

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.854/2010/5. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla az M Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Mészáros Mátyás Zoltán ügyvéd, cím) és a Dr. Magyar Tivadar ügyvéd (cím) által képviselt I.rendű felperes neve, címe I. rendű az M Ügyvédi Iroda (ügyintéző Dr. Mészáros Mátyás Zoltán ügyvéd, cím) által képviselt II.rendű felperes neve, címe II. rendű, III.rendű felperes neve, címe III. rendű, a Dr. Németh Antónia Anna Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Németh Antónia ügyvéd, cím) által képviselt IV.rendű felperes neve, címe IV. rendű, valamint az M Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Mészáros Mátyás Zoltán ügyvéd, cím) által képviselt V.rendű felperes neve, címe V. rendű felpereseknek - a Sipos & Moskovits Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Sipos Attila ügyvéd, cím) által képviselt I.rendű alperes neve, címe I. rendű, a Dr. Túri Edit ügyvéd (cím) által képviselt II.rendű alperes neve, címe II. rendű, a Dr. Berente Andrea ügyvéd (cím) által képvisel III.rendű alperes neve, címe III. rendű és IV.rendű alperes neve, címe IV. rendű, a perben személyesen eljáró V.rendű alperes neve, címe V. rendű és **VI.rendű alperes neve, címe VI. rendű**, a Dr. Sándor István ügyvéd (cím) által képviselt VII.rendű alperes neve, címe VII. rendű, VIII.rendű alperes neve, címe VIII. rendű, IX.rendű alperes neve, címe IX. rendű, **X.rendű alperes neve, címe X. rendű**, XI.rendű alperes neve, címe XI. rendű, XII.rendű alperes neve, címe XII. rendű, és a Dr. Berente Andrea ügyvéd (cím) által képvisel XIII.rendű alperes neve, címe XIII. rendű alperesek ellen szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt indított perében a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság 16.P.20.280/2009/93. számú ítélete ellen, a VII-XII. rendű alperesek által 94. sorszám, valamint az I., III. és V. rendű felperesek által 96. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét megváltoztatja, a felperesek keresetét elutasítja, mellőzi az alperesek kötelezését perköltség megfizetésére a felperesek javára.

Kötelezi a felpereseket, hogy fizessenek meg 15 nap alatt egyetemlegesen az I.-II. rendű alpereseknek egyetemlegesen 300 000 (háromszázezer) forint általános forgalmi adót tartalmazó 1 500 000 (egymillió-ötszázezer) forint együttes első- és másodfokú, a III.-IV. és XIII. rendű alpereseknek egyetemlegesen 2 000 000 (kettőmillió) forint elsőfokú, a VII-XII. rendű alpereseknek egyetemlegesen 1 000 000 (egymillió) forint általános forgalmi

adót tartalmazó 5 900 000 (ötmillió-kilencszázezer) forint együttes első- és másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A VII-XII. rendű alperesek az **Ó. és T.** Ügyvédi Iroda képviseletében eljáró Dr. **Ó. Gy. O.** közreműködésével szerkesztett, 2008. október 6-án kelt adásvételi szerződésben eladták az I-IV. rendű alpereseknek az elsőfokú ítéletben helyrajzi szám szerint megjelölt, **T.** és **K.** községek külterületén található 67, részben az egyes alperesek kizárólagos tulajdonában, részben az egyes alperesek közös, ámde kizárólagos tulajdonában álló ingatlanokat, illetve az I. és V. rendű felperesekkel és perben nem álló további személyekkel közös tulajdonukban álló ingatlanokban valamennyi tulajdoni hányadaikat, amelyek összességében 570 hektárt tettek ki. A vételárat a szerződő felek 196 978 300 forintban határozták meg, amelynek az eladók közti felosztására vonatkozóan a szerződés kikötést nem tartalmazott. Az ingatlanok mindegyike a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (Tft.) hatálya alá tartozik, összetételükben vegyes művelési ágúak (szántó, legelő (gyep), erdő, kivett, ezen belül közforgalom elől el nem zárt magánút, csatorna, agyaggödör, illetve - részben - folyamatban lévő kisajátítási eljárással érintett árvízi víztározó, vízállás), értéküket tekintve 2-8. osztályú termőföldként vannak nyilvántartva.

A szerződés tárgya volt - tulajdoni helyzet szerint - a X. rendű alperesnek 8 kizárólagos tulajdonában álló ingatlana, valamint további 23 ingatlanban fennálló teljes tulajdoni hányada, a VII. és XII. rendű alpereseknek a közös tulajdonukban álló 7 önálló ingatlana, valamint további 5 ingatlanban fennálló teljes tulajdoni hányada, a XII. rendű alperesnek 11 ingatlanban fennálló összes tulajdoni hányada, a VII. és XI. rendű alpereseknek 4 ingatlanban fennálló összes tulajdoni hányada, a VIII. rendű alperesnek 5 kizárólagos tulajdonában álló ingatlana, valamint a IX. rendű alperesnek 4 ingatlanban fennálló összes tulajdoni hányada.

A szerződésben az eladók kikötötték, hogy a 67 ingatlan, illetve azokban lévő tulajdoni hányad egyben képeznek gazdaságos üzemmérethez szükséges területet, csak együttesen vásárolhatóak meg, jogilag oszthatatlanok, és arra az esetre, ha valamelyik ingatlan tulajdonjogának átruházása megghiúsulna, az egész szerződésre vonatkozó elállási jog illeti meg őket.

Rögzítve azt, hogy a Tft. szabályai szerint az ingatlanokra vonatkozóan a Tft. 10. §-ában felsoroltakat az ott szabályozott sorrend szerint elővásárlási jog illeti meg, az eladók az elővásárlási jog gyakorlása esetére is kikötötték azt, hogy a vételi ajánlatot elfogadó elővásárlásra jogosultak e nyilatkozatukkal együtt az együttes vételárat és a vevők által már addig megfizetett 498 000 forint illetéket kötelesek az elővásárlási jog gyakorlására jogszabályban meghatározott határidő alatt az **Ó. és T.** Ügyvédi Iroda megadott számú letéti számlájára megfizetni.

Az I-IV. rendű alperesek a szerződés aláírásával együtt egyetemleges kötelezettséget vállaltak arra, hogy az I. és II. r. alperes 8 027 380, a III.-IV. rendű 8 621 680, míg az V.-VI. rendű 3 048 770 forintot foglalóként 3 banki munkanapon belül az eladók javára ügyvédi letétbe helyeznek, míg a hátralékos vételárat a szerződés aláírásától számított 45 napon belül fizetik meg, kivéve, ha a polgármesteri hivatalba történő kifüggesztést követő 8 napon belül bárki elővásárlásra jogosult a vételi ajánlatot elfogadja. Rögzítették, hogy az I. és II. rendű, valamint az V. és VI. rendű alperesek a **Sz.-i** Takarékszövetkezettől felveendő hitelből kívánják fedezni az őket még terhelő vételárhátralék megfizetését, ugyanakkor az egyes vevőket terhelő vételárhátralék megfizetésére a vevők bármelyike jogosult a másik helyett, azt az eladók így is teljesítésként fogadják el.

A szerződés utalt arra, hogy az ingatlanokat érintő haszonbérleti szerződéseket az eladók 2008. október 31-ével felmondták, azok tehát 2008. november 1-jétől kezdődően megszűnnek.

Tartalmazta tovább a szerződés a fizetendő vételárnak az egyes vevői csoportok (I-II., III-IV., illetve V-VI. rendű alperesek) közti felosztását is.

