzésre, így az ingatlan-nyilvántartás adatai is ellentétben álltak az I. és II. rendű alperestől származó említett nyilatkozatban foglaltakkal, ráadásul az I. és a II. rendű alperes folyamatosan új pályázat kiírásáról tájékoztatták. A felülvizsgálati ítéletet csak 2014 decemberében kapták meg az ingatlan birtokba bocsátása iránt ellenük indított perben eljáró Szekszárdi Járásbíróságtól és csak ebből az ítéletből szereztek arról tudomást, hogy a III-IV-V. rendű alperesek a 2008-as pályázat alapján indítottak pert, amire tekintettel a Pécsi Ítéltábla ítéletével a szerződést létrehozta, és ez alapján szereztek hitelt érdemlő tudomást elővásárlási joguk megsértéséről, amihez képest a 2014. december 22-i keresetindításig eltelt mintegy 15 nap nem minősül olyan időtartamnak, ami az elővásárlási joguk elenyészését eredményezné.

Kifejtették az elővásárlási jog elenyészésének az ítélkezési gyakorlat által kialakított jogintézményével kapcsolatos aggályait, ami szerintük jogbizonytalanságot idéz elő, az igény érvényesítésének időleges elmaradása pedig a Ptk. 216. § (2) bekezdése alapján jogszerűen nem minősíthető jogról való lemondásnak. Ettől függetlenül az ítélkezési gyakorlatot tükröző eseti döntések egységesek abban, hogy a jogérvényesítéssel történő késlekedés megítélése körében az adott konkrét eset összes körülményét figyelembe kell venni, amihez képest az elsőfokú bíróság kizárólag a perindításig eltelt időtartam tényét értékelte, az állítólagos késedelem körülményeit és okait nem vizsgálta. Adott esetben a felperesek általában elvárható magatartásának megítélése körében figyelembe kell venni, hogy nem ún. kívülről jövő elővásárlási jogosultként léptek fel, hanem mind ők, mind pedig a III-IV-V. rendű alperesek pályázaton vettek részt és a felperesek már e részvétellel egyértelművé tették, hogy a perbeli ingatlan tulajdonjogát meg kívánják szerezni. Ezen kívül 2008 óta a perbeli ingatlan birtokában voltak, azt használták és a birtokost terhelő kötelezettségeket is teljesítették. A III-IV-V. rendű alperes tulajdonjogát csak 2014 őszén jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba és az I-II. rendű alperes 2008 és 2014 ősz között nem indított jogi eljárást a felperesekkel szemben az ingatlan birtokának visszaszerzése érdekében, sőt kifejezetten azt kommunikálták, hogy maradjanak birtokban, amíg új pályázat kiírására nem kerül sor, aminek lehetőségét 2009-ben folyamatosan felvetették. A III-IV-V. rendű alperes tudta, hogy a felperesek az ingatlan tulajdonjogát meg kívánják szerezni és azt birtokban tartják, ennek ellenére nem értesítették a szerződés létrehozása iránt indított perrel, amely perbe nyilvánvalóan beavatkoztak volna. Ebből következően a III-IV-V. rendű alperes tartotta bizonytalanságban a felpereseket, így a felperesi kereset elkésettségére való hivatkozásuk a Ptk. 4. § (4) bekezdésének tilalmába ütközik. Az említett tények értékelése és a felperesek ingatlan tulajdonjogának megszerzésére irányuló határozott szándéka mellett életszerűtlen, hogy késlekedtek volna a perindítással, amennyiben már 2013 nyarán tudomást szereznek a Kúria felülvizsgálati ítéletéről, hiszen sohasem hagytak kételyt azt illetően, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzése érdekében minden törvényes eszközt igénybe kívánnak venni. Az adott ügy konkrét körülményeinek figyelembevétele mellett tehát fel sem merülhet a forgalom biztonságának veszélye, illetve, hogy a felperesek az állítólagos késedelmükkel az alpereseket bizonytalanságban tartották, következésképpen a jog elenyészése valamennyi körülmény figyelembevétele mellett nem állapítható meg.

