

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA  
mint felülvizsgálati bíróság  
Pfv.VI.20.980/2007/12.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Juhász Miklós ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Lengyel Judit ügyvéd által képviselt I.r., a dr. Rőder Edit ügyvéd által képviselt II.r., a dr. Szabó Levente ügyvéd által képviselt III.r., a személyesen eljáró IV.r., valamint a jogtanácsos által képviselt V.r. alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt a Fővárosi Bíróságnál 8.ÚP.633.297/2005. szám alatt megindított és másodfokon a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.21.128/2006/7. számú ítéletével befejezett perében az említett számú másodfokú határozat ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2007. évi október hó 9. napján megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I.r. alperesnek 200 000 (kettőszázezer) forint, a II.r. alperesnek 600 000 (hatszázézer) forint, a III.r. alperesnek 300 000 (háromszázézer) forint, az V.r. alperesnek 100 000 (egyszázézer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

I n d o k o l á s :

Az I.r. alperes a 2005. október 21. napján létrejött adásvételi szerződéssel 760 000 000 forint vételárért eladta a felperesnek a d.-i K/1. és L/1. hrsz. alatt nyilvántartott külterületi ingatlanait, amelyeket az V.r. alperest megillető jelzálogjogok és vételi jog terhelt. A szerződés 3.3. pontja tartalmazza, hogy a termőföldről szóló törvény alapján elővásárlási jog illeti meg a jogszabályban felsoroltakat. Azt is rögzítették, hogy a termőföld tulajdonosa köteles az ingatlanokra vonatkozó vételi ajánlatot a szerződés megkötése előtt teljes terjedelmében közölni az elővásárlásra jogosultakkal.

Az V.r. alperes a szerződéstervezetet jóváhagyta azzal, hogy a tulajdonos elsődlegesen az elővásárlással élő jogosult részére értékesítse az ingatlanokat a megállapodás szerinti vételáron. A felperes ajánlatának kifüggesztésére 2005. október 21. napján, levételére pedig november 5. napján került sor. A jogszabály szerint rendelkezésre álló határidőn belül október 4-én a II.r. alperes elővásárlási jogának gyakorlására irányuló nyilatkozatot nyújtott be. Elővásárlási jogát, mint helyben lakó őstermelő kívánta gyakorolni.

Az I.r. alperes november 9-ei keltezésű levelében értesítette a felperest, hogy elővásárlási jog gyakorlására irányuló nyilatkozat érkezett a II.r. alperestől. Ezt követően a II.r. alperes a teljes vételárat kifizette az I.r. alperes részére, az I.r. alperes pedig arról tájékoztatta a II.r. alperest, hogy elfogadó nyilatkozatának részére történő közlésével közöttük a szerződés létrejött. Erről a felperest értesítette és a felperes által megfizetett vételárat visszautalta. Az I.-II.r. alperesek között ezután egy záradék elnevezésű okirat jött létre, amelyben rögzítésre került, hogy a II.r. alperes a felperessel korábban megkötött szerződés tartalmát megismerte, azt magára nézve kötelezőnek ismerte el továbbá, hogy a vételár hiánytalan megfizetése megtörtént. Rendelkeztek még az ingatlanok birtokbaadásáról is.

A felperes módosított keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy az I.-II.r. alperesek között 2005. november 7-én létrejött adásvételi szerződés jogszabályba és jóerkölcsebe ütközik, ezért semmis. Előadta, hogy a II.r. alperes az ingatlanokat befektetési céllal vásárolta meg, amely nem felel meg a termőföldről szóló jogszabály céljának és azon rendeltetésének, hogy elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseivel a helyben lakókat és a mezőgazdasági tevékenységeket folytatókat kívánta előnyben részesíteni. Másodlagosan a szerződés relatív hatálytalanságának megállapítását kérte arra hivatkozással, hogy a II.r. alperes nem az ajánlattétellel egyidejűleg fizette meg a vételárat. A III.-IV.-V.r. alpereseket a fentiek türéseire kérte kötelezni.

