

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága
mint felülvizsgálati bíróság
Pfv.VI.20.440/2009/7.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Lengyel Zsolt ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Magó András Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Magó András ügyvéd által képviselt I.r., a II.r. és III.r. alperesek ellen adásvételi szerződés létrejöttének a megállapítása iránt a Kecskeméti Városi Bíróságnál 8.P.22.952/2006. szám alatt megindított és másodfokon a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 3.Pf.21.245/2008/4. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes részéről benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alpereseknek mint együttes jogosultaknak 15 napon belül 30 000 (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 90 000 (kilencvenezer) forint illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s :

Az I.r. alperes, mint eladó a III.r. alperessel, mint vevővel 2006. november 13-án adásvételi szerződést kötött a tulajdonában lévő b.-i .../45. hrsz. alatt felvett tanya, szántó művelési ágú ingatlan értékesítésére. A II.r. alperes, mint eladó a III.r. alperessel, mint vevővel ugyancsak 2006. november 13-án kötött adásvételi szerződést, amely szerint a II.r. alperes eladta a tulajdonában lévő b.-i .../50. hrsz. alatt felvett tanya, szántó művelési ágú ingatlant. Az I.-II.r. alperesi eladók az általuk elfogadott vételi ajánlatot a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (Tft.) szabályai szerint kifüggesztésre megküldték. A polgármesteri hivatal hirdetőtábláján az ajánlat 2006. november 15. napján kifüggesztésre került.

A felperes a rendelkezésére álló tizenöt napon belül az ajánlatokat elfogadó nyilatkozatot tett, amely 2006. november 29. napján érkezett meg a polgármesteri hivatalba.

Az alperesek 2006. november 27. napján az adásvételi szerződéseket felbontották.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy az I.r. alperes tulajdonában álló ingatlanra vonatkozóan közötte és az I.r. alperes között, a II.r. alperes tulajdonában álló ingatlan tekintetében pedig közötte és a II.r. alperes között jött létre adásvételi szerződés figyelemmel arra, hogy a felperest elővásárlási jog illette meg. Kérte, hogy a bíróság az alpereseket a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének túrésára és az ingatlanok birtokba bocsátására kötelezze. Hivatkozott arra, hogy helyben lakó őstermelőnek minősül, a III.r. alperestől származó vételi ajánlatokat teljes terjedelemben elfogadta. Álláspontja szerint az alperesek az adásvételi szerződést a kifüggesztésre tekintettel már nem bonthatták fel.

Az alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Előadták, hogy a III.r. alperes a Tft.-ben szabályozott rendelkezések szerint sorrendben megelőzi a felperest.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és a felperest perköltség viselésére kötelezte. Az elsőfokú bíróság szerint a vételi ajánlatnak a hirdetőtáblán történő kifüggesztésétől kezdve az elővásárlásra jogosult személyekkel szemben a vételi ajánlatot visszavonni nem lehet. Az ilyen jognyilatkozat az elővásárlási jogát jogszerűen gyakorló személlyel szemben hatálytalan. Ugyanakkor a III.r. alperes maga is elővásárlási jogára hivatkozott, erre tekintettel az elsőfokú bíróság bizonyítási eljárást folytatott le, amelynek eredményeképpen megállapította, hogy a III.r. alperes a .../45. hrsz.-ú ingatlant illetően helyben lakó szomszédnak minősül, míg a .../50. hrsz.-ú ingatlant illetően a III.r. alperest is helyben lakónak kell tekinteni. Az első esetben a III.r. alperes elővásárlási jogosultsága a Tft. szabályai szerint megelőzi a felperesét, a második ingatlant illetően pedig azonos helyen állnak, miután mindketten őstermelőnek is minősülnek. Erre tekintettel a Tft. 4. §-a alapján az eladó választhat az azonos rangsorban álló elővásárlásra jogosult személyek közül. Az eladó a III.r. alperest választotta. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint tehát a III.r. alperessel szemben a felperes nem gyakorolhatott elővásárlási jogot, így a kereseti kérelme megalapozatlan. Az elsőfokú bíróság részletesen foglalkozott a felperesnek azzal a kereseti kérelmével is, amely annak megállapítására irányult, hogy az alperesek között az adásvételi

szerződés felbontására irányuló szerződés nem 2006. november 27. napján, hanem 2006. november 30. napján jött létre. Ebben a körben megállapította, hogy a megállapítási kereset Pp. 123. §-ában foglalt feltételei nem állnak fenn.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel az ítélet indokolásában kifejtette, hogy a felperes a fellebbezésében megalapozatlanul hivatkozott arra, hogy a III.r. alperes azért nem volt jogosult elővásárlásra, mert a hirdetményben a vevőre vonatkozóan ilyen kitétel szerepelt, és alaptalanul utalt arra is, hogy a III.r. alperes a rangsorban nem előzi meg. Ezzel kapcsolatban a másodfokú bíróság kifejtette, hogy a III.r. alperest az elővásárlási jog törvény alapján illette meg, így a hirdetmény szövegezésének pontatlansága nem zárja ki azt, hogy a III.r. alperes a felperessel szemben az elővásárlási jogára hivatkozhasson. Az irányadó jogszabályok nem határozzák meg azt, hogy ha a vételi ajánlatot tevő személy egyben elővásárlásra jogosult is, akkor mely időponttal jöhet létre az adásvételi szerződés. A jelen ügyben az alperesek 2006. november 13-án megkötötték a szerződést. Figyelemmel arra, hogy a III.r. alperes a rangsorban megelőzte a felperest, illetve a III.r. alperest választotta az eladó az azonos rangsorban álló személyek között, a felperesnek már nem állt módjában, hogy az adásvételi szerződésben elővásárlási jogára alapítottan a III.r. alperes helyébe lépjen. A felperessel szemben ugyanis az érvényesen létrejött adásvételi szerződés nem volt hatálytalan, mert elővásárlási jogát nem sértette. Erre tekintettel az I.-II.r. alperesek, mint eladók és a III.r. alperes, mint vevő a szerződéseket érvényesen felbonthatták, ez a felperes jogait nem érintette.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint a III.r. alperes arra tekintettel, hogy a szerződés felbontására került sor, „nem esett ki a szerződésből”, nem veszítette el elővásárlási jogát. A jogvita eldöntése szempontjából nincs jelentősége annak, hogy a felbontó szerződések a kifüggesztést követően a felek között mely időpontban jöttek létre. A másodfokú bíróság ítéletének indokolása ugyancsak megerősítette, hogy a megállapítási kereset előterjesztésének a feltételei nem adóttak, és erre tekintettel mellőzte az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásából azokat a részeket, amelyek érdemben állást foglaltak erről a keresetről.

A jogerős ítélettel szemben a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a kereseti kérelmének megfelelő ítéleti döntés meghozatalát kérte. Előadta, hogy álláspontja szerint az eljáró bíróságok nem vették figyelembe a Legfelsőbb Bíróság PK. 9. számú állásfoglalása VIII. pontjában írottakat. Nem vizsgálták az adásvételi szerződés

érvényességének, illetve hatályosságának kérdését, csak az adásvételi szerződés felbontásának hatályosságával foglalkozott a másodfokú bíróság döntése.

A felperes álláspontja szerint a vételi ajánlatot tevő és az azt elfogadó között az adásvételi szerződés érvényesen létrejöhet ugyan, de annak hatálya a kifüggesztés időtartama alatt nem állhat be, mert előfordulhat hogy a vevővel szemben a kifüggesztés alapján elővásárlási jogosult gyakorolja a jogát és így a szerződés nem a vételi ajánlatot tevővel, hanem az eladó és az elővásárlási jogosult között jön létre. A tizenöt napos kifüggesztési határidő időpontjában kell a fennálló jogcímeket összemérni egymással annak eldöntése érdekében, hogy ki jogosult a szerződéskötésre. A jelen ügyben a szerződéseket felbontó okiratok 2006. november 27-én keltek, vagyis a kifüggesztési határidő lejártakor, 2006. november 30. napján a III.r. alperes jogcíme már nem volt összemérhető a felperes jogcímével, ő ugyanis a vételi szándékától elállt. Az egyébként nem hatályosult adásvételi szerződés vonatkozásában a III.r. alperesnek a törvény alapján elfoglalt rangsorbeli helyét már nem kellett figyelembevenni. A felperes álláspontja szerint csak akkor zárta volna ki az elővásárlási joga gyakorlását a szerződések felbontása, ha az adásvételi szerződéseket még a kifüggesztés előtt felbontották volna a felek. Erre vonatkozóan a Legfelsőbb Bíróság több eseti döntésére utalt.

A felperes a felülvizsgálati kérelemben vitatta az eljáró bíróságoknak a megállapítási kereset előterjesztésére vonatkozó álláspontját is. A felperes szerint a megállapítási kereset a jogai megóvását szolgálta és a szerződések létrejötte, megszűnése körében érdek fűződik a szerződéskötési és a szerződés felbontási időpontoknak a megállapításához. Végül a felperes megismételte azt a fellebbezésében is már előadott álláspontját, hogy a hirdetmény ellentmondó kitételeket tartalmazott. Egyrészt utalt arra, hogy a vevő nem jogosult elővásárlásra, másrészt hivatkozott a III.r. alperes elővásárlási jogára.

A felülvizsgálati kérelemre a III.r. alperes nyújtott be felülvizsgálati ellenkérelmet, amelyben a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Helytállóan utal a felperes arra, hogy a III.r. alperes vételi ajánlatának kifüggesztését követő tizenöt napig az eladó és a reménybeli vevő az általuk kötött adásvételi szerződést nem bonthatják fel. Abban az esetben ugyanis, ha a vevő olyan személy, aki a Tft.-ben a rangsorban a felperes mögött áll, a felperes a

felbontott adásvételi szerződés ellenére is gyakorolhatja elővásárlási jogát és a szerződésben a vevő helyébe léphet. Ugyancsak alappal hivatkozik a felperes a felülvizsgálati kérelemben arra, hogy ez a függő jogi helyzet a kifüggesztés határidejének lejártával megszűnik, ekkor kell megállapítani azt, hogy a vételi ajánlatot tevő személyek közül ki az, aki a törvényi rendelkezések alapján a rangsorban legelől áll.

A felperes tehát egyrészt hivatkozik arra, hogy az alperesek a szerződést nem bonthatták fel, nem hozhatták őt olyan helyzetben, hogy ne legyen érvényes vételi ajánlat, amelyre vonatkozóan az elővásárlási jogát gyakorolja, másrészt viszont amikor ez számára kedvezőbbnek tűnik, azt az álláspontot foglalja el, hogy a szerződés felbontása megtörtént és erre tekintettel a III.r. alperest már nem kell figyelembevenni, mivel elállt a vételi szándékától a kifüggesztés időtartama alatt.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint a kifüggesztés időtartama alatt fennálló függő jogi helyzetben a kifejtettekre tekintettel a szerződés felbontásának nincs jogi kihatása a felek jogviszonyára. A Ptk. 211. § (1) - (2) bekezdése szerint a vevőnek az ajánlati kötöttsége a kifüggesztés időtartama alatt fennáll. A függő jogi helyzet időtartama alatt tehát a III.r. alperest éppúgy számításba kell venni a határidő lejártát követő időpontban a rangsor vizsgálatakor, ahogy a felperest.

A lefolytatott bizonyítási eljárás alapján egyértelmű, hogy a III.r. alperes megelőzi a felperest a Tft. által felállított rangsorban, illetve az egyik ingatlan vonatkozásában vele azonos rangsorban áll, így az eladó jogosult közöttük választani.

A kifejtettekre tekintettel a felperes a III.r. alperes vételi ajánlatával szemben elővásárlási jogát nem gyakorolhatta. Helytállón utalt a másodfokú bíróság arra, hogy a törvényi jogosultság fennállását nem érinti az a tény, hogy a hirdetményben esetlegesen erre vonatkozóan ellentmondó kitételek is szerepeltek. Az irányadó jogszabályok ismerete a felperes részéről is elvárható volt.

Mivel nincs jogi jelentősége annak, hogy az alperesek az adásvételi szerződésüket felbontották-e, illetve annak sem, hogy ezt mikor tették, ennek az időpontnak a megállapítása a felperes jogainak megóvása érdekében nem szükséges, így az eljáró bíróságok helytállón állapították meg, hogy a Pp. 123. §-ában foglalt feltételek nem állnak fenn a megállapítási kereset előterjesztésére.

A kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Legfelsőbb Bíróság kötelezte a felperest a felülvizsgálati ellenkérelmet benyújtó III.r. alperes perköltségének megfizetésére, amely a III.r. alperes jogi képviselőnek munkadíjából áll. Ennek összegét a Legfelsőbb Bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése szerint határozta meg azzal, hogy az az általános forgalmi adót is tartalmazza.

A felperes teljes személyes költségmentességben részesült, ezért az általa le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2009. október 6.

. Kollár Márta sk. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet sk.
előadó bíró, dr. Wellmann György sk. bíró.