Az I-II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

A III-IV-V. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme szintén az elsőfokú ítélet helybenhagyására és a felperesek másodfokú perköltségben marasztalására irányult, utalva az elsőfokú döntés helyes

indokaira. A fellebbezés kapcsán kiemelték, hogy a 2013. július 4-i, július 12-i és július 30-i felszólítás, valamint a július 4-i személyes egyeztetés és a július 29-i telefonbeszélgetés alapján az I. rendű felperes tudomást szerzett arról, hogy a Kúria felülvizsgálati eljárásban hozott ítélete alapján az I. rendű, valamint a III-IV-V. rendű alperesek között a perbeli ingatlanra létrejött egy adásvételi szerződés, amelynek tartalmát az I. rendű felperes is ismerte. A 2013. júliusi felszólítások átvételét az I. rendű felperes a Fővárosi Törvényszék előtt folyamatban volt perben megtartott tárgyaláson 2017. január 12-én kifejezetten elismerte, aminek cáfolására nem alkalmas az a fellebbezési hivatkozás, hogy az átvétel időpontjára egyik perben sem tett külön nyilatkozatot. A felszólítások a jövőre vonatkozó rövid határidőket tartalmaznak a birtokba adásra nézve és valamennyi felszólítást csak egyszer küldtek meg az I. rendű felperesnek, így fel sem merülhet, hogy azt nem a keltezés időszakában, hanem jóval később a hivatkozott perben kapta volna meg. A fellebbezésben felhozottak alkalmatlanok a felszólítások átvételére vonatkozó elismerés megdöntésére, illetve bizonyító erejének gyengítésére. A bizonyítékok késedelmes előterjesztésére való hivatkozás szintén alaptalan, ugyanis a fellebbezésben megjelölt végzésekben foglalt felhívásokat az elsőfokú bíróság nem a III-IV-V. rendű alpereshez intézte, míg a 23. sorszámú végzésben foglalt felhívás teljesítésére részükre megadott határidő a II. rendű alperes megelőző nyilatkozatának teljesítésével nyílt volna meg, a nyilatkozat velük való közlésének elmaradása miatt viszont ez a határidő meg sem indult, amikor megkezdődött a rendkívüli ítélkezési szünet. A bizonyítékokra való hivatkozás és a bizonyítékok benyújtása tekintetében tehát fel sem merülhet a terhükre késedelem, így az elsőfokú bíróság az említett felszólításokat a tényállás megállapítása során alappal vette figyelembe.

A felperesek tudomására jutott tények a fellebbezési hivatkozással ellentétben elégségesek voltak ahhoz, hogy amennyiben az elővásárlási jogukat fennállónak tartották és azt a bíróság által létrehozott szerződéssel megsértettnek tekintették, úgy haladéktalanul megindítsák a pert. A felperesek 2013. szeptember 17-től kezdődően a széljegyen rögzített tények alapján az ingatlan-nyilvántartásból tudomást szerezhettek a III-IV-V. rendű alperes tulajdonjoga bejegyzése iránti eljárás folyamatban létéről, amely bejegyzésre a 2014. április 9-én meghozott határozattal került sor. Az elővásárlási jog érvényesítésének időbeli korlátjával kapcsolatosan az ítélkezési gyakorlat egyértelmű, az ezzel szemben felhozott fellebbezési hivatkozások nem helytállóak. Hangsúlyozták, hogy a felperesek másodlagos keresete az elsőfokú eljárásban már többször kifejtett álláspontjuk szerint további okokból sem teljesíthető. Egyrészt a felperesek jelen perben a 2008 szeptemberében tett nyilatkozatukat tekintik az elővásárlási jogot gyakorló nyilatkozatnak, amiben a ranghely alapjaként az östermelői státuszt jelölték meg, amivel kapcsolatosan viszont a bíróság jogerős ítéletével már megállapította, hogy nem létező jogcímen kívántak elővásárlási jogot gyakorolni. A korábbi nyilatkozatokat illetően új elővásárlási jogcímre való áttérésre az egységes ítélkezési gyakorlat szerint nincs lehetőség. Másrészt a felperesek a PK 9. számú állásfoglalás VIII. pontjában foglaltak ellenére nem tettek vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot a perben, ami szükséges része a hatálytalansági per megindításának.

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

Az ítéltábla előrebocsátja, hogy a Kúria felülvizsgálati eljárásban hozott Pfv.V.20.282/2018/6. számú, permegszüntető végzést hatályon kívül helyező végzése alapján mind az elsőfokú, mind a másodfokú bíróságra az a kötelezettség hárult, hogy a másodlagos kereseti kérelem tárgyában érdemben döntsön. A Kúria végzésének mindkét fokon eljáró bíróságra kötelező tartalma szerint sem a Pp. 130. § (1) bekezdés f), sem pedig d) pontján alapuló perakadály nem áll fenn. A

felülvizsgálati végzésben az ügy érdemét érintően kifejtett álláspont viszont az eljárt bíróságokat nem köti (1/2014. (VI. 30.) PK vélemény 4. pont).

Az ítélet tábla a felperesek fellebbezését alaptalannak találta. Elsőként azt vizsgálta, hogy a részítélet hozatalának a Pp. 213. § (2) bekezdésében meghatározott feltételei fennállnak-e. A 2/2010. (VI. 28.) PK vélemény változatlanul irányadó 3.b) pontjához fűzött indokolás szerint eshetőleges, illetve vagylagos kereseti kérelem tárgyában részítélet nem hozható. Azt kellett tehát vizsgálni, hogy a felperesek a több kereseti kérelmük között látszólagos kereseti kérelmeket terjesztettek-e elő és érdemi elbírálást igényel-e a sorrendben hátrébb álló kereset, mert ebben az esetben elvileg a részítéletnek akadálya lenne. Abból kellett kiindulni, hogy a felperesek megjelölték a kereseti kérelmeik elbírálásának sorrendjét, de hiába nevezték a sorrendben hátrébb álló kereseti kérelmüket harmadlagos és negyedleges kérelemnek, azok tartalma alapján nem kétséges, hogy ezek kizárólag az I. és II. rendű alperessel szembeni kereseti kérelmek, amelyek valóságos halmazban állnak a másodlagos kereseti kérelemmel, és a valódi keresethalmaz tárgyában minden további nélkül hozható részítélet. A sorrendben következő, ötödlegesnek nevezett kereseti kérelmet viszont csak a III-IV-V. rendű alperesekkel szemben terjesztették elő a másodlagos kérelem elutasítása esetére, ami eshetőleges kérelmet eredményezne, csak hogy ilyen kérelemként az eljárásjogi feltételei nem állnak fent, mert olyan eshetőleges kérelem nincs, ami vagylagos alperesekre vonatkozna, hiszen az eshetőleges kérelmeknek is ki kell terjednie a perben szereplő valamennyi alperessel szembeni követelésre. Olyan helyzet ugyanis nem állhat elő, hogy lenne az eljárásnak egy olyan szakasza - adott esetben az ötödleges kereseti kérelem elbírálása - amely eljárási szakaszban az I-II. rendű alpereseknek nem is kell részt venniük, mert velük szemben semmilyen kereseti kérelem nincs, majd az ötödleges kérelem elbírálását követően az I. és II. rendű alperesek újra részt vesznek az eljárásban, mert ezután viszont a hatodlagos kereseti kérelem kapcsán csak velük szemben kell dönten. Miután az ötödleges, csak a III-IV-V. rendű alperessel szembeni keresetet tartalmazó eshetőlegesként megjelölt kérelmet az eljárásjogi feltételek hiányában érdemben nem lehet elbírálni, a másodlagos kereset tárgyában való döntéssel a III-IV-V. rendű alperessel szemben a per véget ér, s miután az alperesek közül ekként velük szemben további követelések nincsenek, nem volt akadálya részítélet hozatalának.

Az ítélet tábla az elsőfokú részítélet hatályon kívül helyezését indokoltá tévő okot nem látott, illet egyébként fellebbezésükben a felperesek maguk sem jelölték meg, ezért az ítélet tábla érdemben bírálta felül az elsőfokú bíróság részítéletét. Az elsőfokú bíróság a releváns tényállást helyesen állapította meg és az ítélet tábla a döntéssel is egyetértett, annak elsődleges jogi indokaként azonban a felperesek keresete azért nem teljesíthető, mert jogerős ítélettel létrehozott szerződés kapcsán a perben részt nem vevő, ekként az ítéletben sem szereplő, kívülálló személyek - mint adott esetben a felperesek - azért nem tudnak elővásárlási jogot gyakorolni, mert ilyen jog nincs. Azt helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperesek elmulasztották az elővásárlási jog határidőben való gyakorlását, de ez az álláspont csupán másodlagos indokként lehetne helytálló, hiszen nem létező jog késedelmes gyakorlása nem lehetséges.

Elsőként azt kellett megítélni, hogy mi az az ügylet, ami felvetheti a felperesek elővásárlási jogának gyakorlását. Tény, hogy 2008. november 3-án az I. rendű alperes a felperesekkel kötött a perbeli ingatlanra adásvételi szerződést, amely szerződés jogerős ítélettel megállapítottan érvénytelennek bizonyult. Az érvénytelen szerződés joghatás kiváltására alkalmatlan, ahhoz a célzott joghatások nem fűződhetnek. Az érvénytelenségi perben hozott jogerős ítélettel lezárult véglegesen az a kérdés, hogy a felperesek a pályázati eljárás során hiába jelölték meg a hegyközségi tagság mellett a helyben lakó, nyilvántartási számmal rendelkező östermelő, illetőleg egyéni mezőgazdasági vállalkozó [Tftv. 10. § (1) bekezdés c) pontja (2) bekezdés b) pontja] címen is elővásárlási jogot,

ennek a gyakorlása nem volt eredményes, mert az annak gyakorlásával létrejött adásvételi szerződés érvénytelen volt. Ebből az is következik, hogy a 2008-ban lezajlott pályázathoz kapcsolódóan, azzal összefüggésben létrejött ügylet hiányában semmilyen elővásárlási jog gyakorlása nem vetődhetett fel egészen addig, amíg a bíróság létre nem hozta a III-IV-V. rendű alperes, mint a pályázat nyertesei és az I. rendű alperes közötti adásvételi szerződést. Tehát csak a bírósági ítélettel létrehozott adásvételi szerződés vetheti fel az elővásárlási jogot, a 2008-as pályázat során való felperesi elővásárlási joggyakorlás eredménytelensége véglegesen eldőlt kérdés.

Az, hogy a 2008. évi elővásárlási joggyakorlást már nem lehet vizsgálni, egyértelműen következik abból is, hogy nem képzelhető el olyan eljárásjogi helyzet - amire egyébként a felperesek keresete irányul -, hogy az érvénytelenségi perben hozott jogerős ítélet előtti állapotot állítsa helyre, egy az ingatlan tulajdonjogát érintő harmadik perben eljáró bíróság, mert ez szükségképpen azt jelentené, hogy az érvénytelenségi, majd az ezt követő szerződés létrehozása iránti perben hozott jogerős ítélet téves, de ezt egy harmadik perben nem lehet kiküszöbölni. Ez nem csupán eljárásjogi természetű kérdés, hanem a 2011. évi CLXI. törvény (Bsz.) 6. §-a szerint a bíróság határozata mindenkire, tehát nem csupán az abban résztvevő peres felekre kötelező, a 2. § (1) bekezdése pedig világossá teszi azt is, hogy a vitássá tett jogról a bíróságok végérvényesen döntenek, amit nem lehet utóbb felülbírálni. Ezt egyébként a Kúria a BH2002. 235. számon közzétett eseti döntésben is egyértelművé tette, miszerint az ítélt dolog tárgya nem csupán a keresettel érvényesített jogról való döntés, tehát az ítéleti rendelkezés, hanem az annak alapjául szolgáló releváns tények és jogi okfejtések, a felek közötti jogviszony minősítése is, amelyektől egy később eljáró bíróság nem térhet el. Tehát a 2008-as pályázat kérdése, a felperesek akkor gyakorolt elővásárlási jogának eredménytelensége, nevezetesen, hogy nem illette meg akkor őket ilyen jog, végleg lezárult.

Ehhez képest csak azt lehetett vizsgálni, hogy az I. rendű, valamint a III-IV-V. rendű alperesek között jogerős ítélettel létrehozott, egyébként a 2008. november 3-i szerződéssel azonos tartalmú és attól csak a vevők személyében különböző szerződéshez fűződhet-e a felpereseknek elővásárlási joga. Tehát a 2012. február 21-i jogerős ítéletben és azt a 2013. április 9-i ítélettel hatályában fenntartó kúriai ítéletben megjelenő szerződéshez kapcsolódó elővásárlási jog lehetett csak a per tárgya és ezt maguk a felperesek is így gondolták, hiszen csak az ítélettel létrehozott szerződés alapján kívánták gyakorolni elővásárlási jogukat, korábban nem. Ebből következően elvileg csak azt lehetett volna vizsgálni, hogy 2012. február 21-én - amikor a szerződés a bíróság jogerős ítéletével létrejött - volt-e a felpereseknek és milyen sorrendben elővásárlási joga és erről az elővásárlási jogról kellene megállapítani, hogy azt gyakorolhatták volna a jogerős ítéletben félként megjelölt I. rendű, valamint III-IV-V. rendű alperesek közötti szerződés kapcsán, mintegy a jogerős ítélet hatályát úgy felülírva, hogy az abban foglalt ügylet - ami nem választható el magától a jogerős ítélettől - a felperesekkel szemben hatálytalan, ami szükségképpen a jogerős ítélet hatályát is érintő kérdés lenne. A felperesek a 2012. február 21-én hatályos jogszabályok szerint számukra elsőbbséget biztosító elővásárlási jogra tényeloadást nem tettek, hiszen következetesen a pályázati eljárás során 2008. évben gyakorolt elővásárlási jogukra hivatkoztak, így a 2012. februári elővásárlási jogra nézve sem tényeloadás, sem bizonyíték nem állt rendelkezésre, de ennek az ítéletábránál azért nincs jelentősége, mert bírósági ítélettel létrehozott szerződés esetén ilyen jog a 2012. február 21-én hatályos anyagi jogszabályokból, a Ptk. 373. § (1) és (6) bekezdéséből, valamint a Tftv. 10. §-ából következően nem létezik. Az említett jogszabályi rendelkezésekből az derül ki, hogy elővásárlási jog gyakorlására akkor kerülhet sor, ha a tulajdonos a dolgot el kívánja adni és a kívülállótól, az elővásárlásra nem jogosulttól származó ajánlat is rendelkezésre áll. Ehhez képest az I. rendű alperes nem akarta eladni a perbeli ingatlant, éppen ezért kellett tőle bírói úton kikényszeríteni a szerződést és nincs a III-IV-V. rendű alperestől származó további, a szerződés létrehozása iránti perben előterjesztett ajánlat, mert ők a 2008-as pályázatból eredő szerződéskötési

kötelezettségre és a pályázat során tett ajánlatukra hivatkoztak, amely ajánlat közlése már 2008. évben megtörtént a felperesekkel, hiszen azt fogadták el és kötötték 2008. november 3-án szerződést. Ezért nem értelmezhető, hogy ajánlatként mit kellett volna a felperesekkel közölni.

Ezen kívül az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló 2/2009. (VI. 24.) PK véleményben az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos egyetlen iránymutatás sem alkalmazható a bírósági ítélettel létrehozott adásvételi szerződésre, amiből nem az következik, hogy a PK vélemény a Ptk. és a Tftv. idézett rendelkezéseivel együtt nem alkalmazandó, hanem hogy az említett jogszabályok és a PK vélemény erre az esetre azért nem alkalmazható, mert nincs ilyen jog. A PK vélemény 1. pontja értelmében a harmadik személytől származó és a tulajdonos I. rendű alperes részéről elfogadhatónak tartott ajánlatot kellett volna közölni a felperesekkel, ami a fentebb kifejtettek szerint az adott esetre értelmezhetetlen, hiszen nem ajánlat, hanem kereseti kérelem volt, éppen azért, mert az I. rendű alperes nem kívánta eladni a III-IV-V. rendű alperesnek a termőföldet, tehát ilyen a felperesekkel közlendő ajánlat nem létezett, a jogerős ítélet közlése pedig szintén nem lehetséges, mert azt csak a felekkel lehet közölni, kívülállókkal nem. A Tftv. 2012. február 21-én hatályos 10. § (6) bekezdése a közlésre nézve a Ptk.-hoz képest speciális rendelkezést határoz meg, miszerint az eladó által elfogadott ajánlatot hirdetményi úton kell közölni az elővásárlásra jogosultakkal, azaz nem csupán a felperesekkel, hanem mindenkivel, aki 2012. február 21-én elővásárlásra jogosult volt. Ráadásul a hirdetményi úton való közlésnek közigazgatási eljárásban kellett volna megtörténnie, ami következik abból, hogy a Tftv. 10. § (6) bekezdése szerint a közléssel összefüggő igazgatási jellegű szolgáltatásért igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni. A termőföldre vonatkozó elővásárlási jog gyakorlásának részletes szabályait meghatározó 16/2002. (II. 18.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdése szerint a hirdetményi úton közzölt, az eladó által elfogadott ajánlat kifüggesztésének kezdőnapját követő 15 munkanapon belül volt az elővásárlási jog gyakorolható.

Az említett szabályokból következik, hogy a jogerős jogalakító ítélettel létrehozott adásvételi szerződésre sem az ajánlat közlésének, sem a közlés módjának szabályai nem értelmezhetők és ebből adódóan nem is alkalmazhatók. Az említett szabályok szerint nem csupán a felperesekkel, hanem valamennyi elővásárlási jogosulttal kellett volna közölni az ajánlatot és a sorrendben előrébb álló tudna elvileg elővásárlási jogot gyakorolni, ha nem jogerős ítélettel létrehozott, egy 2008-as pályázat során felmerülő szerződésről lenne szó. A jogerős ítélettel szemben való elővásárlási joggyakorlás tehát nem értelmezhető, méghozzá azért, mert egy eleve szankcióként, bírósági úton, ítélettel létrehozott szerződés nem azonosítható az elővásárlási joggal összhangba hozható azzal a helyzettel, amikor a tulajdonos csupán el akarja adni a dolgát. Adott esetben a bíróság kényszerítette ki, hogy a tulajdonos I. rendű alperes eladja a termőföldet és azt is meghatározta, hogy kinek kell azt eladnia. Ehhez képest fel sem merülhet, hogy az ítéletben foglaltakhoz képest az ingatlan megvételére mégis másnak lenne joga, mert az azt jelentené, hogy ez a jog bírósági eljáráson kívül, önkéntes jogkövetéssel is érvényesíthető lenne, vagyis az ítélet ellenére az I. rendű alperes megtehetné volna, hogy azonos tartalommal a felperesekkel köti meg a szerződést, ami az ítélet teljes kiüresedését eredményezte volna.

Az ítéletábra másodlagosan egyetért az elsőfokú bíróság indokaival abban is, hogy ha lett volna a felpereseknek a jogerős ítélettel létrehozott szerződéssel szemben elővásárlási joga és annak gyakorlására nem az említett speciális jogszabályokat, hanem a Ptk.-t kellett volna alkalmazni, akkor ez a jog jogvesztéssel megszűnt volna. Az elővásárlási jog elenyészésének, illetve megszűnésének intézménye létező jogintézmény és a fellebbezési hivatkozással ellentétben a jogszabály által is szabályozott, így a Ptk. 216. § (2) bekezdésének sérelme fel sem merülhet, hiszen a 16/2002. (II. 18.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésének kifejezett rendelkezése szerint az

elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha a jogosult 15 munkanapon belül nem tesz ajánlatot elfogadó nyilatkozatot. Az említett törvényi vélelem hiányában is érvényesül azonban az a dogmatikai alapokon nyugvó megközelítés, hogy az elővásárlási jog nem öt év alatt elévülő jog, hanem olyan jog, ami a megnyílásától számítva olyan időn belül szűnik meg, ami alatt egyébként a jogosult azt gyakorolhatta volna, ha az ajánlatot teljes terjedelmében közlik vele. A 2/2009. (VI. 28.) PK vélemény 7. pontja egyértelmű a tekintetben, hogy ha a jogosult más úton szerez tudomást az ügyletről, ugyanannyi idő áll rendelkezésére az elővásárlási jog gyakorlására, mint amennyi ideje lett volna akkor, ha vele az ajánlatot szabályszerűen közlik. Az elővásárlási jog alakító jog, nem pedig követelés, míg a Ptk. 324. § (1) bekezdése szerint csak a követelés tud elévülni. Az alakító jog azt jelenti, hogy egy mások között már létrejött, fennálló jogviszonyban kíván egy kívülálló harmadik személy joggyakorlás útján változásokat létrehozni, vagy ha ez önkéntes jogkövetéssel nem lehetséges, a bíróság jogalakító ítélete révén kikényszeríteni. A jogviszonyok alakíthatóságához és biztonságához fűződő érdek indokolja, hogy az alakító jog viszonylag rövid időn belül legyen csak gyakorolható. Azt pedig, hogy adott esetben a 2014. december 22-i keresetindításig a tudomásszerzéstől számított 15 munkanapos határidő bizonyosan eltelt, az elsőfokú bíróság által egyébként helyesen és okszerűen értékelt bizonyítékok mellett a felperesek keresetlevélben tett tényállítása is alátámasztja.

A felperesek alaptalanul érveltek azzal fellebbezésükben, hogy a 2013. júliusi felszólítások kézbesítését kizárólag postai térítvénnel lehetett bizonyítani, a Pp. 3. § (5) bekezdésében szabályozott szabad bizonyítás elvéből adódóan ugyanis erre felhasználható volt a fél előadása és minden egyéb bizonyíték is. Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokat okszerűen és ellentmondásoktól mentesen értékelte, helyesen tulajdonított jelentőséget az I. rendű felperes Fővárosi Törvényszék előtt folyó perben tett előadásának, amit utóbb nem lehet úgy értékelni, hogy az arra vonatkozó elismerés, miszerint a 2013. júliusi felszólításokat megkapta, arra vonatkozott volna, hogy csak évekkel később az említett perben a beadvány mellékleteként kerültek azok részére kézbesítésre. A felszólítások fellebbezésben levezetett okból, a Pp. 105. § (1) bekezdése alapján való figyelmen kívül hagyása fel sem merülhet, mert amint arra a III-IV-V. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmükben helytállóan hivatkoztak, a részükre megállapított határidő megnyílásától kezdődően számítva terhükre késedelem nem állapítható meg, másfelől nincs jogszabályi alapja annak, hogy a bíróság a határozat meghozatalakor már rendelkezésre álló, s további bizonyítást indokoltta nem tévő okirati bizonyítékot pusztán azon az alapon mellőzzön, mert esetlegesen annak előterjesztésére késedelmesen került sor.

Az elsőfokú bíróság által értékelt bizonyítékok mellett a felperesek a keresetlevélben (9. oldal (5) bekezdés) saját maguk adták elő, hogy 2014 októberében az III-IV-V. rendű alperes képviselőjük útján a perbeli ingatlan birtokba bocsátására szólította fel őket, méghozzá az október 8-i felszólítás tartalmából kitűnően abból az okból, hogy az ingatlant illetően tulajdonosi rendelkezési jogukat gyakorolhassák. A III-IV-V. rendű alperesek által igazoltan 2013. szeptember 17-i hatállyal széljegyezve volt a bejegyzési kérelmük a közhiteles és nyilvános, bárki által megtekinthető ingatlan-nyilvántartásban, s miután az okirattár is megtekinthető, 2013. szeptember 17-től kezdve hozzáférhető volt a bejegyzés alapjául szolgáló, a szerződést létrehozó jogerős ítélet, mert enélkül a bejegyzés nem történhetett volna meg. A Kúria ítéletének meghozataláig valóban függőben volt az a kérdés, hogy a szerződés létrejön vagy sem, hiszen az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme folytán felvetődött a kereset elutasításának lehetősége is, de ettől függetlenül a bíróság által létrehozott szerződési tartalom megismerhető volt a közhiteles nyilvántartásból már korábban is, és amikor a felperesek előadásuk szerint 2014 októberében tudomást szereztek arról, hogy az III-IV-V. rendű alperes tulajdonosként rendelkezett az ingattal, ez már a bejegyzés miatt teljes körűen biztosan megismerhető volt számukra. Tehát érvelésükkel ellentétben nem volt olyan hiányzó adat,

vagy információ, amihez nem juthattak volna hozzá. Ehhez képest a 15 munkanap 2014 októberétől számolva 2014. december 22-éig bizonyosan eltelt, tehát a jog késedelmes gyakorlására vonatkozó elsőfokú ítéleti megállapítás is helytálló arra az esetre, ha a felpereseknek egyáltalán jogerős ítélettel létrehozott szerződéshez kapcsolódóan lett volna elővásárlási joga.

A kifejtett indokokra tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperesek a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelesek az alperesek ügyvédi munkadíjból álló, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3 § (5) és (6) bekezdése, valamint 4/A. §-a alapján, a másodfokú eljárás idő- és munkaigényét alapul véve meghatározott perköltségének megtérítésére.

Budapest, 2021. január 14.

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

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

bíró

A kiadmány hitelül: