

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

**Az ügy száma:** Pfv.V.20.978/2020/6.

**A tanács tagjai:**

Dr. Bartal Géza tanács elnöke

Dr. Hrubí Adrienn előadó bíró

Dr. Gyöngyösiné dr. Antók Éva bíró

**A felperes:**

...

**A felperes képviselője:**

dr. Zsolnai János ügyvéd

**Az alperes:**

... I. rendű

... II. rendű

**Az alperes képviselője:**

Dr. Varga István ügyvéd I. rendű

... II. rendű

**A per tárgya:**

Szerződés hatálytalanságának megállapítása

**A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:**

I. rendű alperes

**A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:**

Szolnoki Törvényszék 11.Pf.20.264/2020/5.

**Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:**

Mezőtúri Járásbíróság 4.P.20.251/2019/5.

**Rendelkező rész**

A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi, és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy leletezés terhe mellett 15 napon belül fizessen meg 105.600 (százötezer-hatszáz) forint különbözeti elsőfokú eljárási illetéket.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak felhívásra 211.000 (kétszáztizenegezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperes részére 67.000 (hatvanhétezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

**Indokolás**

**A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás**

- [1] Az I. rendű alperes a tulajdonában álló és a ..., mint tulajdonosi jogokat gyakorló pályáztatás és árverés mellőzésével értékesítette a ... külterületi .... helyrajzi számú szántó művelési ágú 5 hektár,

5762 m<sup>2</sup> nagyságú 204,96 AK értékű ingatlan ... tulajdoni hányadát. A ... hirdetménye alapján a felperes és a II. rendű alperes is vételi ajánlatot tett. A felperes vételi ajánlatában nyilatkozott arról, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:81. § (1) bekezdése alapján mint 2895/20611 arányú tulajdonostárs elővásárlási joggal rendelkezik, amelyhez benyújtotta az I. rendű alperesnek a perbeli ingatlan tulajdoni lapját.

- [2] A ... 2015. december 16-án tájékoztatta a felperest arról, hogy a beérkezett vételi ajánlatok rangsorolása eredményeként az adásvételi szerződést nem vele kötik meg. Közölték a felperessel azt is, hogy az adásvételi szerződés megkötésétől számított 60 napon belül tett elfogadó nyilatkozattal gyakorolhatja elővásárlási jogát. 2016. január 8-án a ... az adásvételi szerződést a II. rendű alperessel 2.110.000 forint vételárral kötötte meg.
- [3] Az alperesek között a perbeli ingatlanra megkötött adásvételi szerződést a ... hirdetőtáblájára kifüggesztették. A szerződés 13. pontja szerint a II. rendű alperes a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján rendelkezik elővásárlási joggal.
- [4] A kifüggesztés ideje alatt a felperes az adásvételi szerződéssel kapcsolatban elfogadó nyilatkozatot tett arra hivatkozással, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (3) bekezdésében meghatározott tulajdonostárs. A felperes ezen túlmenően vállalatot, nyilatkozatot és kijelentést tett a földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése, 14. §-a és 16. §-a alapján, továbbá benyújtotta a személy azonosító igazolványa, lakcímet igazoló igazolványa, adóigazolványa, a földműves nyilvántartásba vételéről szóló határozat másolatát, illetve kijelentette, hogy az elővásárlási nyilatkozaton szereplő aláírása a sajátja. A felperesi nyilatkozatot és mellékleteit a ... Közös Önkormányzati Hivatal aljegyzője megbízásából ... mezőgazdasági főelőadó vette át 2016. február 15-én.
- [5] A ... számú határozatával a II. rendű alperes tulajdonjogát jegyezte be a perbeli ingatlanra, amelyről a felperes 2016. augusztus 10-én szerzett tudomást, aki közigazgatási eljárás keretében kérte a II. rendű alperes tulajdonjoga bejegyzésének elutasítását. Mind az első- mind a másodfokú földhivatal elutasította a felperes kérelmét. A ... számú ítéletével a földhivatali határozatokat helybenhagyta.
- [6] A ... 2016. október 4-én kelt levelében tájékoztatta a felperest arról, hogy a perbeli ingatlan tekintetében tett elfogadó nyilatkozatával a II. rendű alperest nem tudta megelőzni. A felperes a levelet 2016. október 7. napján vette át.