A szerződő felek ugyanezen a napon külön megállapodásban rögzítették, hogy a 67 ingatlan, illetve azokban lévő tulajdoni hányad vételára egyenként mennyi, ugyanakkor ennek, illetve a megegyezés szerinti átlagos 350 000 forint hektáronkénti értéknek kizárólag a megvásárolt egyes ingatlanok, illetve tulajdoni hányadok vevők közötti felosztásánál volt csupán jelentősége, abból a szempontból, hogy az egyes vevőcsoportok azonos értékű ingatlanokhoz juthassanak.

Az okiratot szerkesztő ügyvédi iroda a szerződést kifüggesztés céljából az érintett **T.-i**, illetve **K.-i** Önkormányzat Jegyzőjének megküldte.

A **T.-i** Önkormányzat Jegyzője a hozzá érkezett ajánlatot ugyan 2008. október 13-ától 2008. október 28-áig kifüggesztette a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján, azonban a 2008. október 16-án kelt levelében hiánypótlásra hívta fel az ügyvédi irodán keresztül az eladókat a vevőknek korábban a szerződésből kitörölt személyi adatait is tartalmazó újabb ajánlat megküldése érdekében. A hiánypótlást követően megérkezett újabb ajánlatot 2008. október 29-étől 2008. november 13-ig ismételten kifüggesztette. Az I-V. rendű felperesek azonban már ezt megelőzően teljes bizonyító erejű magánokiratban bejelentették, hogy gyakorolni kívánják elővásárlási jogukat, az október 6-án az alperesek által megkötött szerződés valamennyi rendelkezését magukra nézve kötelezőnek fogadják el, és vállalják a 196 978 300 forint vételár megfizetését is. Nyilatkozatuk a polgármesteri hivatalba 2008. október 27-én érkezett meg.

A hiánypótlást követő kifüggesztés ideje alatt, 2008. november 12-én az I-IV. rendű felperesektől újabb, az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat érkezett, ezúttal azonban már az I. rendű felperes, mint tulajdonostárs, helyben lakó szomszéd és helyben lakó a 67 ingatlan közül 4 ingatlanra, a II. rendű felperes, mint helyben lakó szomszéd 1 ingatlanra, a III. rendű felperes, mint helyben lakó 7 ingatlanra, míg a IV. rendű felperes, mint helyben lakó és tulajdonostárs 1 ingatlanra vonatkozóan jelentette be csupán az

elővásárlási joga gyakorlását. Ez utóbbi „módosított” nyilatkozatot a jegyző 2008. november 12-én iktatta, majd a hirdetményen feltüntetve azt, hogy „más”, azaz a vételi ajánlattól eltérő tartalmú ajánlat érkezett, az iratokat november 13-án visszaküldte az **Ó. és T.** Ügyvédi Irodának.

A **K.**-i Önkormányzat Jegyzője a hozzá érkezett ajánlatot 2008. október 13-ától 27-éig függesztette ki a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján, az I-V. rendű felperesektől ugyancsak október 26-án érkezett meg a szerződés egészére vonatkozóan vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozat.

Dr. **Ó. Gy. O.** ügyvéd 2008. november 03-án kelt levelében felhívta a felpereseket, hogy pontosítsák nyilatkozatukat tekintetben, hogy közölük ki, melyik vevő helyébe kíván lépni, és milyen jogcímen érvényesíti az elővásárlási jogát. Felhívta továbbá őket, hogy 3 banki munkanapon belül az ügyvédi irodánál helyezték letétbe a foglaló, az eljárási költség és a vevők által már kifizetett ügyvédi munkadíj 20 545 830 forintos összegét, egyidejűleg megküldte az ügyvédi letéti szerződést is azzal, hogy azt kitöltve és aláírva küldjék vissza.

Mintegy másfél hónapos egyeztetés következett ezután a felperesek, valamint a vevői pozícióban álló alperesek, illetve azok képviselőiben az I. rendű alperes között, amelynek a célja az volt, hogy egyfelől teljesüljön az eladók szerződésben kikötött azon feltétele, hogy az ingatlanok együttesen cseréljenek gazdát, ugyanakkor a vevők, illetve az elővásárlásra jogosult felperesek között az ingatlanok felosztása valamennyiük érdekeinek figyelembevételével történhessen meg. A felperesek tehát a vevőktől remélték azoknak az ingatlanoknak az „átengedését”, amelyekre az elővásárlási jogukat bejelentették.

A IV. rendű felperes 2008. november 17-én elektronikus levélben megküldte Dr. **Ó. Gy. O.**-nak az általa bejelentett elővásárlási joggal érintett ingatlanok táblázatát, megtette a személyi jövedelemadóval kapcsolatos nyilatkozatot, helyrajzi számonként bontva közölte az általa kifizetni vállalt vételárat, utalt azonban arra, hogy az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos adatok pontosítására személyes egyeztetést követően kerülhet sor. November 18-án ugyancsak elektronikus levélben közölte az ügyvédi irodával, hogy a felperesek, illetve a szerződés szerinti vevők között a vevőcsoportok nem alakultak ki, így valamennyi felperes csupán saját magát képviseli a tárgyalások során. Az ezt követő napon kelt elektronikus levélben pedig kizárólag saját személyét érintően közölte, hogy a levél elküldését követő hétfői napon kifizeti a foglalót és egyeztetett a többi felperessel is, akiknek szintén megfelelne a hétfői nap. Ugyanakkor az összegek letétbe helyezésének azért nem tudtak eleget tenni, mert a foglaló összegét személyenként lebontani nem tudták, és bíztak abban, hogy az I. rendű alperessel folytatott tárgyalások eredményre vezetnek.

Dr. **Ó. Gy. O.** ezt követően 2008. december 16-án tájékoztatta a felpereseket arról, hogy az eladók a szerződésbe való belépésüket nem fogadták el jogszerűnek.

2008. december 27-én okirat készült „Közös nyilatkozat adásvételi szerződés teljesítéséről” elnevezéssel, amelyben az ügyvéd rögzítette, hogy december 1-jén az eladók értesítették a vevőket arról, hogy a bejelentkezett elővásárlási jogosultakkal a megállapodás nem jött

létre, ezért magukra nézve a 2008. október 6-i szerződésben foglaltakat tartják kötelezőnek.

A felek rögzítették, hogy III., IV. rendű alperesek kifizették a rájuk eső vételárat, az I., II. rendű alpereseknek azonban 7 299 964 forint vételár hátralékuk van, az V. és VI. rendű alperesek pedig a rájuk eső vételárat egyáltalán nem fizették meg. A III., IV. rendű alperesek ezért az okiratban vállalták, hogy - élve a szerződésben biztosított jogukkal - mind az I. és II. rendű alperesek vételárhátralékát, mind pedig az V. és VI. rendű alperesek által kifizetendő vételárat az eredeti vevők helyett kifizetik, azonban a jogszabályi előírások miatt az általuk összességében kifizetett vételárrészek megfelelő földterület tulajdonjogát nem szerezhetik meg, ezért a szerződésbe gyermekük, a XIII. rendű alperes lép be vevőként. A vevői csoportokba történt személyváltozásra tekintettel a vevők egymás között újraosztották az ingatlanokat, e szerint egyes ingatlanokra vonatkozóan a XIII. rendű alperes a II. rendű alperes helyére lépett be, a III. és IV. rendű alperesek pedig egymás közt elosztották az eredeti V-VI. rendű alperes vevők által megszerezni kívánt ingatlanokat. Az eladók írásbeli hozzájárulásukat adták a módosított felosztás szerinti egyes ingatlanok, illetve tulajdoni hányadok tulajdonjogának az egyes vevők javára történő bejegyzéséhez.