Az I-III.r. és a V.r. alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult, a IV.r. alperes a keresetre érdemi nyilatkozatot nem tett.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította. Megállapította, hogy a II.r. alperes megfelelően igazolta a jogszabályon alapuló elővásárlási jogának fennállását és az eljárás is megfelelt az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó jogszabályi előírásoknak. Álláspontja szerint a vételárat nem a vételi ajánlat elfogadásával egyidejűleg kell megfizetni, mert az adott esetben a vételár kiegyenlítése a PK. 9. számú állásfoglalásnak megfelelően

ésszerű határidőn belül megtörtént. Nem találta megállapíthatónak a joggal való visszaélés tényét, mert a II.r. alperesnek a földhivatalhoz intézett beadványában foglalt az a hivatkozás, hogy az ingatlanokat tovább eladás céljából szerezte meg, erre nem alkalmas. Nem állapítható meg a szerződés nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközése sem, mert a felperes adásvételi szerződése nem sértett jogszabályt, illetve alapítói határozatot. Hivatkozott arra, hogy az elővásárlási jog gyakorlása során a szerződést ajánlatnak kell tekinteni mindaddig, amíg el nem dől él-e a jogosult az elővásárlási joggal vagy sem.

Az elsőfokú ítélet ellen, annak megváltoztatása, módosított keresetének helytadó határozat meghozatala érdekében a felperes fellebbezett. A felperes fellebbezése folytán másodfokon eljáró bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Egyetértett az elsőfokú bíróság által megállapított tényállással és az abból levont jogi következtetésekkel is. Hivatkozott a termőföldről szóló jogszabály rendelkezéseire, amely sorrendet állít fel az elővásárlási jogot illetően. A jogszabályon alapuló elővásárlási jog teljes mértékben illeszkedik a Ptk. vonatkozó rendelkezéseire, valamint az ahhoz iránymutatást adó PK. 9. számú állásfoglaláshoz. Ebből az a következtetés vonható le, hogy a vételi ajánlat mindaddig ajánlat marad, amíg az elővásárlásra jogosult a megadott határidőn belül nem nyilatkozik arra vonatkozóan kívánja-e gyakorolni elővásárlási jogát vagy sem. Emiatt közömbös, hogy a polgármesteri hivatal a 2005. október 21-én aláírt szerződéstervezetet függesztette ki ajánlat közléseként. Ugyanakkor elfogadható a II.r. alperesnek az az érvelése, amely szerint a termőföldről szóló jogszabály módosítása elővásárlási jogosultságát illetően nem hozott változást. A bíróság jogerős ítéletében kifejtette, hogy a II.r. alperes gyakorolhatta elővásárlási jogát, mert mint helyben lakót megillette ez a jog. Utalt a II.r. alperesnek a földhivatalhoz intézett beadványára, amely kizárólag az illetékkedvezmény igénybevételét szolgálta.

A jogerős ítélet ellen - annak hatályon kívül helyezése, az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatása és kereseti kérelmének helytadó határozat meghozatala érdekében - a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Ebben kifejtette, hogy a jogerős ítélet jogszabálysértő, mert figyelmen kívül hagyta, hogy a II.r. alperes a termőföldről szóló törvény rendelkezésével, céljával ellentétesen gyakorolta elővásárlási jogát. Tévesnek ítélte a jogerős ítéletnek azt a megállapítását, amely szerint a termőföldről szóló jogszabály módosítása nem hozott olyan változást, amely a II.r. alperes elővásárlási jogosultságát érintette volna. Ezzel szemben az a tényleges helyzet, hogy a 2001. évi törvénymódosítás hatálybalépését követően vált lehetővé a helyben lakó részére az elővásárlási jog gyakorlása annak érdekében, hogy elsődlegesen az agrártermelők földszükségleteit

elégitse ki. Előadta, hogy a törvény célját, rendeltetéseit figyelembevéve nem illet meg mindenkit az elővásárlás joga, aki az adott ingatlan közigazgatási határaitól számított tizenöt kilométeren belül három éve állandó bejelentett lakással rendelkezik, mert ezek közül csak az jöhet szóba, akinek az agrártermelői földszükséglete kielégítését szolgálja a jogügylet. Jogsabálysértő ezért a jogerős ítélet, mert a kíváltani kívánt joghatást nem vizsgálta és a II.r. alperesnek a földhivatalhoz intézett nyilatkozatában foglalt célját figyelmen kívül hagyta, pusztán formális szempontok alapján helyezkedett arra az álláspontra, hogy a II.r. alperes jogszerűen gyakorolta elővásárlási jogát. Azért is jogsabálysértő az ítélet, mert a II.r. alperes elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó földhivatali nyilatkozata - az elérni kívánt célját illetően - jogsabályba ütközik, de a jóerkölcsöt is sérti. Az ítélet ugyanakkor eljárás szabályt is sértett, mert a II.r. alperes nem bizonyította, hogy elővásárlási jogát a törvényben foglalt rendeltetésével összhangban gyakorolta. Sérelmezte, hogy a bíróság nem tett eleget teljeskörű indokolási kötelezettségének, nem szolgált magyarázattal arra, hogy milyen szempontok szerint alakította a tényállást. Kifogásolta, hogy a jogerős ítélet iratellenesen állapította meg, hogy a földhivatalhoz intézett alperesi kérelem kizárólag az illetékkedvezmény igénybevételezt szolgált, mert ennek alátámasztására semmiféle bizonyíték nem szolgált.

A felperes a felülvizsgálati tárgyaláson a felülvizsgálati kérelmét azzal a pontosítással tartotta fenn, hogy nem kérte a relatív hatálytalanság megállapítását, mivel utóbbi okafoogyottá vált és csupán a szerződés érvénytelenségének a megállapítását - annak a Ptk. 5. §-ába való ütközése miatt - kérte.

Az I.r., II.r., III.r. és V.r. alperesek ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult, míg a IV.r. alperes csatlakozott a felülvizsgálati kérelemben foglaltakhoz.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A felperes megalapozatlanul támadja a II.r. alperes elővásárlásra jogosultságát arra hivatkozva, hogy e jog gyakorlása a jog társadalmi rendeltetésével össze nem egyeztethető célra irányul, mert a II.r. alperes tovább eladási céllal és nem a jogsabály magyarázata szerinti agrár tevékenység érdekében kívánta a jogügyletet.

A felperes által felhívott egyik ok sem foghat helyt.

A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (Tft.) 10. §-a (1) bekezdésének c/ pontja értelmében az elővásárlás jogosultjai között a helyben lakót illeti meg az elővásárlási jog. A törvény nem fűz

további követelményt e jog gyakorlásához, mint amelyet a Tft. 3. §-ának m/ pontja tartalmaz, vagyis azt, hogy a helyben lakó az a magánszemély, akinek legalább három éve a bejelentett lakóhelye olyan településen van, amelynek közigazgatási határa a termőföld vagy tanya fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton, vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton, legfeljebb tizenöt kilométer távolságban van. A II.r. alperes bizonyítottan több mint három éve a B.-i K u. N. szám alatti lakos, amely D. közigazgatási határától közúton tizenöt kilométer távolságon belül van, ezért jogszerűen gyakorolta elővásárlási jogát.

Az a kérdés, hogy a II.r. alperest megillette-e az elővásárlás joga csak a törvény írott rendelkezése alapján bírálható el; minden egyéb magyarázat értelmezése hipotetikus kérdés.

A II.r. alperes (esetleges) tovább eladási szándéka szintén nem teremt alapot a Ptk. 5. §-ának alkalmazására, mert nem ütközik semmilyen jogszabály rendelkezésébe, ha az elővásárlásra jogosult továbbértékesítés szándékával él ezzel a jogával. Az elővásárlási jogosulttal szemben sem a törvény rendelkezése, sem az általános erkölcsi felfogás nem fogalmaz meg olyan elvárást, hogy tartsa tulajdonában azt a dolgot, amelyet elővásárlási joga folytán megszerzett.

Mindezekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 270. §-a (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest az I., II., III. és V.r. alperesek felülvizsgálati eljárásban kifejtett munkájukkal arányban álló eltérő összegben megállapított felülvizsgálati eljárási költségeiknek a megtérítésére.

Budapest, 2007. október 9.

. Baranyai János sk. a tanács elnöke, dr. Róth Pálné sk. előadó bíró, dr. Kollár Márta sk. bíró.

A kiadmány hitelül:

bírósági írnok