### **A kereseti kérelem és az alperesek védekezése**

- [7] A felperes a 2016. november 4. napján előterjesztett keresetében annak megállapítását kérte, hogy az alperesek között a perbeli ingatlan vonatkozásában megkötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, az közötté és az I. rendű alperes között jött létre. Kérte, hogy a bíróság keresse meg a földhivatalt a tulajdonjoga bejegyzése iránt. Arra hivatkozott, hogy jognyilatkozatához a jogszabály szerinti igazolásokat benyújtotta, földtulajdonostársi minősége igazolására a tulajdoni lapot nem kellett benyújtania, az már az I. rendű alperes rendelkezésére állt, mert azt a vételi ajánlatához már csatolta. Teljesítőképeségét az .... nyilatkozatával igazolta.
- [8] Az I. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult, elsődlegesen arra hivatkozva, hogy a felperes az igény érvényesítésére nyitva álló, a Ptk.6:223. § (2) bekezdésében rögzített szubjektív határidőt elmulasztotta. Érdemben a kereset elutasítását arra tekintettel kérte, hogy a felperes jognyilatkozatához nem csatolta az elővásárlási jogosultságát igazoló tulajdoni lapot. Állította, hogy a felperes elfogadó nyilatkozatában nem tett a földforgalmi törvény 21. § (8) bekezdése szerinti „teljességi nyilatkozatot”, illetve kifogásolta, hogy a földforgalmi törvény 21. § (4) bekezdésében foglaltak ellenére a felperes elfogadó nyilatkozatát személyesen nem a jegyző vette át. A II. rendű alperes az I. rendű alperes védekezésében foglaltakat osztva kérte a kereset elutasítását.
- [9] Az elsőfokú bíróság a 4.P.20.265/2016/20. számú végzésével a pert a Pp.130. § (1) bekezdés h) pontjára és 157. § a) pontjára hivatkozással megszüntette, megállapítva, hogy a felperes a

keresetindítási határidőt elmulasztotta. A másodfokú bíróság a 4.Pkf.20.548/2018/3. számú végzésével az elsőfokú bíróság permegszüntető végzését hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasította. Végzése indokolásában kifejtette, hogy a Ptk.6:223. § (2) bekezdése szerinti 30 napos igényérvényesítési határidő elévülési jellegű, a szerződés hatálytalanságának megállapítása iránti követelés elévülése a II. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzését támadó közigazgatási határozat elleni jogorvoslati eljárásra és a közigazgatási per megindítására tekintettel nyugodott. A felperes az elővásárlási joga megsértéséről a 2016. október 7-ei levélből értesült, ezért a keresetlevelét 2014. november 4-én határidőben nyújtotta be.

- [10] Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban 4.P.20.005/2019/10. számú ítéletével a keresetet elutasította. A felperes fellebbezése folytán a másodfokú bíróság a 11.Pf.20.539/2019/6. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Rögzítette, hogy a szerződés hatálytalanságának megállapítása iránti pert a ... szemben kell megindítani, a felperes tévesen jelölte meg I. rendű alperesként a ..., ezért a megismételt eljárásban fel kell hívni a felperest az alperes személyének pontosítására, amelyet követően a per érdemben befejezhető.
- [11] A megismételt eljárásban a felperes bejelentette, hogy az I. rendű alperes a ..., a ... kapcsolatos polgári jogi jogviszonyokban az államot a ... képviseli.