Az eladók és az előbbieken ismertetettek szerint módosított vevői kör az október 6-i adásvételi szerződést a 2009. április 6-án kelt okiratban csupán csak annyiban módosították, hogy a vevők kijelentették, hogy valamennyien MVH regisztrációs számmal rendelkező őstermelők, kérték az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdésének p) pontja szerinti illetékedvezmény alkalmazását, nyilatkozták továbbá, hogy a haszonbérleti szerződésekre tekintettel az adásvételi szerződés 2008. november 2-ig nem lépett hatályba, illetve, hogy a haszonbérlettel a vevők számolnak el.

Dr. **Ó. Gy. O.** ezt követően a szerződést a földhivatalhoz a tulajdonjog bejegyzése céljából benyújtotta, jelenleg a vevők tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét az ingatlan-nyilvántartás valamennyi ingatlanra vonatkozóan széljegy formájában tartalmazza.

Az I-III. és V. rendű felperesek a módosított keresetükben elsődlegesen - bejelentve azt, hogy elővásárlási jogukkal élni kívánnak - annak megállapítását kérték a bíróságtól, hogy velük szemben az alperesek között létrejött szerződés hatálytalan, az az I. rendű felperes esetében az általa megjelölt 4 földrészlet, a II. rendű felperes esetében 4 földrészlet, a III. rendű felperes esetében 1 földrészlet, míg az V. rendű felperes esetében 10 földrészletre, illetve tulajdoni hányadra vonatkozó részében köztük és az eladók között jött létre, mégpedig az alperesek külön megállapodásában földrészletekre lebontott vételáron. A vételár megfizetését 45 napon belül vállalták.

Hivatkoztak arra, hogy az eladók az Tft-ben biztosított elővásárlási jogra tekintettel nem értékesíthették volna együttesen mind a 67 ingatlant, illetve azokban lévő tulajdoni hányadaikat, ezzel ugyanis megsértették a Ptk. 373. §-ban, illetve a 16/2002. (II.8.) Korm. rendeletben (R.) foglalt előírásokat.

Ezen túlmenően az eladók vételi ajánlata hiányos is volt, mert abban az egyes ingatlanok vételárát nem jelölték meg, emellett megtevésztették az elővásárlásra jogosultakat azzal, hogy az okiratban kijelentették, hogy az I. rendű alperest elővásárlási jog nem illeti meg, az ezzel ellentétes tény viszont már csak a per során derült ki. A vételi ajánlat szabálytalan volt azért is, mert a fizetési határidőt az elővásárlásra jogosultakkal szemben a vevők helyzetéhez képest hátrányosabban határozták meg. Utaltak arra, hogy 2008. novemberében szóbeli megegyezés született köztük és az I. rendű alperes között, ezt azonban az eladók figyelmen kívül hagyták.

Megtévésztőnek tartották a vételi ajánlatot azért is, mert az ingatlanok mindkét község területén távol esnek egymástól, művelési águk is eltérő, ezért a gazdaságos üzemméret egyik esetében sem kerülhet szóba, és ebből is következően azokat dologösszességnek tekinteni nem lehet. Az ingatlanokat csak egyenként, külön-külön meghatározott vételáron lehetett volna értékesíteni, különös tekintettel arra, hogy a Tft.-ben meghatározott elővásárlási jog is csak egy adott helyrajzi számmal megjelölt önálló ingatlan kapcsán gyakorolható. A szerződés ezzel ellentétes kikötései tehát érvénytelenek.

A másodlagos kereseti kérelmük lényegében ugyanezen ténybeli alapon az egész szerződés érvénytelenségének megállapítására irányult. Allították, hogy a szerződés az elővásárlásra vonatkozó jogszabályi rendelkezések megkerülésére irányul, illetve ezen előírásokba, valamint a jó erkölcsbe ütközik, ezért az a Ptk. 200. § (2) bekezdésére figyelemmel semmis. Az ingatlanok, illetve a tulajdoni hányadok egy szerződésben, külön vételár megjelölése nélkül történő eladására vonatkozó ajánlat ezen túlmenően a Ptk. 5. § (1) és (2) bekezdése szerinti rendeltetésellenes joggyakorlásnak is minősül.

A joggal való visszaélést különösen az az eljárás valósította meg, amelynek során a XIII. rendű alperest utólag jelölték ki vevőként a szerződéstől visszalépő V. és VI. rendű alperesek helyett, anélkül azonban, hogy az ekként módosult alanyi kört tartalmazó szerződés ismételt kifüggesztésére sor került volna.

Indítványozták, hogy a bíróság keresse meg a földhivatalt a vevők tulajdonjogának törlése, illetve az eladók tulajdonjogának visszajegyzése érdekében, ezt utóbb a bejegyzési kérelmek széljegykénti állapotára tekintettel akként módosították, hogy a széljegyek törlésére vonatkozóan terjesztettek elő kérelmet.

Az I. rendű felperes ezt meghaladóan a SAPS (területalapú) támogatás megfizetésére is kérte kötelezni az alpereseket arra hivatkozással, hogy az elővásárlási joga sérelmét okozó szerződés alapján azt jogalap nélkül vették föl.

A IV. rendű felperes a módosított keresetében - ugyancsak érvénytelenséget állítva - elsődlegesen a szerződés érvénytelenségének a Ptk. 237. § (2) bekezdésében foglaltak szerinti orvoslását kérte a bíróságtól az érvénytelen feltételek kiküszöbölése útján, a Ptk. 239. §-nak a részleges érvénytelenségre vonatkozó rendelkezései alkalmazásával. Ennek megfelelően kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy a szerződés a 67 ingatlanból általa megjelölt összesen 10 ingatlanra, illetve tulajdoni hányadra vonatkozóan vele szemben hatálytalan, e körben az közte és az egyes eladók között jött létre. Jogi álláspontjával

csatlakozva I.-III., illetve V. rendű felperesekhez, állította, hogy a dologösszességre vonatkozó szerződéses kikötések érvénytelenek, mert azok az elővásárlási jog kijátszására irányultak. Másodlagos kereseti kérelmében azonban szintén az egész szerződés érvénytelenségére hivatkozással kérte a földhivatal megkeresését az eladók tulajdonjogának visszajegyzése érdekében, állítva, hogy így megnyílna a lehetősége arra, hogy élhessen az elővásárlási jogával. Hivatkozott a Bírósági Határozatok 2007. évi 256. sorszám alatt közzétett eseti döntésben az előhaszonbérleti jog gyakorlásával kapcsolatban kifejtettekre, amelyek álláspontja szerint a jelen perben is analóg alkalmazandóak.

Az alperesek ellenkérelmükben valamennyien a kereset elutasítását kérték.

Az V., VI. rendű alperesek hivatkoztak arra, hogy a szerződésből kiléptek, ezért az velük szemben nem hatályosult.

