

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

részítése

Az ügy száma: Pfv.V.20.655/2021/11.

A tanács tagjai: dr. Puskás Péter a tanács elnöke

. Csesznok Judit Anna előadó bíró

. Bartal Géza bíró

. Cseh Attila bíró

. Kocsis Ottilia bíró

A felperesek: I. rendű
II. rendű
III. rendű
IV. rendű
V. rendű
VI. rendű
VII. rendű

Az I-VII rendű felperesek képviselője:

. Abay & Dr. Török Ügyvédi Iroda
ügyintéző: dr. Abay Péter ügyvéd

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

Az I.-II. rendű alperesek képviselője:

. Papp Sándor ügyvéd

A III.-V. rendű alperesek képviselője:

Pesthy Ügyvédi Iroda
ügyintéző: dr. Pesthy Endre ügyvéd,

A per tárgya: szerződés hatálytalanságának megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek:

felperesek

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

ővárosi Ítéltábla

5.Pf. 20.660/2020/6/II.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

ővárosi Törvényszék

23.P.20.735/2019/29.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős részítéletet hatályában fenntartja.

- Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az I-II. rendű alpereseknek, mint együttes jogosultaknak 635.000 (hatszázharmincötezer) forint és a III.-V. rendű alpereseknek, mint együttes jogosultaknak 635.000 (hatszázharmincötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A részítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az I. rendű alperes 1/1 arányú tulajdonában állt a Sz., .../2 helyrajzi számon felvett F. külterület „kivett fásított terület, lakóház és kastély” megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan), amelynek tulajdonosi jogait a II. rendű alperes útján gyakorolta.
- [2] A II. rendű alperes az ingatlan értékesítése érdekében 2008 júliusában pályázatot írt ki, amelyen a felperesek mellett a legkedvezőbb ajánlatot tevő III.-V. rendű alperesek által alkotott konzorcium is indult. A II. rendű alperes 2008. szeptember 30-án kelt levelében értesítette a felpereseket a pályázat eredményéről, a nyertes ajánlat szerinti ajánlati összegről, egyben - elismerve a nyertes pályázó által megjelölt, a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvényen (a továbbiakban: Tftv.) alapuló elővásárlási jogot megelőző, a hegyközségekről szóló 1994. évi CII. törvény (a továbbiakban: Hegyközségi tv.) szerinti elővásárlási jogukat - elővásárlási jognyilatkozat megtételére hívta fel őket. A felperesek 2008. október 7-én kelt nyilatkozatukban éltek az elővásárlási jogukkal, így a II. rendű alperes mint az I. rendű alperes képviselője 2008. november 3-án megkötötte az adásvételi szerződést a felperesekkel.
- [3] A III-IV-V. rendű alperesek pert indítottak jelen per felperesei, valamint I-II. rendű alperesei ellen a pályázat eredményeként megkötött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt. A Tolna Megyei Bíróság előtt 10.P.20.873/2008. ügyszám alatt folyt perben (a továbbiakban: érvénytelenségi per) meghozott 10.P.20.873/2008/21. számú ítélet szerződés érvénytelensége iránti keresetnek helyt adó része első fokon jogerőre emelkedett. A felperesek egyéb keresetét elutasító rendelkezéseit a Pécsi Ítéltábla Pf.II.20.270/2009/8. számú ítéletével helybenhagyta. Kitért arra, hogy jelen per III., IV. és V. rendű alperesei sem a keresetükben, sem fellebbezésükben nem kérték jogszabályon alapuló szerződéskötési kötelezettség alapján a szerződés létrehozását és tartalmának megállapítását, ezért a kereseti, illetőleg a fellebbezési kérelem korlátaira tekintettel ezzel a kérdéssel nem foglalkozhatott.
- [4] Az érvénytelenségi per jogerős befejezését követően jelen per III-IV-V. rendű alperesei a Tolna Megyei Bíróságon 16.P.21.085/2010. ügyszámon pert indítottak jelen per I. rendű alperese ellen az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés létrehozása iránt (a továbbiakban: szerződés létrehozása iránti per). A Pécsi Ítéltábla Pf.II.20.206/2011/8. számú ítéletével - az elsőfokú ítéletet megváltoztatva - az I. rendű alperes mint eladó, valamint a III-IV-V. rendű alperesek mint vevők

között a perrel érintett ingatlanra az adásvételi szerződést létrehozta, megállapította annak tartalmát, illetve meghatározta az ingatlan vételárát, annak esedékességét. Megkereste a földhivatalt, hogy - az I. rendű alperes által a vételár jóváírását követően 15 napon belül külön nyilatkozattal megtett - bejegyzési engedély csatolása után a III-IV-V. rendű alperesek tulajdonjogát jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba. A Kúria felülvizsgálati eljárásban hozott Pfv.VI.20.927/2012/7. számú ítéletével a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta azzal a kiegészítéssel, hogy az adásvételi szerződés további feltételeit a jelen per I. rendű alperese által a perbeli ingatlanra a felperesekkel 2008. november 3-án megkötött szerződés tartalmazza.

- [5] A II. rendű alperes az I. rendű felpereshez intézett, 2013. július 4-i, július 12-i és július 30-i keltű leveleiben felszólította a felpereseket az ingatlan birtokba adására, 2013. július 29-én és augusztus 7-én a helyszínen próbálta meg az ingatlant birtokba venni.
- [6] A III., IV., és V. rendű alperesek 2014. október 8-án tulajdonosi jogukra hivatkozva kérték az ingatlan birtokba adását a felperesektől.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [7] A felperesek keresethalmazatban előterjesztett hat keresetük közül a másodlagos keresetükben annak megállapítását kérték, hogy a Pécsi Ítéltábla Pf.II.20.206/2011/8. számú jogerős ítéletével létrehozott adásvételi szerződés az elővásárlási joguk megsértése miatt velük szemben hatálytalan, az adásvételi szerződés velük jött létre az elővásárlási joguk alapján a III-IV-V. rendű alperesek által tett ajánlatnak megfelelően, a 2008. november 3-án kelt adásvételi szerződésben foglalt tartalommal.
- [8] Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az első- és másodfokú részítélet

- [9] A per elsődleges kereset tekintetében történt jogerős megszüntetését követően az elsőfokú bíróság 23.P.21.123/2015/62. számú, a Fővárosi Ítéltábla 5.Pkf.26.219/2017/4. számú végzésével helybenhagyott végzésével a pert a másodlagos kereset tekintetében is megszüntette a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: rPp.) 130. § (1) bekezdés *f)* pontjára figyelemmel az rPp. 157. § *a)* pont alapján. A Kúria Pfv.V.20.282/2018/6. számú végzésével a jogerős végzést az elsőfokú bíróság végzésére is kiterjedően hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a másodlagos kereset érdemi tárgyalására utasította.
- [10] A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság a felperesek másodlagos keresetét részítéletében elutasította.
- [11] Döntését arra alapította, hogy a szerződés hatálytalanságának megállapítására irányuló igény kötelmi jogi igény, ezért a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 324. § (1) bekezdése szerinti öt éves elévülési időn belül érvényesíthető. A kialakult bírói gyakorlat alapján azonban a keresetet el kell utasítani, ha az elővásárlási jog jogosultja az elővásárlási joga megsértésével megkötött adásvételi szerződés hatálytalanságának megállapítása iránti igénye bíróság előtti érvényesítésével indokolatlanul késedelmeskedett. Ennek megfelelően az

elsőfokú bíróság vizsgálta, hogy a felperesek mikor szereztek tudomást arról, hogy a bíróság létrehozta az adásvételi szerződést az I. rendű alperes mint eladó, valamint a III., IV. és V. rendű alperesek mint vevők között. A tudomásszerzés időpontját illetően az elsőfokú bíróság értékelte, hogy az I. rendű alperes a Fővárosi Törvényszéken 2.P.22.986/2016. számon folyamatban volt perben a 2015. január 23-ai beadványában hivatkozott arra, hogy az I. rendű felperest az ingatlan birtokba adására 2013. július 4-én, 12-én, 30-án írásban hívta fel és 2013. július 29-én, valamint augusztus 7-én a helyszínen sikertelen birtokbavételi kísérlet történt, a felperesek számára csereingatlant is felajánlott. A perben beavatkozóként részt vevő I. rendű felperes a felszólítások átvételét, a birtokbavételi kísérletek megtörténtét, a csereingatlanok felajánlását elismerte. Az elsőfokú bíróság mindezekből és a 2013. július 4-i, július 12-i és 30-ai keltű felszólítások tartalmi elemzéséből arra a következtetésre jutott, hogy a felperesek a 2013. július 4-i, 12-i és 30-i keltű felszólítások kézbesítése révén, legkésőbb 2013 év augusztusában tudomást szereztek az I. rendű alperes, valamint a III., IV. és V. rendű alperes közötti adásvételi szerződés bíróság általi létrehozásáról, amely szerződés tartalmát nyilvánvalóan ismerték. A felperesek a tudomásszerzés időpontjához képest másfél évvel később indították meg a jelen pert, ez az időtartam viszont a kialakult bírói gyakorlat szerint akkora késedelmet jelent, ami miatt a másodlagos keresetet további vizsgálat nélkül el kellett utasítani.

- [12] A felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság részítéletét - eltérő indokolással - helybenhagyta.
- [13] A másodfokú bíróság kifejtette, hogy az érvénytelenségi perben hozott jogerős ítélettel a 2008-as pályázat során való felperesi elővásárlási jog gyakorlásának eredménytelensége az annak gyakorlása folytán létrejött szerződés érvénytelenségének megállapítása miatt véglegesen eldőlt. Nem képzelhető el egy olyan eljárásjogi helyzet, hogy az érvénytelenségi perben hozott jogerős ítélet előtti állapotot állítsa helyre egy, az ingatlan tulajdonjogát érintő harmadik perben eljáró bíróság. Mindez ugyanis szükségképpen azt jelentené, hogy az érvénytelenségi, majd az azt követő szerződés létrehozása iránti perben hozott jogerős ítélet téves, amit viszont egy újabb perben nem lehet kiküszöbölni figyelemmel a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény (a továbbiakban: Bszi.) 2. § (1) bekezdésére és 6. §-ára is. Ezen jogszabályi rendelkezések alapján a vitássá tett jogról a bíróságok végérvényesen döntenek, amit nem lehet utóbb felülbírálni (BH2002. 235.) és a bíróság határozata mindenkire, tehát nem csak az eljárásban részt vevő peres felekre kötelező. Az érvénytelen szerződés joghatás kiváltására alkalmatlan, ebből következően a 2008-ban lezajlott pályázat kapcsán - létrejött ügylet hiányában - semmilyen elővásárlási jog gyakorlása nem vetődhetett fel. A perben csak az volt vizsgálható, hogy a 2012. február 21-én kelt - a Kúria által hatályában fenntartott - jogerős ítélettel a III., IV. és V. rendű alperesek, mint a pályázat nyertesei és az I. rendű alperes között létrehozott adásvételi szerződéshez fűződhet-e a felpereseknek elővásárlási joga, amely szükségképpen a jogerős ítélet hatályát is érintő kérdés.
- [14] Ennek vizsgálata során a másodfokú bíróság arra az álláspontra helyezkedett, hogy a felpereseket a bírósági ítélettel létrehozott szerződés esetén elővásárlási jog a 2012. február 21-én hatályos anyagi jogszabályok alapján nem illette meg. Az ítélet indokolása szerint az rPtk. 373. § (1) és (6) bekezdéséből, valamint a Tftv. 10. §-ából következően az elővásárlási jog gyakorlására csak abban az esetben kerülhet sor, ha a tulajdonos a dolgot el kívánja adni és a kívülálló, elővásárlásra nem

jogosulttól származó ajánlat is rendelkezésre áll. A perbeli tényállásból megállapíthatóan azonban az I. rendű alperes nem akarta eladni az ingatlant, ezért kellett tőle bírói úton kikényszeríteni a szerződést és nincs a III., IV. és 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 ajánlatokra hivatkoztak. Ezen ajánlat közlése már 2008-ban megtörtént a felperesekkel.

- [15] A másodfokú bíróság álláspontja alátámasztásául hivatkozott továbbá az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló 2/2009. (VI.24.) PK véleményre (a továbbiakban: 2/2009 PK vélemény), amelynek az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos iránymutatásai - értelmezése szerint - nem alkalmazhatók a bírósági ítélettel létrehozott adásvételi szerződésre, amiből arra a következtetésre jutott, hogy a jogerős jogalakító ítélettel létrehozott adásvételi szerződésre sem az ajánlat közlésének, sem a közlés módjának szabályai nem értelmezhetőek és ebből adódóan nem is alkalmazhatóak. Kifejtette, hogy az említett szabályok szerint nem csak a felperesekkel, hanem valamennyi elővásárlási jogosulttal kellett volna közölni az ajánlatot és a sorrendben előrébb álló tudna elvileg elővásárlási jogot gyakorolni. A jogerős ítélettel szemben való elővásárlási joggyakorlás tehát nem értelmezhető, mert egy eleve szankcióként, bírósági ítélettel létrehozott szerződés nem azonosítható az elővásárlási joggal összhangba hozható azon helyzettel, amikor a tulajdonos el akarja adni a dolgát. Adott esetben a bíróság kényszerítette ki, hogy az I. rendű alperes eladja a termőföldet és azt is meghatározta, hogy kinek kell azt eladnia. Fel sem merülhet, hogy az ítéletben foglaltakhoz képest az ingatlan megvételére mégis másnak lenne joga, mert az az ítélet teljes kiüresedését eredményezné.
- [16] A másodfokú bíróság másodlagosan egyetértett az elsőfokú ítélet azon indokaival, hogy ha lett volna a felpereseknek a jogerős ítélettel létrehozott szerződéssel szemben elővásárlási joga és annak gyakorlására nem az említett speciális szabályokat, hanem az rPtk.-t kellett volna alkalmazni, akkor ez a jog jogvesztéssel megszűnt. Az elővásárlási jog elenyészésének, illetve megszűnésének intézménye létező jogintézmény, így az rPtk. 216. § (2) bekezdése sérelme nem merülhet fel, hiszen a termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól szóló 16/2002. (II.18.) Korm.rendelet (a továbbiakban: 16/2002. Korm.r.) 3. § (1) bekezdésének kifejezett rendelkezése szerint az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha a jogosult 15 munkanapon belül nem tesz ajánlatot elfogadó nyilatkozatot. Adott esetben a 2011. december 22-i keresetindításig a tudomásszerzéstől számított 15 munkanapos határidő biztosan eltelt, azt az elsőfokú bíróság által helyesen és okszerűen értékelt bizonyítékok mellett a felperesek keresetlevélben tett tényállításai is alátámasztják. Ennek hiányában is érvényesül a 2/2009. PK vélemény 7. pontjában is megjelenő megközelítés, amely szerint 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 szabályszerűen, teljes terjedelmében közli vele. Az elővásárlási jog alakító jog, nem pedig követelés, míg az rPtk. 324. § (1) bekezdése szerint csak a követelés tud elévülni.
- [17] Kifejtette, a felperesek alaptalanul hivatkoztak arra, hogy a 2013. júliusi felszólítások kézbesítését kizárólag postai térítvényen lehet bizonyítani. Az rPp. 3. § (5) bekezdésében szabályozott szabad bizonyítás elvéből adódóan erre felhasználható volt a fél előadása és minden egyéb bizonyíték is. A felszólítások figyelmen kívül hagyása az rPp. 105. § (1) bekezdése alapján nem merülhetett fel,

figyelemmel arra, hogy a III., IV. és V. rendű alperesek terhére késedelem nem állapítható meg, és nincs jogszabályi alapja annak, hogy a bíróság a határozat meghozatalakor már rendelkezésre álló és további bizonyítást indokoltta nem tévő okirati bizonyítékot pusztán késedelmes előterjesztésre tekintettel mellőzze. Utalt arra is, hogy a felperesek a keresetlevélben saját maguk adták elő, hogy 2014 októberében a III., IV. és V. rendű alperesek képviselőjük útján a perbeli ingatlan birtokba adására szólították fel őket azon okból, hogy az ingatlant illetően tulajdonosi rendelkezési jogukat gyakorolhassák. A III., IV., V. rendű alperesek által igazoltan 2013. szeptember 16-ai hatállyal széljegyezve volt a tulajdonjog bejegyzési kérelmük, a közhiteles és nyilvános, bárki által megtekinthető ingatlan-nyilvántartásban és 2013. szeptember 17-től kezdve hozzáférhető volt a bejegyzés alapjául szolgáló szerződést létrehozó jogerős ítélet is. Nem volt tehát hiányzó adat, információ, amelyhez a felperesek nem juthattak volna hozzá, a 15 munkanap pedig 2014. októberétől 2014. december 22-ig is eltelt.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [18] A jogerős részítélettel szemben a felperesek éltek felülvizsgálati kérelemmel, amelyben annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú részítélet megváltoztatásával a felperesek másodlagos keresetének helyt adó döntés meghozatalát kérték.
- [19] Megsértett jogszabályként a rPtk. 206. § (1) bekezdését, 373. § (1) bekezdését, a rPp. 3. § (2) bekezdését, 206. § (1) bekezdését, 221. § (1) bekezdését, 229. § (1) bekezdését, 252. § (4) bekezdését, a Bszi. 31. § (1) és (2) bekezdését, a Tftv. 10. § (2) bekezdés *b)* pontját, 10. § (6) bekezdését, a 16/2002. Korm.r. 1. § (5) bekezdését, a nemzeti vagyonról szóló 2007. évi CIV. törvény (a továbbiakban: Vtv.) 35. § (7) bekezdését, 37. § (2) bekezdését, az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X.4.) Korm.rendelet (a továbbiakban: Vtv.vhr.) 31. § (1) bekezdését, 41. § (5) bekezdését, a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi CXVI. törvény (a továbbiakban: Nfatv.) 6. § (1) bekezdés *a)* pontját, 15. §-át és a Nemzeti Földalapba tartozó földterületek értékesítési szabályzatának 46-52. pontjait, valamint a perbeli ingatlan értékesítésére kiírt pályázati kiírás 6. oldal utolsó előtti bekezdését, valamint 9. oldal alulról harmadik bekezdését jelölték meg.
- [20] A felperesek szerint a másodfokú bíróság a rPp. 206. § (1) bekezdése szerinti kötelezettségét megsértve, téves és kirívóan iratellenes következtetéseket vont le a 2008. november 3-ai szerződésből és az érvénytelenségi perben hozott ítéletből, valamint utóbbi res iudicata hatályát iratellenesen és jogellenesen kiterjesztette, amikor kimondta, hogy a 2008. november 3-án kötött adásvételi szerződés érvénytelenségét kimondó jogerős bírósági ítéletre tekintettel a felperesek elővásárlási joga megszűnt. Az adásvételi szerződés 2. pontja azt tartalmazta, hogy a felperesek a Hegyközségi tv. 26. § (1), és 30. § (2) bekezdéseire figyelemmel fennálló elővásárlási joguk alapján kerültek vevői pozícióba és a jogerős ítélet kizárólag ezen elővásárlási jog hiánya miatt állapította meg a szerződés érvénytelenségét. A szerződés tehát nem tartalmazott semmilyen megállapítást a pályázat során a felperesek által ugyancsak hivatkozott és igazolt Tftv. 10. § (2) bekezdés *b)* pontjára alapított elővásárlási joggal kapcsolatban, ekként pedig - a keresethez kötöttségre figyelemmel - a bíróság sem vizsgálta ennek a fennállását, így azt sem, hogy jelen per III., IV. és V. rendű alpereseinek az ugyanerre alapított elővásárlási joga fennállt-e és erre vonatkozóan az ítélet sem tartalmaz megállapításokat. A másodfokú bíróság az rPp. 221. § (1) bekezdés rendelkezéseit is

megsértette, mert jogszabályi hivatkozással sem támasztotta alá, hogy a pályázat során meghivatkozott és okirattal alátámasztott elővásárlási jog megszűnését mire alapítja. Erre tekintettel a jogerős ítélet sérti a Tftv. 10. § (2) bekezdés *b)* pontját is.

- [21] A felperesek a jogerős ítélet jogszabálysértő voltát arra is alapították, hogy az elővásárlási jog a jogerős ítéletben kifejtettekkel szemben fennáll, a másodfokú bíróság ugyanis a bíróság által létrehozott szerződés és az azzal kapcsolatban felmerülő elővásárlási jog természetét tévesen és jogszabályellenesen értelmezte. Ennek okaként egyrészt azt jelölték meg, hogy a másodfokú bíróság az rPp. 252. § (3) bekezdését megsértve érdemben fenntartotta az 5.Pkf.26.219/2017/4. számú permegszüntető végzésében foglalt, a Kúria által alaptalannak minősített jogi álláspontját. Másrészt az rPtk. 206. § (1) bekezdését sértő módon nem vette figyelembe, hogy a bíróság által létrehozott szerződés ugyanolyan magánjogi kötelmi jogi ügylet, mintha a felek azt maguktól kötötték volna meg. A jogerős ítélet ebben a körben kizárólag a Bszi. 6. §-ára és 2. § (1) bekezdéseire hivatkozott, amely jogszabály a bíróság szervezetére és tevékenységére vonatkozóan tartalmaz előírásokat, nem pedig a magánfelek magánjogi ügyleteire. Kifejtették továbbá, hogy önmagában abból, hogy a 2/2009. PK vélemény külön nem nevesítette a bíróság által létrehozott szerződéseket, nem lehet okszerűen azt a következtetést levonni, hogy azokra egyáltalán ne lenne alkalmazható, erre jogszabályokkal alátámasztott okszerű magyarázatot a másodfokú bíróság nem adott, megsértve az rPp. 221. § (1) bekezdésének rendelkezéseit.
- [22] A felperesek szerint iratellenesen hivatkozott a másodfokú bíróság arra, hogy az I. rendű alperes ne akarta volna eladni a perbeli ingatlant. Figyelmen kívül hagyta azt a körülményt, hogy az I. rendű alperes a perbeli ingatlan értékesítésére pályázatot írt ki. Utaltak arra is, hogy hibás az a megközelítés, hogy amennyiben a per felpereseinek másodlagos keresete eredményre vezet, az egyúttal azt is jelentené, hogy a szerződés létrehozására irányuló jogerős ítélet téves, mert a szerződés létrehozására irányuló kereset elbírálásához elővásárlási jogok vizsgálatára nem volt szükség, a bíróság pedig a keresethez kötve van. Kifejtették azt is, hogy az elővásárlási jog megsértése nem jelenti az adott szerződés magánjogi értelemben vett hibáját, a relatív hatálytalanság jogkövetkezménye nem a létrehozott szerződés lerontása. Rámutattak, hogy a jogerős ítélet összekeveri a szerződés létrehozása iránti perben hozott ítélet anyagi jogerejét az ítélettel létrehozott szerződés magánjogi hatályával. A jelen, relatív hatálytalanságra alapított per tárgya eltér a létrehozásra irányuló per tárgyától. A felperesek szerint téves a jogerős ítélet azon megállapítása is, hogy a szerződés létrehozására szankciós jelleggel került sor az előzményi perben és emiatt az elővásárlási jog nem is értelmezhető. A jogerős ítéletben kifejtett álláspont elfogadása esetén az elővásárlási jog kijátszható, kiüresíthető, amely nyilvánvalóan nem lehetett cél a jogalkotó részéről. A másodfokú bíróság ezen álláspontját az rPp. 221. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségét megszegve semmilyen jogszabállyal nem támasztotta alá.
- [23] Az ügy elbírálása során alkalmazandó releváns jogszabályok köre és időállapota tévesen került meghatározásra, e körben a felperesek a Vtv. 35. § (7) bekezdés és 36. § (2) bekezdés, 36. § (7) bekezdés, valamint a Vtv.vhr. 31. § (1) bekezdésének és 41. § (5) bekezdésének, az Nfa.tv 6. § (1) bekezdés *a)* pontjának és 15. §-ának a megsértését állították. Kifejtették, hogy a másodfokú bíróság kizárólag az rPtk. és a Tft. és az annak végrehajtására kiadott 16/2002. (II.18.) Korm.r.-t vette alapul. A perbeli ingatlan azonban egyrészt termőföldnek minősül, másrészt annak tulajdonosa az I. rendű alperes volt, erre tekintettel a Vtv. 1. § (2) bekezdés *b)* pontja alapján a perbeli ingatlan állami

vagyonnak minősült, ekként alkalmazni kellett rá a Vtv. és a Vtv.vhr. rendelkezéseit és az Nfa.tv. felhatalmazása alapján a Nemzeti Földalapba tartozó földterületek értékesítési szabályzatának a 46. és 47. pontjait, amelyek az rPtk.-hoz és a Tftv.-hez képest leszűkíti az elővásárlási jog gyakorlásának a lehetőségét.

- [24] Utaltak arra is, hogy tévesen állapította meg a másodfokú bíróság, hogy mely időállapot szerinti tartalommal kell alkalmazni az általa felsorolt jogszabályokat. A jogvitát ugyanis a 2008-as pályázati kiíraskor hatályos jogszabályok alapján kellett elbírálni és az akkori időállapot szerint kellett megítélni a peres felek tekintetében fennálló, vagy fenn nem álló elővásárlási jogcímeket is. Az elsőfokú bíróság ebben a körben folytatta le a bizonyítási eljárást, amelynek eredményeként egyértelmű, hogy a felperesek erősebb elővásárlási jogcímmel rendelkeztek.
- [25] A felülvizsgálati kérelemben kifejtettek szerint a másodfokú bíróság jogellenesen és tévesen értelmezte a felperesek elővásárlási joggyakorlását. Jogellenes a másodfokú bíróság azon megállapítása, hogy a perben azt kellett vizsgálni, hogy a 2012. február 21-én, amikor jogerős ítélet létrehozta az alperesek közötti adásvételi szerződést, akkor volt-e a felpereseknek elővásárlási joga és éltek-e vele. A felperesek egyértelműen megjelölték már a keresetlevélben, hogy ők a pályázati eljárás során kívánták gyakorolni az elővásárlási jogukat, az rPp. 3. § (2) bekezdése alapján a bíróságnak ezt a hivatkozást kellett volna elbírálni. A jogerős ítélet szerint a felperesek elővásárlási joga akkor keletkezik, amikor a bíróság a jogerős ítéletével létrehozza a szerződést, ami nyilvánvalóan téves.
- [26] Elővásárlási joguk fennállása körében rámutattak, hogy már a pályázatuk benyújtása során meg kellett jelölniük és igazolniuk azokat a ténylegesen fennálló elővásárlási jogcímeket, amelyekre hivatkozni kívántak. Az elsőfokú eljárás során pedig bizonyítást nyert, hogy a III., IV. és V. rendű alperesek - szemben a felperesekkel - a pályázat benyújtásakor alaptalanul hivatkoztak a Tft. 10. § (2) bekezdés *b)* pontja szerinti elővásárlási jogcímre. Kifejtették, hogy az elővásárlási jog megnyílása és gyakorlása kizárólag a pályázati szabályok alapján volt vizsgálható. Az átlagos elővásárlási jogi helyzethez képest jelen esetben az elővásárlási joggyakorlás lehetősége a pályázati kiírás és háttérszabályai szerint akkor nyílt meg, amikor az I. rendű alperes a felpereseket a 2008. szeptember 30-án kelt levelében felhívta a joggyakorlásra, a felperesek pedig 2008. október 7-én kelt nyilatkozatukkal a szabályzatban megszabott formában és határidőben éltek az elővásárlási jogukkal. Utaltak arra is, hogy az elővásárlási jog fennállásának és gyakorlásának az időpontjától elválik az elővásárlási jog megsértése. A felperesek elővásárlási joga akkor sérült, amikor a bíróság jogerősen létrehozta az alperesek között a pályázat során III., IV. és V. rendű alperesek által tett ajánlat alapján az adásvételi szerződést, és azt a Kúria hatályaiban fenntartotta. Az elővásárlási jog megsértésének a felismerése körében a felperesek arra hivatkoztak, hogy a szerződés érvénytelenségét megállapító ítélet jogerőre emelkedését követően az I., II. rendű alperesek folyamatosan azt kommunikálták a felperesek felé, hogy új pályázat kiírására kerül majd sor, az időközben a jelen per III., IV., V. rendű alperesei által a szerződés létrehozására irányuló perről így felpereseket nem értesítették. Fenntartották azt az álláspontjukat, hogy az elővásárlási joguk megsértése 2013 nyarán nem volt felismerhető számukra.
- [27] Az elővásárlási jog megsértése miatti perindítás és az elővásárlási jog elenyészésével kapcsolatos másodlagos jogerős ítéleti indokolás kapcsán a felperesek elsődlegesen arra mutattak rá, hogy az rPp. nem ismeri a másodlagos eshetőleges ítélet, vagy ítéleti indokolás fogalmát a jogerős ítéletek

esetében, ezért a másodlagos indokolás önmagában is jogellenes. A jogerős részítéletnek a másodlagos indokolása tartalmilag is jogszabálysértő megállapítások sorát tartalmazza. A 16/2002. Korm.r. 3. § (1) bekezdésére való hivatkozása téves, ugyanis a Nemzeti Földalapba tartozó ingatlan pályázat útján történő értékesítésére a 16/2002. Korm.r. 1. § (5) bekezdése kizárta a rendelet alkalmazását, a 15 napos határidőt erre tekintettel nem kellett alkalmazni.

- [28] Helytelenül hivatkozott a másodfokú bíróság arra is, hogy az rPtk. 324. § (1) bekezdése nem alkalmazható, mert a másodfokú bíróság összekeverte az elővásárlási jog gyakorlását az elővásárlási jog megsértése miatti igényérvényesítéssel. A felperesek az elővásárlási jogukat 2008. október 7-én gyakorolták a pályázati szabályoknak megfelelő módon, az ingatlan tulajdonjogát meg kívánták szerezni. Az elővásárlási jog megsértése miatti perindítás egy ehhez képest későbbi létszakasz. Az elővásárlási jog megsértése miatti perindításra, mint a megsértett anyagi jog érvényesítésére az rPtk. jogszabályi határidőt nem határozott meg, az elővásárlási jog egy kötelmi természetű jog és ebből a jogból eredő igény pedig kötelmi természetű igény, erre tekintettel az általános kötelmi jogi elévülés vonatkozik rá. Az elővásárlási jog elenyészésének a jelen per elbírálása szempontjából releváns időállapot szerinti jogszabályokból le nem vezethető jogintézménye - szemben az elévüléssel - magát az anyagi jogot szünteti meg. A másodfokú bíróság az rPp. 221. § (1) bekezdését megsértve semmilyen jogszabályi alapot nem jelölt meg az elővásárlási jog elenyészése körében.
- [29] A felperesek fenntartották azt a perbeli álláspontjukat, hogy a 2013. júliusi felszólítások kézbesítését az alperesek nem tudták igazolni. Az rPtk. 214. § (2) bekezdése alapján az írásbeli nyilatkozat a közléssel hatályosul, de jelen esetben a szükségképpen tértivevénnyel kiküldött felszólítások feladóvevényeit, a kézbesítést igazoló tértivevényeit - többszöri bírói felhívás ellenére - sem csatolták az alperesek. A levelek kézbesítésének vizsgálata a bizonyítás körébe tartozó kérdés, azzal kapcsolatosan az eset összes körülményét kell figyelembe venni. Az rPp. 206. § (1) bekezdése alapján nem lehet figyelmen kívül hagyni, hogy sem a feladás, sem a kézbesítést igazoló postai dokumentáció nem lelhető fel, sem azt, hogy az I. rendű felperesnek másik perben tett nyilatkozata milyen körülmények között született, sem azt, hogy azon nyilatkozat pontosan mit, vagy mit nem tartalmazott. Ezen I. rendű felperesi nyilatkozat jelen per valamennyi alperese számára már 2017-ben megismerhetővé vált, azonban arra - az rPp. 3. § (2) bekezdés, valamint 105. § (1) bekezdésének rendelkezésével ellentétesen - a csak 2020. tavaszán hivatkoztak. Az elkésetten előterjesztett bizonyítékot az rPp. 105. § (1) bekezdésén túl az rPp. 141. § (2), (6) bekezdése alapján kötelező mellőzni.
- [30] A felperesek álláspontja szerint alaptalanul és iratellenesen hivatkozott arra a másodfokú bíróság, hogy a felperesek számára már a III., IV. és V. rendű alperesek 2014. október 8-án kelt felszólításából felismerhető lett volna az elővásárlási joguk megsértése. A levél tartalmából ugyanis nem derül ki, hogy a felperesek kitől, milyen jogcímen és milyen tartalmú ügylet alapján szereztek tulajdonjogot. A felpereseknek azt kellett felismerniük, hogy a III., IV., V. rendű alperesek jogszerzése a 2008-as pályázatra vezethető vissza és az ennek során általuk tett ajánlat alapján jött létre a szerződés. Ezt kizárólag a Pécsi Ítéltábla által meghozott jogerős és a Kúria által hatályában fenntartott ítélet alapján lehetett felismerni. Ehhez képest irreleváns, hogy a 2013. júliusi leveleket a felperesek megkapták és ha igen, mikor, hiszen azok alapján nem lehetett okszerűen arra következtetni, hogy a III., IV. és V. rendű alperesek tulajdonszerzése a 2008-as pályázaton alapul.
- [31] Tévesen, az ingatlan-nyilvántartási jogszabályokat és a vonatkozó földhivatali gyakorlatot

figyelman kívül hagyva vélte úgy a másodfokú bíróság, hogy önmagában a III., IV. és V. rendű alperesek tulajdonjogának bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási kérelemnek a 2013. szeptember 17-ei széljegyzésből tudomásuk lehetett az elővásárlási joguk megsértéséről a felpereseknek és az is, hogy az okirat a felperesek számára megtekinthető lett volna. A felpereseknek nem volt tudomásuk a szerződés létrehozására irányuló perről, semmilyen körülmény nem kellett volna, hogy arra vezesse őket, hogy az ingatlan tulajdoni lapját ellenőrizzék, ilyen jogszabályi kötelezettség nincs. Annak a lehetősége, hogy a széljegyből esetlegesen tudomást szerezhettek volna arról, hogy van egy elintézetlen beadvány valakinek a tulajdonjoga bejegyzése tárgyában, nem mosható össze a tudomásszerzés tényével. A 2013 szeptemberében hatályos rendelkezések szerint kizárólag a tulajdoni lap adattartama ismerhető meg korlátozás nélkül. Önmagában annak adataiból nem ismerhető fel az elővásárlási jog megsértése.

- [32] Az alperesek a jogerős részítélet hatályában való fenntartását kérték, utalva annak helyes indokaira.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [33] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [34] Az eljáró bíróságok a tényállást a szükséges mértékben feltárták, azt helyesen állapították meg, abból a másodfokú bíróság érdemben helyes döntésre jutott, a Kúria azonban azzal kizárólag a jogerős részítéletnek az igényérvényesítés elkészttségén alapuló indokolása tekintetében értett egyet.
- [35] A felperesek felülvizsgálati kérelme alapján a Kúriának elsődlegesen azt kellett eldöntenie, hogy az érvénytelenségi perben hozott ítélet megszüntette-e a felperesek - elővásárlási jogra alapított - bíróság előtti igényérvényesítési lehetőségét.
- [36] A pályázati felhívásra benyújtott ajánlatukban a III., IV. és V. rendű alperesek a Tftv., míg a felperesek a Hegyközségi tv. és a Tftv. alapján is állították elővásárlási joguk fennállását. A II. rendű alperes 2008. szeptember 30-án a Hegyközségi tv.-re alapított elővásárlási jog alapján hívta fel a felpereseket az elővásárlási jog gyakorlására és a 2008. november 3-án létrejött adásvételi szerződés is csak erre utalt. A pályázatban szintén az elővásárlási joguk fennállását állító III., IV. és V. rendű alperesek az érvénytelenségi perben előterjesztett keresetükben arra hivatkoztak, hogy a felperesek Hegyközségi tv.-en alapuló elővásárlási joga nem áll fenn. Ez a jogsérelem ténylegesen a szerződés relatív hatálytalanságának megállapításával és annak jogkövetkezményeinek a levonásával lett volna orvosolható. (Kúria Pfv.VI.20.149/2020/5.). A III., IV. és V. rendű alperesek azonban a Hegyközségi tv. szerinti elővásárlási jog hiánya miatt a szerződés érvénytelenségének a megállapítását kérték, így a jogerős ítélet a keresethez kötöttség folytán csak erről rendelkezhetett (rPp. 215. §) és a szerződés érvénytelenségét állapította meg. A 2008-as pályázat során a felperesek által állított valamennyi elővásárlási jog eredménytelen gyakorlását a jogerős ítélet nem mondta ki, az erre alapított bírósági igényérvényesítést sem zárta ki.
- [37] Ezt követően a Kúriának abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy az adott tényállás mellett a bírói ítélettel létrehozott adásvételi szerződés esetében az elővásárlási jog sérelme értelmezhető-e.
- [38] A jelen per felperesei és az I. rendű alperes közötti érvénytelen szerződés joghatás kiváltására alkalmatlan, ebből azonban - szemben a jogerős ítéletben kifejtettekkel - az következett, hogy az

érvénytelenségi perben hozott jogerős ítélet előtti helyzet nem más bíróság döntése alapján, hanem magával az érvénytelenséget kimondó ítélet jogerőre emelkedésével állt be. Ennek következtében ugyanis nem volt egy érvényes - a pályázók által 2008-ban bejelentett, a Tftv.-n alapuló elővásárlási jog alapján a nyertes pályázat szerinti vételárral - megkötött szerződés. Ennek elmaradása folytán került sor a III., IV. és V. rendű alperesek által a szerződés létrehozása iránti per megindítására, ahol a kereset azonban csak arra irányult, hogy a bíróság hozza létre a szerződést a 2008. évi pályázati eljárás szabályaiból következő szerződéskötési kötelezettség alapján a nyertes pályázóval. Ennek során az eljáró bíróságok - a jelen per felperesei perbenállásának hiányára is tekintettel - nem vizsgálták és ilyen irányú kereset, viszontkereset hiányában nem is vizsgálhatták volna a felperesek, illetve a III., IV. és V. rendű alperesek elővásárlási jogának a rangsorát, illetve annak bizonyítottságát. A másodfokú bíróság keresetnek helyt adó jogerős ítélete ellen benyújtott felülvizsgálati kérelem elbírálásakor a Kúria a felülvizsgálati eljárás korlátaira tekintettel és az érvénytelenségi perben hozott jogerős ítélet által teremtett tény- és jogi helyzetből kiindulva, kizárólag a szerződéskötés kötelezettség, a szerződéskötési szándék, illetve a szerződés lényeges elemeinek meglétét vizsgálhatta. A Pfv.VI.20.927/2012/7. számú ítéletében ezek alapján jutott arra a következtetésre, hogy bár a pályázat kiírása csak felhívást jelentett az ajánlattételre, így ennek megfelelően a pályázat is csak egy ajánlatot jelentett, amelynek elfogadásával - a pályázó nyertessé nyilvánításával - egy szerződéskötési alap jött létre. A perbeli esetben azonban 2008. november 3-án az adásvételi szerződés a pályázat alapján - kiegészítve a szükséges tartalommal - az rPtk. 205. §-ának (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően létrejött, csak nem a nyertes pályázóval, így a szerződés létrehozásának nem látta akadályát. A rendelkező résznek megfelelően azonban e tekintetben a jogerős ítéletet kiegészítette.

- [39] Mindezekre figyelemmel az előzményi két eljáráshoz a Bszi. 2. § és 6. §-a szerint sem fűződhetett a felperesi igény érvényesítését kizáró joghatás, hiszen a jelen perben vitatott jogról a korábban eljáró bíróságok valóban nem döntöttek. A jogerős ítélet ezzel ellentétes megállapításai sértik a Bszi. 2. § (1) bekezdését és 6. §-át. Értelemszerűen nem fűződött azokhoz az rPp. 229. § (1) bekezdése szerinti anyagi jogerőhatás sem.
- [40] Az elővásárlási jog kötelmi jogi jogintézmény, amely az adásvétel jogcímén történő tulajdonátruházás esetén gyakorolható (rPtk. 371.-373. §). A szerződés, így az adásvételi szerződés létrejöttének egyik módja - jogszabályban meghatározott feltételek fennállásának esetén - annak bíróság általi létrehozása. Önmagában abból, hogy a 2/2009. PK vélemény külön nem nevesítette azt, valóban nem lehet okszerűen azt a következtetést levonni, hogy az elővásárlási joggal kapcsolatos igények érvényesítése az ilyen módon létrejött szerződések esetében kizárt. A perbeli esetben az ingatlan tulajdonjogát az I. rendű alperes nevében a tulajdonosi jogokat gyakorló II. rendű alperes 2008-ban át kívánta ruházni, emiatt került sor a pályázat kiírására és annak során a felperesek és a III., IV. és V. rendű alperesek ajánlatának megtételére és elfogadására. Figyelemmel azonban a pályázattal való értékesítés sajátosságaira, a perbeli esetben az elővásárlási jog gyakorlására a pályázati eljárásban, a II. rendű alperes erre irányuló felhívása esetén volt mód. A II. rendű alperes az érvénytelenségi perben hozott ítélet által teremtett sajátos helyzetet követően a felperesek felé újabb felhívást nem adott ki, azonban a szerződést a nyertes pályázóval sem kötötte meg. Tekintettel arra, hogy a bíróság által létrehozott szerződés az ítélet jogerőre emelkedésének időpontjától kezdődő hatállyal jön létre, az elővásárlási jog megsértése is csak akkor következhetett

be, amikor a bíróság a szerződést 2012. február 21-én jogerőre emelkedett ítéletével az alperesek között létrehozta. Az erre alapított polgári jogi igény tehát ettől az időponttól volt érvényesíthető. A bírói ítélettel létrehozott szerződés érvényessége nem vitatható, azonban az adott tényállás mellett - figyelemmel a már kifejtettekre - annak hatályossága vizsgálható. Nem a jogerős ítélet, hanem az az által létrehozott szerződés hatálya lehet vitatható, figyelemmel arra is, hogy a perben nem voltak, nem is lehettek peres felek az elővásárlásra jogosultak, akik így ott jogukat nem gyakorolhatták. A szerződés létrejöttének ez a módja azonban valóban nem jelenti azt, hogy ezáltal elővásárlási jog nem gyakorolható. A Kúria e körben fenntartja Pfv.V.20.282/2018/6. számú végzésben kifejtett álláspontját, attól eltérni nem kíván.

- [41] A Kúria a felperes ezirányú hivatkozása kapcsán hangsúlyozza azt is, hogy a másodfokú bíróság megállapításai, jogi álláspontja a jogerős ítéletből kitűnően a Bszi hivatkozott rendelkezésein alapultak. Azok téves volta nem az rPp. 221. §-a, hanem ezen jogszabályok sérelmét valósítja meg.
- [42] Az elővásárlási jog fennállásának, gyakorlása megfelelőségének és megsértése megtörténtének megítélését megelőzően a Kúriának azonban - az eljáró bíróságokhoz hasonlóan - azt is vizsgálnia kellett, hogy az elővásárlási joguk fennállását állító felperesek az erre alapított igényüket elvárható időn belül gyakorolták-e, ugyanis az indokolatlan igényérvényesítési késedelemből a bírói gyakorlat azt a következtetést vonja le, hogy az elővásárlásra jogosult nem kívánt élni e jogával, lemondott annak gyakorlásáról. Ha ez megállapítható, akkor a bíróság - ahogyan ezt a Kúria több, precedens jellegű határozatában már kifejtette - az elővásárlásra jogosult keresetét elutasítja. (2/2009 PK vélemény 7. pont, EBH2006. 1408., Pfv.21.448/2011/3., Pfv.20.289/2017/5).
- [43] A hatálytalanságból eredő igény érvényesítése akkor nyílt meg, amikor a felperesek tudomást szereztek állított elővásárlási joguk megsértéséről, vagyis jelen esetben arról, hogy az alperesek között az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés létrejött. Ennek megítélése a bíróság mérlegelési jogkörébe tartozott.
- [44] A bírói mérlegelés felülvizsgálati kérelemmel való támadhatóságáról a Kúria több határozatában is állást foglalt. Ezek lényege, hogy - főszabály szerint - nem állapítható meg jogszabálysértés, ha a felülvizsgálati kérelem a bizonyítékok szabad mérlegelését támadja (BH1994. 221.). Megalapozhatja viszont a felülvizsgálati kérelmet a bizonyítékok kirívóan okszerűtlen mérlegelése (BH1994. 196.), az, ha a bíróság által megállapított tényállás iratellenes, hiányos vagy logikai ellentmondásokat tartalmaz (BH1994. 85.). Nyilvánvalóan okszerűtlen a következtetés, amikor a bizonyítékokból csak a felülvizsgálattal támadott határozattól eltérő következtetésre lehet jutni (Kúria Pfv.21.474/2011/10.- BH2013. 119.). A felülvizsgálati eljárásban ennek megfelelően elsődlegesen azt kellett vizsgálni, hogy a jogerős ítéletben foglaltak alapján a másodfokú bíróság mérlegelési tevékenysége, illetve annak esetleges hiányosságai elérik-e azt a mértéket, hogy az az rPp. 206. § (1) bekezdésében foglaltakkal ellentétben állónak minősül. (Kúria Gfv.30.037/2021/3.- BH2022. 18.) A Kúria megítélése szerint a jogerős ítélet ilyen hibában nem szenved.
- [45] Az eljáró bíróságok a felperesi tudomásszerzés időpontja körében megfelelően értékelték a rendelkezésre álló bizonyítékokat, abból okszerű következtetéseket vontak le. E körben kifejtett álláspontjukkal a Kúria egyetértett, így a felülvizsgálati kérelemben foglaltakra tekintettel csak az alábbiak kiemelését tartja szükségesnek.
- [46] A perben releváns, 2008-2014. évek közötti időszakban a Nemzeti Földalapba tartozó földterületeket - jogszabályban meghatározott kivételekkel - nyilvános pályázat keretében vagy

nyilvános árverés útján kellett értékesíteni. Más módon az ingatlan tehát nem volt értékesíthető. Mindez azt jelentette, hogy amennyiben az ingatlan az I. rendű alperes tulajdonából újabb pályázat kiírása nélkül kikerült, arra csak a 2008. évben lebonyolított pályázat alapján kerülhetett sor, mégpedig vagy az adásvételi szerződés 2008. évi ajánlat alapján az alperesek által való megkötése vagy a felperesek részére is kézbesített érvénytelenségi perben hozott jogerős ítélet indokolásában kifejtettek szerint a szerződés bíróság általi létrehozatala útján. A felperesek nyilatkozata szerint sem került sor újabb pályázat kiírására, a 2013. július 4-én és azt követően megküldött levelekből és a III., IV. és V. rendű alperesek által 2014 októberében megküldött felhívásból egyértelműen kiderült, hogy az alperesek között az adásvételi szerződés létrejött. A 2008. évben kiírt pályázatot a felperesek által is tudottan a III., IV. és V. rendű alperesekből álló konzorcium nyerte, az ajánlat és az az alapján megkötött szerződés tartalma a felperesek előtt tudott volt, annak ismerete hiányára tehát alappal nem hivatkozhattak, figyelemmel arra is, hogy a 2013. július 4-én kelt levél egyértelműen utalt a szerződés 2008. november 3-i szerződéssel egyező tartalommal való létrejöttére. Helytállóan állapította tehát meg a másodfokú bíróság azt, hogy a 2013. júliusi felszólítások kézbesítése az rPp. 3. § (5) bekezdésében szabályozott szabad bizonyítás elvéből adódóan nem kizárólag postai térítvevénnyel, hanem a fél más perben tett, közokiratban rögzített nyilatkozatával is bizonyítható volt. Az eljárás során a felperesek tudomásszerzésének időpontját kellett a bizonyítékok alapján megállapítani, ami nem azonosítható az írásbeli nyilatkozatok - rPtk. 214. § (1) bekezdés szerinti - hatályosulásának kérdésével. Helyesen került megállapításra az is, hogy a 23.P.20.735/2019/15., 23.P.20.735/2019/20. és 23.P.20.735/2019/21. számú végzésben rögzített felhívás nem a III., IV. és V. rendű alperes felé került kiadásra, a 23.P.20.735/2019/23. számú végzésben megszabott határidőhöz képest a beadvány 10 napos késedelemmel való előterjesztése az eljárás befejezését nem késleltette, mert a rendelkezésre álló okirati bizonyítékok figyelembe vétele nem indukált további bizonyítást, így az rPp. 141. § (6) bekezdése sem sérült. Az rPp. 105. § (1) bekezdése - figyelemmel az rPp. 141. § (6) bekezdésében foglalt eltérő jogkövetkezményre - nem volt alkalmazható, így azt az eljárás bíróságok nem sérthették meg.

- [47] Helyesen utalt a másodfokú bíróság egyébként arra is, hogy az ingatlant birtokló, azt megszerezni kívánó, de annak elhagyására többször felszólított felperesek számára az ingatlan sorsa, így az alperesek közötti adásvételi szerződés léte, a közhiteles és nyilvános ingatlan-nyilvántartásból egy egyszerű betekintés útján, azaz minimális utánajárással is feltárható lett volna. Az adásvételi szerződést létrehozó ítélet tartalma az ingatlan-nyilvántartásból ugyan nem volt megismerhető, de ennek a fentebb kifejtettek szerint - az ajánlat és az az alapján 2008. november 3-án létrejött szerződés tartalmának felperesek általi ismeretére figyelemmel - relevanciája nem volt.
- [48] A 16/2002. Korm.r. 1. § (5) bekezdése a rendelet alkalmazását valóban kizárta, azonban a felperesek által hivatkozott Nemzeti Földalapba tartozó földterületek értékesítési szabályzatának pályázat kiírásakor hatályos III. fejezet 24. pontja az elővásárlásra jogosult részére a vételi ajánlat kézhezvételtől számított tizenöt naptári napos határidőt szabott a vételi ajánlat elfogadására, így a felperesek ezen határidőn belül érvényesíthették az elővásárlási jog megsértésére alapított igényüket. Az elővásárlási jog jogosultja ugyanis önmagában amiatt, mert a sérelmére jogsértést követtek el, nem igényelheti a sérelmének az orvoslását az ajánlat elfogadására egyébként nyitva álló határidő meghosszabbításával és különösen nem az általános elévülési idő figyelembevételével. A jogerős részítélet erre tekintettel nem sérti az rPtk. 324. §-át, megállapításai megfelelnek a Kúria

következetes és a korábbiakban már megjelölt határozatok szerinti jogértelmezésének.

- [49] A felperesek azonban nem csak ezt a határidőt, hanem az ilyen igények érvényesítésére az rPtk. alapján kialakult joggyakorlat szerinti észszerűnek tekinthető - azóta már a kialakult gyakorlatra tekintettel jogszabály által 30 napban meghatározott - igényérvényesítési határidőt is többszörösen elmulasztották. Mindezekre tekintettel az rPp. 206. § (1) bekezdésének sérelme nem valósult meg, felülmérlegelésre nem volt mód, ugyanis a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján nem lehetett kizárólag a jogerős ítélettől eltérő, a felperesek felülvizsgálati kérelme szerinti következtetésre jutni.
- [50] Megjegyzi a Kúria, hogy a másodfokú bíróság azzal, hogy a keresetet elutasító döntésnek másodlagos indokolást adott, az ügy érdemére kiható módon nem sértette meg az rPp. 221. §-át, így ez a jogerős részítélet hatályon kívül helyezésére az rPp. 270. § (2) bekezdésének és a 275. § (3)-(4) bekezdéseinek együttes értelmezéséből következően nem vezethetett. A másodlagos indokolással a másodfokú bíróság a felperesek fellebbezését kimerítette, amely lehetővé tette a jogerős részítélet hatályon kívül helyezésének elkerülését.
- [51] Nem sérült az rPp. 252. § (4) bekezdése sem. A hatályon kívül helyező végzés nem jelent az ügy érdemében hozott döntést, az abban kifejtett anyagi jogi állásponttól a megismételt eljárásban az első- és a másodfokú bíróság - a hatályon kívül helyezés folytán megismételt eljárásra vonatkozó utasításokat kivéve, amely jelen esetben a másodlagos kereset érdemi elbírálására való utasítás volt - eltérhetett. [Az ítélet hatályon kívül helyezésével kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 1/2014. (VI. 30.) PK vélemény 4. pont.]
- [52] Az igényérvényesítési határidő elmulasztására tekintettel a kereset elutasítása helytálló, így a felülvizsgálati kérelemben megjelölt egyéb jogszabálysértések fennállásának vizsgálata szükségtelen, mert nem volt vizsgálható, hogy a felek jogszerűen gyakorolták-e az elővásárlási jogukat, rendelkeztek-e azzal, illetve a felperesek elővásárlási joga megelőzte-e a III., IV. és V. rendű alperesekét.
- [53] A kifejtettek alapján a jogerős részítélet az érdemi döntést illetően megfelelt a jogszabályoknak, a Kúria ezért azt az rPp. 275. § (3) bekezdése alapján - részben eltérő jogi indokolással - tartotta fenn hatályában.

Záró rész

- [54] Az eredménytelen felülvizsgálati kérelmükre tekintettel az rPp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazott rPp. 78. § (1) bekezdése alapján a felperesek kötelesek megfizetni az alpereseknek a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés *b)* pontja, (5) és (6) bekezdése és 4/A. §-a alapján megállapított, Áfá-val növelt összegű, a kifejtett munkával arányban álló ügyvédi munkadíjat.
- [55] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet az rPp. 274. § (1) bekezdése folytán tárgyaláson kívül bírálta el.
- [56] A részítélet elleni felülvizsgálatot az rPp. 271. § (1) bekezdésének *e)* pontja zárja ki.

Budapest, 2022. április 26.

. Puskás Péter s.k. a tanács elnöke, dr. Csesznok Judit Anna s.k. előadó bíró, dr. Bartal Géza s.k. bíró, dr. Cseh Attila s.k. bíró, dr. Kocsis Ottilia s.k. bíró

Sz.Sz.

A kiadmány hitelél:

bíróági ügyintéző