### **Az első- és másodfokú ítélet**

- [12] Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban a felperes keresetét elutasította és rendelkezett a perköltség viseléséről. Ítéletének indokolása szerint a Ptk. 6:223.§ (2) bekezdésében megállapított határidő tekintetében kötötte a másodfokú bíróság 4.Pkf.20.548/2018/3. számú végzésében foglalt iránymutatás. Az I. rendű alperes „teljességi nyilatkozatra” és a jegyző eljárására vonatkozó jogértelmezését nem fogadta el, megállapította azonban, hogy a felperes a Földforgalmi törvény 18.§ (3) bekezdésére alapított elővásárlási jogosultságát tulajdoni lap hiányában nem igazolta.
- [13] A felperes fellebbezése folytán eljárás másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, megállapította, hogy az alperesek által 2016. január 8-án a ... helyrajzi számú ingatlanra megkötött adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan, a szerződés a felperes és az I. rendű alperes között jött létre. Kötelezte a felperest, hogy a ... által kibocsátott számla ellenében 8 napon belül fizessen meg 2.110.000 forintot. Megkeresni rendelte a ..., hogy a vételár megfizetésének igazolását követően jegyezze be a felperes javára a tulajdonjogot az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén. Kötelezte az alpereseket annak türéseire, hogy a felperes javára a tulajdonjogot bejegyezzék. Megállapította, hogy az ingatlan-nyilvántartási igazgatási szolgáltatási díjat a felperes köteles viselni. Leletezés mellett kötelezte a felperest 105.600 forint különbözeti elsőfokú eljárási illeték megfizetésére.
- [14] Ítélete indokolásában rögzítette, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, jogi álláspontja azonban az elsőfokú bíróságétól eltért. Abban a kérdésben, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (5) bekezdése alapján a felperesnek az elfogadó nyilatkozatához csatolnia kellett-e az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratot, vagyis a perbeli ingatlan tulajdoni lapját, úgy foglalt állást, hogy a Ptk.5:81. § (1) bekezdésére és a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdésére figyelemmel az I. rendű alperesnek tudnia kellett, hogy az ajánlatot tevő felperes elővásárlási joggal rendelkezik anélkül, hogy be kellett volna nyújtani a tulajdoni lap másolatát, erről a felperesnek elég volt nyilatkoznia. Nem fogadta el az I. rendű alperesnek a jegyző eljárására vonatkozó jogi álláspontját sem. Utalt arra, hogy az elsőfokú bíróságnak nem kellett állást foglalnia keresetindítási határidőről, mert ebben a kérdésben a Szolnoki Törvényszék 4.Pkf.20.548/2018/3. számú végzésével már döntött.

## **A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem**

- [15] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítéletnek az elsőfokú ítéletre is kiterjedő hatályon kívül helyezését és a jogszabályoknak megfelelő új határozat hozatalát, a felperes keresetének elutasítását, és a felperes perköltségben való marasztalását kérte.
- [16] Megsértett jogszabályként a Ptk. 6:223. § (2) bekezdését jelölte meg.
- [17] Felülvizsgálati kérelmét azzal indokolta, hogy álláspontja szerint a felperes a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szerinti 30 napos szubjektív igényérvényesítési határidőt elmulasztotta, ezért keresetét az eljáró bíróságoknak ítélettel el kellett volna utasítania. Érvelése alátámasztására hivatkozott a Kúria, mint felülvizsgálati bíróság Pfv.VI.20.042/2018/12. számú ítéletében kifejtettekre. Hangsúlyozta, hogy a felperes 2016. augusztus 10. napján a II. rendű alperes tulajdonjogát bejegyző határozatból kétséget kizáró módon tudomást szerzett a szerződés alperesek közötti megkötéséről, semmi nem akadályozta abban, hogy hatálytalansági igényét polgári bíróság előtt érvényesítse. A szerződés hatálytalanságának megállapítása iránti igény polgári bíróság előtt érvényesíthető, elbírálására más hatóság hatáskörrel nem rendelkezik, így a felperes által is igénybe vett közigazgatási szerv vagy bíróság sem. E körben utalt a BDT.2018.3884, illetve a BH2018.309. számú eseti döntésekre is.
- [18] Kifejtette, hogy az eljáró bíróságok helytelenül állapították meg a felperes tudomásszerzésének időpontját, és ennek alapján tévesen bíralták el érdemben a felperes keresetét. Előadta, hogy tévedett az elsőfokú bíróság akkor, amikor a pert elkészttség miatt végzéssel szüntette meg, ugyanis az anyagi jogi határidő elmulasztása miatt a keresetről érdemben, ítéletben kell határozni, és tévedett a másodfokú bíróság is, amikor azt állapította meg, hogy a felperes által előterjesztett közigazgatási határozat elleni fellebbezés a 30 napos igényérvényesítési határidő nyugvásához vezetett. A Ptk. 6:223. § (2) bekezdése helyes értelmezése alapján a felperes keresete elkésztett, mivel a szerződés megkötéséről 2016. augusztus 10. napján tudomást szerzett, keresetét pedig csak 2016. november 4. napján, 30 napon túl terjesztette elő.
- [19] A felperes indokolt felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását és az I. rendű alperes felülvizsgálati eljárási költségben marasztalását kérte.