A VII.-XII. rendű alperesek előadták, hogy az ingatlanokat egyszerre és közös befektetési céllal vásárolták meg, együtt hasznosították a **T.** Szövetkezeten keresztül, ezért közös döntésük volt az, hogy 2008-ban is együttesen értékesítik azokat. Vevői pozícióba pedig bárkik kerülhettek, akik a kikötött vételáron valamennyi ingatlant megvásárolják, függetlenül attól, hogy egymást közt a földeket, illetve a vételárat hogyan osztják fel. A dologösszességként való értékesítés tette ugyanis lehetővé azt, hogy a különböző minőségű és értékű földjeik egyaránt elkeljenek, és a gyenge, eladhatatlan ingatlanok ne maradjanak az eladók tulajdonában. Álláspontjuk szerint e módszerrel volt továbbá elérhető a legkedvezőbb ár is, nem szólva arról, hogy az egyszerre történő eladás lebonyolítása is mindenképpen egyszerűbbnek és gyorsabbnak ígérkezett. Az egyes ingatlanok külön hasznosítása egyébként sem lett volna gazdaságos.

Ezen eladói érdekek miatt bízták meg az értékesítés lebonyolításával **N. Á.-t** a **T.** Szövetkezet tagját, valamint Dr. **Ó. Gy. O.-ot**, a szövetkezett állandó megbízott ügyvédjét.

Ezen álláspontjuk alátámasztására csatolták a **T.** Szövetkezet alapszabályát, a szövetkezettel a földek haszonbérbe adására ugyancsak 2003-ba megkötött bizományi szerződéseket, illetve a szövetkezet és az **gazdasági társaság1** között a haszonbérlet tárgyában megkötött, ugyancsak 2003-as haszonbérleti szerződést.

Az I. rendű alperes hivatkozott arra, hogy az ingatlanokat a VII-XII. rendű alperesek már jó ideje hirdették ugyanilyen feltételek mellett eladásra, amiről a felpereseknek is nyilvánvalóan tudomásuk volt. Miután ő és házastársa, a II. rendű alperes valamennyi föld megvásárlására a jogszabály tiltó rendelkezése miatt nem voltak jogosultak, maga keresett olyan vevőtársakat, akikkel meg tud osztani az ingatlanokon. Több hónapig tartott, amíg a potenciális vevők között a megállapodás létrejött. Utalt arra is, hogy az V. rendű felperes elővásárlási joga az övét nem előzi meg, minthogy az V. rendű felperes csak a haszonbérelő gazdálkodó szervezet (**gazdasági társaság1**) egyik gazdálkodó szervezet tagjának a természetes személy tagja volt csupán.

A VII-XII. rendű alperesek csatlakoztak a többi alperes nyilatkozatához. Ezen túlmenően vitatták, hogy a felpereseknek keresetiségi joguk lenne az egész szerződés

érvénytelenségének megállapítására, ilyen kereseti kérelem teljesítése esetén ugyanis kizárt lenne az elővásárlási jog gyakorlása. Hivatkoztak továbbá arra, hogy az elővásárlási jog megsértése esetén sem Tft., sem a Ptk. nem rendeli a semmisség jogkövetkezményének alkalmazását, ilyenkor a jogában sértett fél kizárólag a szerződés vele szembeni hatálytalanságának megállapítását kérheti. Azt viszont egyetlen jogszabályi rendelkezés sem tiltja, hogy az eladó a szerződés tárgyaként dologösszességet jelöljön meg.

Utaltak továbbá arra, hogy a felperesek a per során a kifüggesztett vételi ajánlatra tett nyilatkozataikat többször módosították, holott erre törvényi lehetőségük nem lett volna, emellett teljesítőképességüket sem igazolták.

Az elsőfokú bíróság a felek bizonyítási indítványainak maradéktalanul helyt adva iratokat szerzett be, tanúként hallgatta meg Dr. **Ó. Gy. O.**-ot.

A bizonyítási eljárás lefolytatását követően meghozott ítéletében megállapította, hogy az alperesek által 2008. október 6-án megkötött szerződés, a 2008. december 27-i „Közös nyilatkozat adásvételi szerződés teljesítéséről” elnevezésű megállapodás, valamint a 2009. április 6-i adásvételi szerződést módosító szerződés érvénytelen. Ezt meghaladóan a felperesek keresetét elutasította, és egyetemlegesen kötelezte az alpereseket, hogy fizessenek meg a felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 2 150 000 forint perköltséget. Megállapította, hogy ezt meghaladó költségeiket a felek maguk viselik.

Mindenekelőtt rámutatott arra, hogy a Pp. 3. §-ban szabályozott keresetőségi jog megállapítási kereset esetében azonos a jogmegóvási szükséglettel, amelynek fennállását a perbeli esetben a felpereseket megillető elővásárlási jog megalapozta, hiszen mindegyikük tulajdonostárs is a szerződésben meghatározott egy-egy ingatlanban.

A megállapítási kereset Pp. 123. §-ban szabályozott feltételeit vizsgálva arra a következtetésre jutott, hogy a felperesek ilyen tárgyú kereseti kérelmet a perben előterjeszthettek, minthogy az alperesek közt az eredeti állapot helyreállítását eredményező marasztalást nem kérhettek.

A keresetet érdemben vizsgálva a szerződést érvénytelennek nyilvánította, megállapítva, hogy az a Ptk. elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseinek megkerülésére irányult, ezzel egyidejűleg ezen jogszabályba, valamint a jó erkölcsbe is ütközött, ezért az a Ptk. 200. §-nak (2) bekezdése alapján valamennyi felsorolt ok miatt semmis.

Nem fogadta el a VII-XII. rendű alperesek azon indokait, amelyek a szerződés tárgyának dologösszességgként való meghatározására vonatkoztak. E körben rámutatott arra, hogy a **T.** Szövetkezet alapszabálya nem támasztotta alá azt, hogy a földeket csak egységesen lehetne kezelni, hasznosítani, illetve értékesíteni, hiszen a felperesek nem vitatott állítása szerint a perbeli ingatlanok, mind **T.**, mind **K.** területén elszórtan helyezkednek el. Nem bizonyították továbbá az eladó alperesek, hogy egyszerre, egy időben szerezték volna a tulajdonjogot valamennyi földre, emellett az eladó alperesek között rokoni szálak sem lelhetőek fel. A 2003-as bizományi szerződésben felsorolt ingatlanokhoz képest a X. rendű

alperesnek mintegy 12 ingatlan maradt továbbra is a perbeli területen a tulajdonában, ezért az a hivatkozás sem lehet helytálló, mely szerint a VII-XII. rendű alperesek e szerződéssel valamennyi földjük tulajdonjogát át kívánták ruházni. Mindezeket egybevetve nem foghat helyt az a Dr. **Ó. Gy. O.** tanúvallomásaiban kifejtett jogi álláspont sem, mely szerint az eladó alperesek között polgári jogi társaság jött volna létre a terv lebonyolítása érdekében.

Megállapította ugyanakkor tényként, hogy a 67 ingatlant, illetve azokban lévő tulajdoni hányadot az eladók valóban egyszerre és egy szerződés keretében kívánták értékesíteni.

A Ptk. 365. § (1) és (3) bekezdésében, valamint a Legfelsőbb Bíróság XXV. számú Polgári Elvi Döntésében foglaltakat egybevetve a Ptk. 373. § (1) bekezdésében és a Tft. 10. §-ban foglalt rendelkezésekkel, valamint az R. előírásaival, arra a következtetésre jutott, hogy miután a szerződés az egyes ingatlanokra lebontva nem tartalmazza a vételárat, az érvényesnek nem tekinthető. E körben utalt arra, hogy az I., II. rendű alpereseknek eleve nagyobb értékű föld került a tulajdonába, mint amennyinek a külön megállapodás szerinti vételárat kifizették, az alperesek tehát a külön megállapodásban helyrajzi számonként feltüntetett vételárat nem tartották magukra nézve kötelezőnek, hanem valójában a 350 000 forint hektáronkénti átlagárral számoltak.

A bizonyítékokat mérlegelve megállapította, hogy a vevőcsoportokat a vevők alakították ki, azonban az erre vonatkozó megállapodásukat nem tartották be, hiszen jogszabályba ütköző módon léptették be a szerződésbe a XIII. rendű alperest vevőként.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint ezért a szerződés és annak módosításai felperesek által kifogásolt pontjainak alkalmazása a Ptk. 5. § (1) és (2) bekezdésében szabályozottakkal ellentétes, a szerződéses konstrukció kifejezetten a felperesek elővásárlási jog gyakorlásának megghiúsítását célozta, következésképpen az alperesek a jogaikat rendeltetésellenesen gyakorolták. A Tft. ugyanis csak egyedileg meghatározott önálló ingatlanokra vonatkozóan biztosítja az elővásárlási jog gyakorlását.

A szerződő felek eljárása, a jogi oszthatatlanság kikötése, a vevőcsoportok létrehozása, majd önkényes felosztása, a XIII. rendű alperes utólagos beléptetése a szerződésbe, valamint a hiányos tartalmú ajánlat megtétele összességében ekként az elővásárlási jogra vonatkozó jogszabályi rendelkezés megkerülésére irányult, tehát a szerződés e szempontok alapján is semmis.

Ezen túlmenően a szerződés semmisségét, annak jó erkölcsbe való ütközése miatt is megállapította. E körben az I. rendű alperes perbeli nyilatkozatát értékelve arra a következtetésre jutott, hogy a szerződéses konstrukció nyilvánvaló célja az volt, hogy az I. rendű alperes - ha már jogszabályi rendelkezés alapján a teljes földterületet nem szerezhette meg - az általa „beszervezett” további vevőkkel úgy tudja megvásárolni az ingatlanokat, hogy valamennyi az ő használatába kerülhessen, megghiúsítva ezzel a felperesek tulajdonszerzését.

Utalt arra, hogy bár a felperesek csak a 2008. október 6-i szerződés semmisségét kérték keresetükben megállapítani, azonban annak semmissége nyilvánvalóan kihat az azt követő két szerződésmódosítás érvénytelenségére is.

A felperesek széljegy törlésére vonatkozó kereseti kérelmét elutasította, hivatkozva arra, hogy ebben a kérdésben a széljegyek sorsának eldöntése az ingatlanügyi hatóság hatáskörébe tartozik.

A kifejtett jogi álláspontja következtében elutasította továbbá az I-III. és V. rendű felperesek elsődleges, valamint a IV. rendű felperes másodlagos, a szerződés részbeni hatálytalanságára vonatkozó kereseti kérelmét is.

Az elsőfokú ítélet ellen előterjesztett fellebbezésükben a VII-XII. rendű alperesek annak megváltoztatását, a kereset elutasítását és a felperesek perköltségben való marasztalását kérték.

Álláspontjuk szerint a felperesek semmisség megállapítására irányuló kereseti kérelme perbeli legitimációjuk hiányában megalapozatlan. Az elsőfokú bíróságnak elsődlegesen azt kellett volna vizsgálnia, hogy valamennyi felperesnél fennáll-e az elővásárlásra való jogosultság, és az valamennyi felperes esetében megelőzi-e az alperes vevőkét. A felperesek perbeli legitimációja ugyanis csak abban az esetben állhatott volna fent, ha ez utóbbi feltétel bizonyított. Ennek hiányában azonban a felpereseknek a teljes szerződés megtámadásához jogi érdekük nem fűződhet, minthogy nem tudták volna megszerezni valamennyi ingatlan tulajdonjogát.

Az elsőfokú bíróság megalapozatlanul jutott arra a következtetésre, hogy a szerződés megkötésére a felpereseket megillető elővásárlási jog gyakorlásának megakadályozása érdekében került volna sor. Ezzel ellentétben az bizonyított, hogy az eladó alperesek egybehangzó és határozott szándéka volt valamennyi ingatlan egy szerződés keretében történő értékesítése, és olyan vevő számára, aki valamennyiüktől valamennyi ingatlant meg tudja vásárolni, azaz, hogy az eladók **T.** és **K.** határában lévő valamennyi ingatlana együtt keljen el, függetlenül azok minőségétől és értékétől. Ez a szerződéses szándék pedig jogszabályba nem ütközik.

Ugyanezen okokból nem állapítható meg az sem, hogy a szerződés jó erkölcsbe ütközött volna, hiszen az eladóknak nyilvánvalóan közömbös volt a vevők személye, így azok akár a felperesek is lehettek volna. A felperesek azonban - noha a kifüggesztés ideje alatt valamennyi ingatlanra vonatkozóan bejelentették az elővásárlási joguk gyakorlását - a foglalót, illetve a vételárat nem fizették meg, azt meg sem kísérelték, és a perben sem bizonyították, hogy megfelelő pénzügyi fedezettel rendelkeznének. Mindezen okok miatt a felperesek perindítása kifejezetten rosszhiszeműnek tekintendő.

Az I-III. és V. rendű felperesek fellebbezésükben kizárólag az elsőfokú ítéletnek a perköltségre vonatkozó rendelkezését támadták, elsődlegesen annak megváltoztatását és a perköltség felperesi oldalon jogi képviselőkénti megosztását és egyben felemelését kérve, másodlagosan pedig indítványozták e körben az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és

az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára való utasítását.

Hivatkoztak arra, hogy a felperesi oldalon három jogi képviselő járt el, ebből egy az I-III. illetve V. rendű felpereseket mindvégig, egy az I. rendű felperest az eljárás egy szakaszában, míg a harmadik jogi képviselő az eljárás során végig kizárólag a IV. rendűt képviselte.

A Pp. 82. §-a csak a marasztalt félre vonatkozóan rendelkezik egyetemlegességről, ennek következtében a felperesek oldalán a perköltségre egyetemleges jogosultságot megállapítani nem lehetett volna, ugyanis így nincs önállóan értékelve az egyes jogi képviselők tevékenysége. Az I-III. és V. rendű felperesek részére tehát a perköltséget elkülönítve kellett volna megállapítani.

Az elsőfokú bíróság indokolatlanul alacsony összegben határozta meg továbbá a felpereseket megillető perköltség összegét, annak meghatározásánál sem a pertárgyértéket, sem a felperesek által igazolt készkiadás összegét nem vette figyelembe.

A IV. rendű felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását indítványozta, azzal, hogy maga is szükségesnek tartotta a perköltségre vonatkozó rendelkezés megváltoztatását.

Vitatta, hogy az I. rendű alperest megillető elővásárlási jog a felperesek mindegyikét megillető elővásárlási jogot megelőzné, tekintve, hogy a felperesek az I. rendű alpereshez hasonlóan valamennyien helyben lakó gazdálkodók, egyes felperesek ingatlan résztulajdonnal is rendelkeznek az eladott ingatlanok közül némelyikben, mégpedig olyanokban, amelyekben az I. rendű alperes nem társtulajdonos. Ezen ingatlanok esetében tehát a felperesek elővásárlási joga megelőzi az I. rendű alperesét.

Az I. rendű alperes egyébként is úgy nyilatkozott a szerződésben, hogy nem illeti meg elővásárlási jog, és ezt a nyilatkozatát a „mai napig nem támadta meg”.

Valótlanul állítja a fellebbezés, hogy nem rendelkeztek a vételárral, ehhez kapcsolódóan az elsőfokú bíróság bizonyítást nem is vett fel, de a bizonyítási eljárást erre nem is kellett kiterjeszteni, hiszen a helyesen megállapított keresetőségi jog folytán az érvénytelenség megállapításánál ennek jogi relevanciája egyébként sem lett volna. A hatálytalanságra vonatkozó kereseti kérelmet pedig az elsőfokú bíróság elutasította.

Az I-III. és V. rendű felperesek ellenkérelmükben a perköltség kivételével az elsőfokú ítélet helybenhagyását indítványozták. Utaltak arra, hogy a perbeli ingatlanok haszonbérlei 2008. október 6-án a felperesek voltak, így elővásárlási joguk a Tft. 10. § (1) bekezdésének a) pontja alapján mindenki mást megelőzött. Ugyan az I. rendű alperes és az V. rendű felperes elővásárlási joga valóban ütközhet, ez a tény azonban csak a peres eljárás során derült ki, hiszen a szerződés úgy szövegezte, hogy az I. rendű alperes elővásárlási joggal nem rendelkezik.

A szerződő felek rosszhiszeműségét bizonyítja, hogy az egyes ingatlanok konkrét vételára is csak a per során derült, amikor is 2010. február 15-én becsatolták az erre vonatkozó külön megállapodást.

Teljes mértékben osztották az elsőfokú bíróságnak a szerződés semmissége körében kifejtett jogi álláspontját.

Az I. rendű alperes ellenkérelmében csatlakozott a VII-XII. rendű alperesek ellenkérelméhez, a III. és IV. rendű alperesek jogi képviselője azonban nem ellenezte a per főtárgya tekintetében az elsőfokú ítélet helybenhagyását.

Az ítéltábla a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján fellebbezés hiányában nem érintette a felpereseknek a szerződés hatálytalanságának megállapítására, valamint az I. rendű felperesnek a kártérítésről megfizetésére irányuló kereseti kérelmét elutasító ítéleti rendelkezést.

A VII-XII. rendű alpereseknek az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatására irányuló fellebbezését a következőkben kifejtendők szerint alaposnak találta.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást a peres felek valamennyi indítványának maradéktalanul helyt adva az ügy elbírálásához szükséges releváns tények körét meghaladóan is lefolytatta, az általa megállapított tényállás túlnyomórészt helyes, azt az ítéltábla csupán annyiban pontosítja, hogy az egyes ingatlanokra vonatkozó vételárat kizárólag az alperesek külön megállapodása tartalmazta, az azonban nem képezte részét sem a 2008. október 6-i, sem a december 17-i, sem a 2009. április 6-i megállapodásnak. A felperesek közül továbbá csak az I. és az V. rendű felperesek voltak társtulajdonosai egyes, a szerződés tárgyát képező ingatlanoknak, a többiek esetében az elővásárlási jog gyakorlására jogosító ilyen körülmény nem áll fenn.

Nem osztja ugyanakkor az ítéltábla az elsőfokú bíróságnak az ügy érdemében elfoglalt jogi álláspontját a felperesek keresetösségi jogára vonatkozóan, ezen túlmenően pedig megítélése szerint az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokat sem a Pp. 206. §-ban foglalt rendelkezések szerint, egyenként és összességükben, valamint egymással egybevetve értékelte, következésképpen az abból levont jogi következtetései sem tekinthetők helytállónak.

Az ítéltábla mindenekelőtt rámutat arra, hogy álláspontja szerint - szemben az elsőfokú ítéletben kifejtettekkel - a felperesek a perben nem voltak olyan a Pp. 3. §-nak (1) bekezdésében szabályozottak szerinti érdekelt felek, akik jogosultsággal rendelkeztek volna a szerződés érvénytelensége iránti kereset előterjesztésére.

A Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának az érvénytelenségi perekben felmerülő egyes eljárási kérdéseket taglaló 2/2010. (VI.18) PK számú véleménye részletesen kifejti azt az esetet, amelyben a szerződést kötő felek körén kívül álló, harmadik személy is indíthat pert a szerződés semmissége iránt. A vélemény a 10.a) pontjában az e körben kialakult

ítélkezési gyakorlatnak megfelelően kimondja, hogy ilyen esetben a fél perbeli legitimációja akkor állapítható meg, ha védendő jogi érdekének fennállását igazolja.

A jogi érdek a bírói gyakorlat szerint akkor bizonyított, ha a harmadik személy az általa előterjesztett kereset megalapozottsága esetén olyan helyzetet idézhet elő, amelyből jogot származtathat, vagy amelyre jogot alapít, illetőleg amelynek folytán kötelezettségtől vagy teherből szabadul.

A perbeli esetben ezek a feltételek nem voltak adottak. A felperesek keresetének jogcíme ugyanis az elővásárlási joguk megsértése volt. Az elővásárlás jog megsértésének a Ptk. 376. §-nak (2) bekezdése, illetve a PK 9. számú állásfoglalás értelmében az a jogkövetkezménye, hogy a szerződés az elővásárlási jog jogosultjával szemben - azaz relatíve - hatálytalanná válik, joga gyakorlásával tehát a vételi ajánlatot tevő (vevő) helyébe lépve maga válhat az adásvételi szerződés alanyává. Termőföld esetén a Tft. külön rendelkezéseket tartalmaz az elővásárlásra jogosultakra vonatkozóan, e jogszabályi rendelkezések sem mondják ki azonban az elővásárlási jog megsértése esetére a szerződés semmisségét, következésképpen a jogkövetkezmények ez esetben is a PK 9. számú állásfoglalás hivatkozott rendelkezései szerint alakulnak. E rendelkezések töltik ki tehát tartalommal az elővásárlásra jogosult Ptk. 373. §-ban szabályozottak szerinti jogérvényesítését, következésképpen ezek szabják meg a keresetösségi joga korlátait is.

Ebből következően a felpereseknek az egész szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló keresete túlmutat az őket megillető keresetösségi jogon, tekintve, hogy az ilyen kereset eredményessége esetén sem vezethet az elővásárlási jog gyakorlásához, a felperesek tehát alappal az egész szerződés érvénytelenségének megállapítását a perben nem kérhették.

A 2/2010. (VI.28.) PK. vélemény a vagylagosan vagy eshetőlegesen előterjesztett kereseti kérelmek esetében - a semmisség hivatalból történő észlelésére való kötelezettségre tekintettel - sorrendet állít fel, kimondva, hogy ha a fél a keresetében semmisségi okra hivatkozik, a bíróságnak elsőként ezt kell vizsgálnia, és csak ennek eredménytelensége esetén térhet át a fél által felhozott megtámadási okok vagy egyéb igények megalapozottságának vizsgálatára.

A PK. vélemény azonban nem tér ki arra az esetre, ha a semmisség megállapítására irányuló kereset a szerződés hatálytalanságának megállapítására irányuló keresettel áll tárgyi halmazatban, azaz, ha e két jogintézmény konkurál egymással.

A bírói gyakorlatban a megoldásra többféle álláspont alakult ki, az egyik a hatálytalanság vizsgálatát helyezi előtérbe, a másik szerint viszont a hatálytalanság csak szubszidiárius jogintézményként alkalmazható. Van azonban olyan álláspont is, mely szerint a kettő az általános (semmisség) és a különös (hatálytalanság) viszonyában áll egymással.

Az utóbbi időkben általánosan elfogadottá kezd válni az a megközelítés, amely a szerződés kívülálló, harmadik személy által történő megtámadása esetén a harmadik személy keresetösségi jogát a semmisség megállapítására csak a valóságos, és más jogi

eszközökkel ki nem elégíthető igény fennállása esetén tartja megállapíthatónak. Amennyiben azonban a polgári jog az adott igény kielégítésének módjáról az érvénytelenség jogkövetkezményeitől eltérő, más jogkövetkezmény alkalmazásáról rendelkezik, a semmiségre alapított keresetösségi jogot nem tartja elismerhetőnek.

Ez utóbbi álláspontot osztva az ítéletábra a már kifejtettekre is figyelemmel rámutat arra, hogy az elővásárlási jog megsértése, illetve kijátszása jogcímen előterjesztett kereset alapjául szolgáló igényt a fentiek szerint a relatív hatálytalanság alkalmazásával maradéktalanul ki lehet elégíteni. A jogosultnak tehát ezt követően nem marad további, kielégítetlen követelése, következésképpen a keresetösségi joga a relatív hatálytalanságot meghaladóan megszűnik.

A felpereseknek a szerződés semmiségének megállapítására irányuló igénye azon alapult, hogy az alperesek a szerződésben kizárólag a dologösszesség egységes és megbonthatatlan vételárát határozták meg, nem jelölték meg azonban azoknak az egyes ingatlanoknak az értékét, amelyekre nézve a felperesek elővásárlási jogukat kívánták gyakorolni.

Az ítéletábra álláspontja szerint azonban adott esetben ez sem alapozza meg a felperesek érvénytelenségére alapított keresetösségi jogát. Az elővásárlási jog dologösszesség esetén történő gyakorlásáról a 2/2009. (VI.24.) PK. vélemény tartalmaz jogi iránymutatást. E vélemény 9.a) pontja szerint abban az esetben, ha a tulajdonos az elővásárlási joggal terhelt dologt más dolgokkal együtt oszthatatlan szolgáltatásként (dologösszességként) akarja eladni, köteles a kapott vételi ajánlatot az elővásárlásra jogosulttal közölni. A 9.b) pont szerint az elővásárlásra jogosult a dologösszesség egészére vonatkozó, vele közölt ajánlat tartalmát csak teljes egészében fogadhatja el. Abban az esetben tehát, ha az elővásárlásra jogosult kizárólag arra a dologra nézve tesz elfogadó nyilatkozatot, melyre az elővásárlási joga vonatkozik, szerződés közte és a tulajdonos között csak egyezség alapján jöhet létre. Megegyezés hiányában viszont kizárólag az elővásárlási joggal érintett dologra nézve elővásárlási jogot csak abban az esetben lehet gyakorolni, ha a dologösszességként való értékesítés a Ptk. 5. §-ának (1) bekezdésében foglalt jogszabályi tilalomba ütközik.

A kollégiumi vélemény kétségtelenül nem ad iránymutatást a bírói döntés mikéntjére abban az esetben, ha a dologösszességként való értékesítés visszaélésszerű joggyakorlást valósít meg, ám az összesített dolgok egyedi vételárát a szerződés nem tartalmazza, ugyanakkor nem mondja ki azt sem, hogy a Ptk. 5. §-ának (1) bekezdésébe ütköző módon meghatározott dologösszesség az egész szerződés megdőlését vonná maga után. Nem található továbbá bírói döntés arra vonatkozóan sem, hogy ez utóbbi esetben, amennyiben arra az eladó önként nem hajlandó, a bíróság megállapíthatja-e az elővásárlási joggal érintett egyes dolog dologösszességén belüli értékét.

Az állandó bírói gyakorlat szerint ugyanakkor a Ptk. a szerződés semmisségét eredményező okokat kimerítő jelleggel szabályozza, ebből következően a 200.§. (2) bekezdésében említett semmisségi okot csak a Ptk-n kívüli, külön jogszabály rendelkezéseibe ütközés, vagy annak megkerülése idézheti elő, és - a rendelkezés szerint is - csak akkor, ha ahhoz más jogkövetkezmény a külön jogszabály nem fűz.

A más jogágak kötelező szabályait sértő szerződés ennél fogva a polgári jog szempontjából csak akkor érvénytelen, ha a más jogági törvény kifejezetten rögzíti, hogy az adott jogi norma megsértése egyúttal a szerződés érvénytelenségét is okozza, vagy pedig a törvény értelmezéséből, az összes körülményből nyilvánvaló módon megállapítható, hogy a külön jogszabály - az egyéb, más jogági szankciók mellett - a szerződés érvényességét sem kívánja megengedni. (BDT2006. 1450)

A kifejtettekből következik, hogy miután a szerződés Ptk. 373. §-ra alapított hatálytalanságának sem a Ptk., sem a külön jogszabály (Tft. és R.) rendelkezései szerint nem lehet jogkövetkezménye a semmisség, a perbeli szerződést sem jogszabályba ütközés, sem jogszabály megkerülése miatt nem lehet semmisnek nyilvánítani, abban az esetben sem, ha erre a felperesek keresetösségi joga kiterjedt volna.

Ugyanezen elvi okok miatt nem nyilvánítható a perbeli szerződés jó erkölcsbe való ütközés miatt sem semmisnek. A jogszabály ugyanis éppen azért rendelkezik az elővásárlási jog megsértése vagy kikerülése esetén csupán a szerződés hatálytalanságáról, mert ez a jogellenes magatartás nem lépi át azt a küszöböt, amelyen túl a jó erkölcsbe való ütközésnek az elsőfokú ítéletben részletesen taglalt kritériumait meg lehetne állapítani.

A kifejtettekre tekintettel az elsőfokú bíróságnak érdemben a szerződés hatálytalanságának kérdésében kellett volna döntenie.

E körben pedig az ítélet tábla a következőket tartja szükségesnek megjegyezni:

A perben feltárt bizonyítékok egyenkénti értékelése és egybevetése eredményeként az ítélet tábla bizonyítottan találta azt, hogy VII-XII. rendű alperesek abból a teljesen ésszerű, gazdaságilag indokolt, és jogilag is méltánylandó okból hirdették meg a 67 ingatlant, illetve az azokban lévő tulajdoni hányadaikat egyszerre értékesítendő dologként, hogy biztosítva legyenek afelől, hogy egy szerződésben, egy ügyvédi megbízás keretében, és - termőföldről lévén szó - egy kifüggesztési eljárással, egyszer fizetendő költségek mellett tudják eladni az értékesebb, valamint a kevésbé értékes, és csaknem értéktelen ingatlanukat, mégpedig olyan legmagasabb elérhető áron, amelyet egy összegben vehetnek kézhez. A dologösszesség, azaz valójában az eladók ingatlanvagyonára, illetve annak meghatározott része ez esetben az eladók előbbiek szerinti célból létrehozott alkalmi érdekszövetségének eredményeként vált a szerződés egységes tárgyává, és ebből a szempontból közömbös, hogy az ingatlanok szerzése egyszerre történt-e, illetve, hogy az eladók valóban valamennyi, a környéken található ingatlanukat értékesítették-e.

A rendelkezésre álló bizonyítékokból továbbá nem vonható le olyan következtetés, hogy az eladók ezen kellőképpen megokolt alkalmi érdekszövetségének, és a belső jogviszonyukat szabályozó azon megállapodásnak, amely a szerződésben csupán akként jelent meg, hogy valamennyiük ingatlana, vagy tulajdoni hányada a dologösszesség tárgyává vált, célja lett volna, hogy akár a felpereseknek, akár a két faluközösség bármely elővásárlásra jogosult tagjának az elővásárlási joga gyakorlását megakadályozza. Az eladói oldalon fennálló érdekszövetség az ítélet tábla álláspontja szerint mindenképpen magyarázza a szerződés tárgyának meghatározását, és egyben cáfolja az eladók rosszhiszeműségét. Abból pedig,

hogyan az ingatlanokat eladásra hirdették, illetve mintegy egy hónapig vártak a felperesek elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatának beérkezését követően arra, hogy a felperesek a szerződésbe belépjenek, okkal lehet következtetni arra, hogy a vevők személye az eladók számára valóban közömbös volt.

Nem állapítható meg az ilyen célú összejátszás a vevőcsoportok oldalán sem, hiszen itt is egy alkalmi érdekszövetség - konzorcium - állt össze, amelynek a belső jogviszonyát az eladói oldaltól teljesen függetlenül megkötött belső megállapodások szabályozták, amelyek a szerződés tárgyát és a vételárat nem érintve mindenkor az egyes családok rendelkezésére álló anyagi fedezetre, illetve a termőföld tulajdonjogának megszerzését korlátozó rendelkezésekre figyelemmel alakítottak ki. Mindennek lehetőségétől ugyanis a felperesek sem voltak elzárva.

Jogszályi tilalom hiányában annak sem volt továbbá akadálya, hogy a szerződés tárgyának értékeként egységes vételárat jelöljenek meg, a vételár meghatározottsága folytán pedig a szerződés megfelelt a Ptk. 365. §-nak (1) bekezdésében, valamint az XXV. számú PED-ben foglalt feltételeknek is.

Tényként állapítható meg továbbá az, hogy a felperesek 2008. október 27-én a szerződés tartalmát magukra nézve kötelezőnek elismerve, azaz a vételi ajánlatot teljes terjedelmében elfogadva teljes bizonyító erejű magánokiratban bejelentették az elővásárlási joguk gyakorlását. Ezt követően pedig az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatuk már nem volt módosítható, hiszen a jog gyakorlásával az eladók és köztük a szerződés létrejött, annak módosítására tehát utóbb a Ptk. 240. §-ában foglaltakra tekintettel egyoldalúan már nem volt lehetőség. A felpereseknek ezt követően az eladó alperesekkel kellett volna felvenni a kapcsolatot, és a szerződésben meghatározott határidők szerint a magukra kötelezőnek elismert szerződéses kötelezettséget kellett volna teljesíteniük, azaz a vételárat meg kellett volna fizetniük.

A felperesek legkésőbb a vételi joguk gyakorlásának időpontjában, tehát 2008. október 27-én már tisztában voltak azzal, hogy milyen összegű fizetési kötelezettség terheli őket, ehhez képest sem a szerződésben foglalként feltüntetett összeget, sem a vételárat nem fizették ki. A IV. rendű felperes 2008. november 19-i elektronikus levele is csak a saját nevében történő kötelezettségvállalásra tartalmazott nyilatkozatot, jóllehet valamennyi felperesnek tisztában kellett lenni azzal, hogy joguk gyakorlása csak abban az esetben szabályszerű, ha az eladók felé - függetlenül a belső jogviszonyuktól - a megadott határidőn belül a közölt vételi ajánlatban foglaltak szerinti teljes vételárat kifizetik.

Megjegyzni az ítéletábrla, hogy a bírói gyakorlat szerint egyébként a Ptk. 200. §-ának, valamint a 243. §-a (1) bekezdésének rendelkezéséből következően a foglaló adása reálszerződés, a foglaló adására vonatkozó megállapodás tehát kötelmi jogi jogviszonyt nem keletkeztet. A szerződés megkötése után átadott pénzösszeg ezért akkor sem tekinthető foglalónak, ha a felek megállapodtak abban, hogy a kötelezett a foglalót későbbi időpontban teljesíti. (EBH 2006. 1530.) Az alperesek szerződésének a foglaló adására vonatkozó rendelkezése ezért valójában vételár-előlegre vonatkozott, tekintve, hogy a foglalóként megnevezett összeg átadására nem a szerződés megkötésekor került sor,

hanem annak megfizetésére csak a szerződés megkötését követő három banki munkanapon belül vállaltak kötelezettséget a felek.

Mindez azonban nem változtat azon, hogy a felperesek a szerződést nem teljesítették, az eladók helyett az I. rendű alperessel, mint a vevők képviselőjével kezdtek tárgyalásokat. A Ptk. 373. §-ban szabályozott jogviszonynak azonban mindaddig, amíg a jogával nem él, az elővásárlási jog jogosultja és a vételi ajánlatot vele közlő eladó az alanya. Az a körülmény ezért, hogy a felperesek végül is a vevőkkel történő egyezkedés miatt, bízva annak eredményességében, mulasztották el a vételár kifizetésére biztosított határidőt, az elővásárlási jog gyakorolhatóságának feltételeit nem módosította, határidejét nem hosszabbította meg. A felperesek azzal, hogy a jog gyakorlására vonatkozó jognyilatkozat megtételét követően a szerződésből rájuk háruló kötelezettségüknek a megszabott határidőn belül nem tettek eleget, az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó jogukat elvesztették.

Ez okból alaptalan tehát a felpereseknek a Ptk. 373. §-ra alapított kereseti kérelme is.

A fenti indokokra tekintettel az ítélet tábla a Pp. 253. §-nak (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezett részében megváltoztatta és a felperesek keresetét a kifejtett indokok alapján elutasította. Az elsőfokú ítélet megváltoztatása folytán az alperesek pernyertesek lettek, ezért a Pp. 78. §-ának (1) bekezdésére figyelemmel mellőzte kötelezésüket perköltség megfizetésére a felperesek javára, és ugyanezen rendelkezés alapján a felpereseket kötelezte az alperesek javára perköltség megfizetésére.

Az alpereseknek járó perköltség összegét egyrészt az eladói oldal és a vevői oldal között felosztotta, a vevői oldalon pedig vevőcsoportonként megosztotta. Ezen belül az I. és II. rendű, valamint a III., IV. és XIII. rendű alperesek közti perköltség megosztásnál az általuk megfizetett vételárak egymáshoz való arányát vette figyelembe. A III., IV. és XIII. rendű alperesek javára fellebbezési költséget nem ítélt meg, tekintettel arra, hogy fellebbezést nem nyújtottak be, illetve fellebbezési ellenkérelmükben nem elleneztek az elsőfokú ítélet helybenhagyását. Megjegyzi ugyanakkor, hogy az alperesek egymással kényszerű pertársaságban állnak, ennél fogva a VII-XII. rendű alperesek sikeres fellebbezése kihatott a III., IV. és XIII. rendű alperesekre is. A VII-XII. rendű alpereseknek járó perköltség összegét pedig a képviselőjük fellebbezési nyilatkozatára tekintettel egyetemleges jogosultsággként határozta meg. A perköltség összegét az ítélet tábla a 32/2003.(VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (1) és (5) bekezdésében foglaltak szerint, de a (6) bekezdés alkalmazásával állapította meg, arányosítva azt a jogi képviselők által a perben kifejtett tevékenységhez.

D e b r e c e n, 2011. március 03.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Süliné Dr. Tózsér Erzsébet s.k. előadó bíró, Dr. Senyei György s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -