

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.20.445/2020/7.

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

A felperesek: I. rendű
II. rendű

A felperesek képviselője: dr. Varga István ügyvéd

Az alperes:

Az alperes képviselője: . Zalántai Emőke ügyvéd

A per tárgya: földadásvételi szerződés érvénytelenség, hatálytalanság

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
Ítéltábla

Pf.II.20.363/2019/6.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

éti Törvényszék
6.P.20.211/2017/28.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezését hatályában fenntartja.
- Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű felperesnek 1.000.000 (egymillió) forint és a II. rendű felperesnek 2.000.000 (kétfmillió) 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 felperes a 2029. július 6-ig haszonbérlettel terhelt, B. 0138/9 hrsz-ú ingatlanára (a továbbiakban: ingatlan) nyilvános árverést követően, 2016. június 2-án 226.900.000 forint vételáron adásvételi szerződést kötött az alperessel, aki szerződéses nyilatkozata szerint elővásárlásra jogosult a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 18. § (2) bekezdés *b)* és a (4) bekezdés *a)* pontja alapján. 2015. december 22-én az alperes a B. Kft-vel kötött szerződésben vállalta az ingatlanon az ökológiai gazdálkodásra vonatkozó szabályok szerinti gazdálkodást. A szerződésre elfogadó nyilatkozatot tett a II. rendű felperes, mint elővásárlásra jogosult a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés *c)* és a (4) bekezdés *a)* pontja alapján. Azt követően, hogy az alperes a javára záradékolt adásvételi szerződés alapján a

vételárat megfizette, az I. rendű alperes képviselője arról tájékoztatta, hogy az elővásárlási jog ranghelyére vonatkozó szerződési nyilatkozata érvénytelen, a végleges adásvételi szerződést a II. rendű felperessel köti meg. A felperesek 2016. december 19-én „Elővásárló adásvételi szerződésbe belépését tanúsító okirat”-ot írtak alá. A II. rendű felperes tulajdonjoga és az I. rendű felperes elidegenítési és terhelési tilalommal biztosított visszavásárlási joga bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [2] A felperesek a keresetükben az alperes tűrésre kötelezése mellett kérték megállapítani, hogy az adásvételi szerződésben az alperes nyilatkozata az elsőbbségi elővásárlási ranghelyéről érvénytelen; a szerződés a II. rendű felperessel szemben hatálytalan; az adásvételi szerződés a felperesek között jött létre. Kérték az ingatlanügyi hatóság megkeresését a II. rendű felperes tulajdonjoga, az I. rendű felperes javára visszavásárlási jog és azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése érdekében. Az indokolásuk szerint az alperes által megjelölt tulajdonszerzési cél megvalósításának akadálya a haszonbérlet, a haszonbérelő által a hígtrágya kihelyezése, a Földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 18/A. §.