## **A Kúria döntése és jogi indokai**

- [20] A felülvizsgálati eljárás eredményeként a Kúria azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból jogszabálysértő.
- [21] A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:223. § (1) bekezdése szerint, ha a tulajdonos az elővásárlási jogból eredő kötelezettségeinek megszegésével köt szerződést, az így megkötött szerződés az elővásárlási jog jogosultjával szemben hatálytalan. A (2) bekezdés értelmében a hatálytalanságból eredő igényeket a jogosult a szerződéskötésről való tudomásszerzéstől számított harminc napon belül érvényesítheti azzal a feltétellel, hogy az igényérvényesítéssel egyidejűleg az ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tesz, és igazolja teljesítőképességét. A hatálytalanságból eredő igényeket a jogosult a szerződéskötéstől számított három év elteltével nem érvényesítheti.
- [22] A Kúria következetes gyakorlata szerint a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésében szabályozott szubjektív határidő anyagi jogi határidő, annak elmulasztását az ügy érdemében kell vizsgálni. (BH2019.18.)
- [23] A kialakult bírói gyakorlat szerint a Földforgalmi törvény alapján elővásárlási jogát gyakorló jogosult számára a tulajdonos által kötött és általa elfogadott szerződés hatálytalanságából eredő igények érvényesítésére a Ptk.6:223.§ (2) bekezdésben szabott harminc napos határidő akkor nyílik meg, amikor az ilyen igénye keletkezik, azaz akkor, amikor tudomást szerez az elővásárlási joga megsértéséről, vagyis arról, hogy a jegyző által a kifüggesztési eljárást követően megküldött elfogadó nyilatkozatát figyelmen kívül hagyva a tulajdonos az adásvételi szerződést a vele szerződött vevő javára záradékolja, azt a változás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése

érdekében benyújtják az illetékes földhivatalhoz, a tulajdonos a szerződéses vevő részére kiadja a bejegyzési engedélyt, a szerződéses vevő tulajdonjogát bejegyzik. E cselekményekkel keletkezik a kifüggesztési eljárásban elfogadó nyilatkozatot tett elővásárlásra jogosultnak az adásvételi szerződés relatív hatálytalanságából eredő, csak perben érvényesíthető igénye, bíróság által orvosolható jogséremlme. Bármely körülményről, mint az általa elfogadott szerződésnek a szerződő felek által történő teljesítéséről való tudomásszerzéssel megkezdődik az igényérvényesítés határideje (BH2018.309.II., Pfv.VI.21.944/2018., Pfv.20.042/2018/12.).

- [24] A jogában megsértett elővásárlási joggyakorló igényének érvényesítésére a Ptk.6:223.§ (2) bekezdésben engedett harminc napos határidő megnyílása mindig egyéni tényállás függvénye, időpontja az adott ügy körülményeinek vizsgálatával állapítható meg. (BH2019.173., Pfv.VI.21.944/2018., Pfv.VI.946/2018.)
- [25] Mind az elsőfokú, mind a jogerős ítélet tényállása rögzítette azt a felek által nem vitatott tény, hogy a II. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történt bejegyzéséről a felperes 2016. augusztus 10. napján szerzett tudomást, ehhez képest állt tehát rendelkezésére harminc nap a hatálytalanságból eredő, polgári peres bíróság előtt érvényesíthető igénye előterjesztésére, amelyet a csak 2016. november 4. napján benyújtott keresetével elmulasztott.
- [26] A kifejtett indokok alapján a bíróság jogsértően tekintette a felperes keresetét határidőben előterjesztettnek. Téves a harminc napos szubjektív határidő nyugvására vonatkozó, a másodfokú bíróság által kifejtett érvelés, mivel a közigazgatási eljárás, illetve a közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránti per sem eredményezheti a felperest ért jogsérelem orvoslását, ezekben az eljárásokban ugyanis nincs lehetősége a felperesnek a hatálytalanság megállapítása iránti kérelme mellett, azzal egyidejűleg az ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tenni és teljesítőképességét igazolni. A keresetindítási határidő elmulasztása miatt téves volt a másodfokú bíróság részéről a kereset érdemi elbírálása is.
- [27] Az elsőfokú bíróság érdemi döntése, a kereset elutasítása tekintetében helyes, az elsőfokú bíróság elutasító ítéletének indokai azonban ugyancsak nem helytállóak, a fentiekben rögzítettekre tekintettel.
- [28] Mindezekre figyelemmel a Kúria a jogszabálysértő jogerős ítéletet a Pp.275.§ (4) bekezdése alapján egészben hatályon kívül helyezte, és az indokolás fentiek szerinti módosításával az érdemben helyes elsőfokú ítéletet helybenhagyta.

## **Záró rész**

- [29] Az alperesek az elsőfokú ítélet ellen fellebbezést nem terjesztettek elő, ezért az elsőfokú ítélet alpereseket perköltségben marasztaló rendelkezését a Kúria a Pp. 271.§ (1) bekezdés a) pontja alapján nem érinthette.
- [30] A jogerős ítéletben a másodfokú bíróság kötelezte a felperest az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 42.§ (1) bekezdése alapján lerovandó 126.600 forint elsőfokú eljárási illeték és a felperes által ténylegesen lerótt 21.000 forint eljárási illeték különbözeteként 105.600 forint különbözeti elsőfokú eljárási illeték megfizetésére az Itv.74.§ (2) bekezdése alapján lelet készítésének terhe mellett. A jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére tekintettel a Pp. Pp.275.§ (4) bekezdése, valamint a Pp.270.§ (1) bekezdése folytán irányadó Pp.253.§ (3) bekezdése alapján a Kúria szintén rendelkezett a le nem rótt különbözeti illeték megfizetésére kötelezésről.
- [31] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme eredményre vezetett, ezért a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdésének megfelelően kötelezte a Kúria a pereszes felperest az I. rendű alperes felülvizsgálati eljárásban felmerült költségének viselésére, amelynek összegét a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) és (5) bekezdése, valamint 4/A §-a alapján határozta meg. Az I. rendű alperes személyes illetékmentességére tekintettel le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a felperes az Itv. 74.§ (3) bekezdésére figyelemmel alkalmazandó

6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése és a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az államnak, az illetékes adóhatóság felhívására.

[32] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2020. november 26.

Dr. Bartal Géza s.k. a tanács elnöke, Dr. Hrubai Adrienn s.k. előadó bíró, Dr. Gyöngyösiné dr. Antók Éva s.k. bíró