- [3] Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Az indokolása szerint az alperes elővásárlási jogra vonatkozó, az adásvételi szerződés 21. pontjába foglalt nyilatkozata nem érvénytelen; a tulajdonszerzési célt bizonyította, a Fétv. 18/A. § rá nem vonatkozik. A hatálytalansági kereset is alaptalan, ezért a II. rendű felperes teljesítőképességét nem vizsgálta.
- [5] A másodfokú bíróság a felperesek fellebbezése folytán - a Kúria Pfv.VI.21.242/2018/7. számú végzése alapján megismételt eljárásban - meghozott ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta: megállapította, hogy az adásvételi szerződés a II. rendű felperessel szemben hatálytalan, a szerződés - azonos tartalommal - a felperesek között jött létre; az elsőfokú bíróság ítéletét érdemben egyebekben helybenhagyta (az adásvételi szerződés 21. pontja érvénytelenségének megállapítása és az ingatlanügyi hatóság megkeresése iránti kérelmeket elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezést). Az indokolásában az elsődleges érvénytelenségi kereset kapcsán a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:88. § (3) bekezdése felhívásával a felperesek kereshetőségi joga hiányáról foglalt állást: perindításra nem jogosítottak, az adásvételi szerződés megjelölt kikötése érvénytelenségének megállapításához jogi érdekük nem fűződik. A II. rendű felperest ért sérelem a hatálytalanság, illetve a szerződés létrejöttének megállapítása iránti perben orvosolható (BH2013. 12.). A Ptk. 6:223. § (2) bekezdése értelmében az elővásárlási jog megszegésével kötött szerződés hatálytalanságából eredő igényeket az elővásárlási jog jogosultja érvényesítheti. A perben ugyanakkor az elővásárlási jogot sértő szerződést kötő felek részvétele kötelező, az azonban nem szükségszerű, hogy mind az eladó, mind a vevő alperesi pozícióban álljon. Nincs akadálya annak, hogy az adásvételi szerződés elővásárlási jog jogosultjával szembeni hatálytalanságát elismerő eladó az elővásárlási jog jogosultjával együtt, a felperes pertársaként indítson pert az adásvételi szerződés hatálytalanságát, az abból eredő igényeket vitató vevővel szemben. A II. rendű felperes a Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdésének megfelelő, joghatályos jognyilatkozatot tett a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés c), (4) bekezdés a) pontja alapján fennálló elővásárlási jogának gyakorlására: mint helyben lakó szomszéd földműves, aki gazdálkodó család tagja. Folyószámla-kivonattal, az O. Nyrt. hiteligényével igazolta a teljesítőképességét is, amely a Ptk. 6:223 § (2) bekezdése szerint az eredményes igényérvényesítés polgári anyagi jog által

szabott feltétele, vagyis a keresetnek helyt adó ítéleti döntés előfeltétele (Kúria Pfv.VI.21.632/2018/6., BDT2019. 3978.). A vételárat meg is fizette, a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlanügyi hatóság bejegyezte. Az elővásárlási jog az alperest nem illette meg az adásvételi szerződésben megjelölt ranghelyen, a Földforgalmi tv. 18. § (2) bekezdés *b)* pont alapján, a II. rendű felperes elfogadó nyilatkozatában megjelölthöz képest a sorrendben előrébb álló ranghelyen. A jogerős ítélet nem tulajdonított ügydöntő jelentőséget annak, hogy a Földforgalmi tv. 18. § (2) bekezdés *b)* pontja önálló elővásárlási ranghely-e, sem annak, hogy a tulajdonszerzési cél nem volt részletesen kifejtve, vagy az ingatlan alkalmas-e ökológiai gazdálkodásra, földrajzi árujelzővel, vagy eredetmegjelöléssel védett fűszerpaprika termelésére, a Fétv. 18/A. § pedig a perben nem irányadó [Fétv. 110/C. §]. A másodfokú bíróság szerint az alperes által megjelölt elővásárlási jogot megalapozó tényleges, reálisan megvalósítható tulajdonszerzési cél azért nem állapítható meg, mert az alperes az ökológiai gazdálkodást, illetőleg a fűszerpaprika termelést az ingatlan megszerzését követően belátható időn belül nem tudja megkezdeni. A Fétv. 18/A. §-ából következően a jogalkotó szándéka a Földforgalmi tv. 18. § (2) bekezdés *b)* pontjának meghozatalakor is az lehetett, hogy az 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. Ennek akadálya az ingatlant 2029. július 6-ig terhelő haszonbérleti jog. Emiatt az elővásárlási jogot megalapozó tulajdonszerzési célzat, mint az elővásárlási jog törvényi feltétele reálisan nem megvalósítható (Kúria Pfv.VI.20.854/2018/10.). A haszonbérleti jogviszony fennállása annak nem akadálya, hogy a II. rendű felperes teljesítse a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése alapján vállalt kötelezettségét: a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja. Ez a kötelezettség ugyanis a földön harmadik személy javára fennálló földhasználati jogviszony megszűnését követően terheli (Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdés), míg a Földforgalmi tv. 18. § (2) bekezdés *b)* pontja szerinti tulajdonszerzési cél megvalósítására viszont ez a teljesítési idő kezdetét kitoló szabály nem vonatkozik. A másodfokú bíróság szerint alkalmatlanná teszi az ingatlant mind az ökológiai gazdálkodásra, mind a fűszerpaprika termelésre az is, hogy a sertéstenyésztő haszonbérlet a hígrágyát a területen teríti ki.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [6] Az alperes a felülvizsgálati kérelmében - tartalma szerint - a jogerős ítélet részbeni hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság elutasító ítéletének a helybenhagyását kérte. Megsértett jogszabályként a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdését, a 18. § (2) bekezdés *b)* pontját, a 21. § (5) bekezdését, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 15. § (1) bekezdését, a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 49. § (3)-(4) bekezdését, az 50. § (1) bekezdését, az 50/A. §-át, a Ptk. 6:223. § (2) bekezdését jelölte meg. A jogszabálysértést azzal indokolta, hogy az I. rendű felperes a Ptk. 6:223. alapján a hatálytalansági kereset indítására keresetösségi joggal nem bír [Kúria Pfv.20.558/2018/9.], a II. rendű felperes hatálytalansági keresete pedig érdemben alaptalan. A II. rendű felperes elfogadó nyilatkozata érvénytelen, aszerint az elővásárlási jogát családi gazdaság tagjaként gyakorolta, azonban a Földforgalmi tv. 18. (4) bekezdés *a)* pontja nem önálló elővásárlási jogcím. Ezzel szemben a Földforgalmi tv. 18. (2) bekezdés *b)* pontja önálló ranghely és bizonyította a tulajdonszerzési cél megvalósíthatóságát is. Az sem akadály, hogy a területre híg trágyát juttattak ki, mert az ökológiai gazdálkodás átállási időszakában megtörténhet a terület mentesítése, földhasználóként megtagadhatja a hígrágya kihelyezését. Az alperes fenntartotta korábbi előadásait, kormányhivatali tájékoztatót csatolt. Logikai ellentmondásnak ítélte, hogy a másodfokú bíróság a haszonbérletre tekintettel nem tartotta szükségesnek a cél megvalósíthatóságának a bizonyítását. Jogszabályt sértve szabta követelményként a tulajdonszerzési

cél belátható időn belül történő megkezdését és hosszabb időn keresztül történő folytatását arra is figyelemmel, hogy a Fétv. 18/A. § a perben nem alkalmazható. A jogalkotó szándéka nem állítható a Földforgalmi tv. 13. § (1) és (4) bekezdéstől eltérő időpontra vonatkozóan. A Kúria Pfv.VI.20.854/2018/10. számú határozata a perben az eltérő tényállás miatt nem irányadó. A Kúria Pfv.VI.20.391/2018/15. számú határozatában kifejtettek szerint pedig a 2035-ig haszonbérlettel terhelt szántó szerződéses vevője a szerződéskötéskor igazolta a tulajdonszerzésének ökológiai célját.

- [7] A felperesek a felülvizsgálati ellenkérelmükben kérték a jogerős ítéletet hatályában fenntartani.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [8] A felülvizsgálati kérelem nem alapos, a jogerős ítélet a hivatkozott okokból nem jogszabálysértő. A Kúria egyetértett a másodfokú bíróság érdemi döntésével és annak indokaival is, a felülvizsgálati kérelem érvei kapcsán mutat rá a következőkre.
- [9] A felülvizsgálati kérelem a jogerős ítélet egészét csak formálisan támadta, tartalma szerint a felülvizsgálat tárgyává a hatálytalansági keresetnek helyt adó rendelkezését tette. Nem volt ezért a felülvizsgálatnak tárgya az egyes kereseti kérelmeket elutasító ítéleti rendelkezés. A Kúria nem értékelte az alperes azon korábbi előadásait, amelyekre a felülvizsgálati kérelmében csak, mint fenntartott nyilatkozatokra hivatkozott. A Kúria számára ugyanis a felülvizsgálati kérelem határozza meg a felülbírálat tartalmi és perjogi kereteit, kizárólag a felülvizsgálati kérelemben megjelölt és tartalmában is kifejtett anyagi jogi és/vagy eljárásjogi jogszabálysértéseket vizsgálhatja [a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 270. § (2), 272. § (2), 275. § (2) bekezdés, 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3. 4.]. Nem értékelhet a Kúria előtte előterjesztett bizonyítékokat sem, mert a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye [Pp. 275. § (1) bekezdés]. Alaptalan felülvizsgálati kérelem esetén nincs helye a jogerős ítélet perköltség viselésére vonatkozó része helyett új rendelkezés hozatalának [Pp. 271. § (1) bekezdés c) pont]. A jogerős ítélet nem tulajdonított ügydöntő jelentőséget annak, hogy az ingatlan alkalmas ökológiai gazdálkodásra, fűszerpaprika termelésére, ezért az alperes ezt érintő, a jogvita érdemét tekintve nem releváns érveit sem értékelhette a Kúria.
- [10] A hatálytalansági kereset kapcsát az alperes alaptalanul vitatta az I. rendű felperes keresetösségi jogát. Az I. rendű felperes perbeli pozícióját az elsődleges kereseti kérelem indokolta. Mindemellet a másodfokú bíróság érvei is helytállóak azzal, hogy a peresztességhez kötött perköltségviselésre tekintettel a hatálytalansági kereset esetén sem zárható el az elővásárlásra jogosulttal egyet értő eladó attól, hogy pertársként a felperesi oldalon álljon perbe.
- [11] A másodfokú bíróság jogszabálysértés nélkül állapította meg azt, hogy a II. rendű felperes adásvételi szerződésre tett elfogadó jognyilatkozata megfelelt a Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdésében írt törvényi követelményeknek: megjelölte az elővásárlási jogosultsága jogalapját, azt, hogy mely törvényen és az ott meghatározott sorrend melyik ranghelyén gyakorolja az elővásárlási jogát. A Kúria itt tér ki arra, hogy az elővásárlásra jogosultak sorrendjében mind a II. rendű felperes által az elfogadó jognyilatkozatában a Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdése alapján megjelölt Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés c) pontja, mind az alperes által az adásvételi szerződés 21. pontjában a Fétv. 13. § (3) bekezdése alapján megjelölt Földforgalmi tv. 18. § (2) bekezdés b) pontja szerinti elővásárlási jog önálló ranghely. A Kúria a BH2020. 15. szám alatt közzétett [és a Pfv.VI.21.101/2018/6.] számú eseti döntésében is rögzítette: föld eladása esetén az elővásárlásra jogosultak közötti sorrendbeli ranghely a Földforgalmi tv. 18. § (1), (2) és a (3) bekezdése szerint állapítható meg, a 18. § (4) bekezdése a)-c) pontja pedig az (1) bekezdés c)-e) pontjában, a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül hivatott a sorrendet eldönteni. A Földforgalmi tv. 18. § (2) bekezdésének rendelkezése egyértelmű: az elővásárlásra jogosultak sorrendjében az a) és b) pontjaiban megjelöltek megelőzik az (1) bekezdés c)-e) pontjában

meghatározott földművest.

- [12] Ügydöntő jelentősége az alperes és a II. rendű felperes elővásárlásra jogosultak sorrendjében elfoglalt ranghelyének van: a törvényi sorrend alapján az alperes megelőzi a II. rendű felperest. Ez azonban megdőlt akkor, ha az alperes elővásárlási joga az általa állított ranghelyen nem állapítható meg. Miután a jogerős ítélet felülbírálatának a tartalmi kereteit a felülvizsgálati kérelem határozza meg, a Kúria a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott Pfv.20.391/2018/15. számú döntését ebben a jogvitában nem tekinthette irányadónak: abban az ügyben a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő fél a felülvizsgálat érdemi tárgyává csak a Fétv. 18/A. § megsértését tette, így annak kapcsán foglalt állást úgy, hogy a szerződéskötéskor nem hatályos rendelkezései miatt a tanúsítvány hiánya a szerződés hatálytalanságát nem alapozta meg.
- [13] A másodfokú bíróság jogértelmezése a haszonbérlettel terhelt földre kötött adásvételi szerződés esetén a jogalkotó által aktuálisan preferált tulajdonszerzési célra alapított elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatban megfelel a Kúria joggyakorlatának. A Kúria a BH2020. 301. szám alatt közzétett határozatában azt is kifejtette, hogy az elővásárlási jogosultság megjelölésének az a jelentősége, hogy elővásárlásra jogosult joggyakorlása esetén hatósági jóváhagyáshoz kötött adásvételi szerződés esetén a hatóság, egyéb esetben az eladó meg tudja állapítani - a szerződéses vevőt is beleértve - az elővásárlásra jogosultak sorrendjét, ezáltal azt, hogy a joggyakorló a szerződéses vevőt megelőzi-e a sorrendben [Földforgalmi tv. 22. § (2) bekezdése, 23. § (3) bekezdése]. A Kúria a Földforgalmi tv. 18. § (2) bekezdés b) pontjára alapított elővásárlási jog kapcsán a Pfv.VI.21.836/2018/7. számú döntésének jogi indokolásában követelményként fogalmazta meg a cél lehetséges voltát, objektív megvalósíthatóságát, azt, hogy a tulajdonszerzési célnak objektív módon ellenőrizhetőnek, számon kérhetőnek kell lennie, vagyis ki kell derülnie annak, hogy a fél kész és képes ezt a célt reálisan megvalósítani. A Kúria a Pfv.VI.20.854/2018/10. számú határozata indokolásában utalt a Földforgalmi tv. 18-20. §-hoz fűzött, a törvényjavaslat előterjesztői indokolására is, miszerint „... az elővásárlási jog ... alkalmazása nem önkényes, az elővásárlásra jogosultak köre valamennyi esetben összhangban van a mezőgazdasági termelés racionalitásaival,” A Kúria a Pfv.VI.21.768/2018/6. számú határozatának jogi indokai körében kifejtettek szerint Magyarország Alaptörvénye 28. cikkében a bírói jogalkalmazással szemben megfogalmazott alkotmányos követelményt csak az a jogértelmezés elégíti ki, hogy a tulajdonszerzési cél pusztán megjelölésével az elővásárlásra jogosultak sorrendjében ne lehessen megelőzni az olyan földművest - legyen az nyilvános pályázaton vagy árverésen szerződéskötésre jogot szerzett, vagy joggyakorló elővásárlásra jogosult -, aki helyben lakó szomszédnak; vagy helyben lakónak minősül; vagy akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van [Földforgalmi tv. 18. § (2) bekezdés b) pont].
- [14] A tulajdonszerzés jogalkotó által aktuálisan - az elővásárlásra jogosultság hatályos jogi szabályozásával - preferált céljának, ha jogszabály eltérően nem rendelkezik, a tulajdonszerzés időpontjában kell megvalósíthatónak lennie (BH2019. 230.). E szabály alól jelent kivételt, eltérő jogszabályi rendelkezés a Fétv. jelen perben nem alkalmazható 18/A. § (2) bekezdése, amely az ökológiai gazdálkodási célú elővásárlási jog gyakorlásával tulajdont szerzőknek a birtokbavételre „türelmi” időt engedett (Pfv.VI.21.390/2018/11.). Mindebből is következően a más személy tartós haszonbérletében álló ingatlanon a tulajdonszerző, ahogyan a takarmány előállítás biztosítását, úgy az ökológiai gazdálkodást, mint a tulajdonszerzés célt sem tudja ténylegesen megvalósítani (BH2019. 230., Pfv.VI.21.203/2019/8.). A Kúria a perbelivel lényegében azonos ténybeli és jogi alapon hozott döntést Pfv.VI.20.959/2018/12. szám alatti ítéletében.
- [15] A Kúria a kifejtettekre tekintettel a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdés alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [16] Az alperes a Pp. 270. § (1), a 78. § (1) bekezdés alapján köteles a felperesek ügyvédi munkadíjából álló, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3), (5)-(6) bekezdés alapján, a kifejtett képviseleti tevékenységgel arányban meghatározott, áfával növelt összegű felülvizsgálati eljárási költségét megfizetni.
- [17] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdés alapján tárgyaláson bírálta el.
- [18] E határozat ellen a felülvizsgálat lehetőségét a Pp. 271. § (1) bekezdés *e)* pont zárja ki.

Budapest, 2021. február 2.

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

A kiadmány hitelélül:

Sz.Sz.

bíróági ügyintéző