



...

Fővárosi Ítéltábla

3.Pf.20.093/2022/9.

A Fővárosi Ítéltábla a felperes jogi képviselőjének neve, címe által képviselt felperes felperes címe felperesnek, I. rendű alperes jogi képviselőjének neve, címe által képviselt I.r. alperes I. rendű és a II. rendű alperes jogi képviselőjének neve, címe által képviselt II.r. alperes II. rendű alperes címe II. rendű alperes ellen szerződés hatálytalansága iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2021. május 19. napján meghozott 4.P.20.908/2019/90. számú ítélete ellen a II. rendű alperes részéről 97. sorszámon előterjesztett fellebbezés, a 2021. szeptember 3. napján kelt 4.P.20.908/2019/99. számú kiegészítő ítélete ellen a II. rendű alperes által 102. számon előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyalás tartása nélkül - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a felperesnek 1.270.000 (egymillió-kétszázhetvenezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

[1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az I. r. alperes 2015. december 16. napján nyilvános árverés útján értékesítette a település külterület .../1, .../3, .../7, .../9, .../11, .../4, .../5, .../6, .../8 helyrajzi számú ingatlanokat. A nyilvános árverésen nyertes árverezőként személy1 került ki, akivel az I. r. alperes település2en, 2016. június hó 15. napján adásvételi szerződéseket kötött. Az adásvételi szerződések 21. pontja alapján a vevő nyilatkozott, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII.

törvény (Fftv.) 18. § (1) bekezdése e) pontja alapján mint 20 km-en belül lakó földműves jogosult elővásárlásra. A szerződések kifüggesztését követően törvényes határidőn belül az adásvételi szerződésekre az Fftv. 21. § (8) bekezdésére figyelemmel a felperes elfogadó jognyilatkozatot terjesztett elő, amelyben az Fftv. 18. § (1) bekezdés d) pontjára és (4) bekezdés a) pontjára hivatkozott. Az adásvételi szerződések kifüggesztésének határideje alatt II. rendű alperes is elfogadó jognyilatkozatot nyújtott be valamennyi ingatlanra, amelyben jogát az Fftv. 18. § (2) bekezdés b) pontjára, valamint a (4) bekezdés a) pontjára alapította. A személy1nal kötött adásvételi szerződésekbe az I. rendű [helyesen: II. rendű] alperes az elővásárlási nyilatkozata alapján 2017. február 22. napján kelt, általa 24-én aláírt szerződéssel léptetett be vevőként, tulajdonjogának bejegyzésére a két szerződéssel érintett ingatlanok mindegyikénél 2017. április 24. napján került sor.

[2] Az I. rendű alperes a település külterület .../6 és a település külterület .../2 helyrajzi számú ingatlanokat ugyancsak árverés útján értékesítette, s ennek alapján a település külterület .../6 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában személy2, míg a település külterület .../2 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában személy3 árverési vevővel település2en, 2016. május 26. napján szintén adásvételi szerződést kötött. A személy2cel kötött adásvételi szerződésbe az I. rendű [helyesen: II. rendű] alperes az elővásárlási nyilatkozata alapján 2016. december 13. napján kelt szerződéssel lépett be vevőként, míg tulajdonjogának a bejegyzésére 2017. január 23. napján került sor. A személlyel3 kötött adásvételi szerződésbe az I. rendű [helyesen: II. rendű] alperes a 2017. március 6. napján kelt szerződéssel lépett be vevőként, míg tulajdonjogának a bejegyzése 2017. március 29. napján történt meg.

[3] A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:223. § (1) és (2) bekezdése alapján állapítsa meg az I. rendű alperes mint eladó és II. rendű alperes mint vevő között a település külterület .../1, .../3, .../7, .../9, .../11, .../4, .../5, .../6, .../8, .../6, .../2 helyrajzi szám alatti ingatlanokra kötött adásvételi szerződések felperessel szembeni hatálytalanságát. Kérte továbbá, hogy a bíróság a Ptk. 6:223. § (1) és (2) bekezdése alapján állapítsa meg, hogy a fenti ingatlanok vonatkozásában az alperesek által kötött adásvételi szerződések a felperes és I. r. alperes között jöttek létre. Kérte a járási hivatal Földhivatali Osztályának megkeresését a felperes tulajdonjogának vétel jogcímén történő bejegyzése, illetve a II. rendű alperes tulajdonjogának törlése iránt. Kérte az alperesek perköltségben való marasztalását. A felperes keresetét arra alapította, hogy a II. rendű alperes elfogadó jognyilatkozatai nem feleltek meg az Fftv. 13. § (4) bekezdésének, amelynek következtében az I. rendű alperesnek az Fftv. 21. § (9) bekezdésében foglalt rendelkezést kellett volna alkalmaznia. A II. rendű alperes elfogadó nyilatkozatai ezen felül nem feleltek meg a 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 18/A. § (2) és (3) bekezdéseinek sem.

[4] Az I. rendű alperes akként nyilatkozott, hogy a kereseti kérelem teljesítését nem ellenzi.

[5] A II. rendű alperes ellenkérelmét elkésztetten terjesztette elő, az igazolási kérelmét az elsőfokú bíróság elutasította.

[6] Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy az I. és a II. rendű alperes között 2017. február 22. napján kelt és a II. rendű alperes által 2017. február 24. napján aláírt, az I. rendű alperes és személy1 között 2016. június 15. napján a település, külterület .../3, .../7, .../9 és .../11 helyrajzi számú, továbbá a település, külterület .../4, .../5, .../6, .../8 helyrajzi számú ingatlanok kapcsán kötött adásvételi szerződésbe a II. rendű alperes vevőként történő belépésére vonatkozó megállapodása hatálytalan a felperessel szemben és a megjelölt ingatlanok vonatkozásában felhívott adásvételi szerződésbe vevőként a felperes lépett, így a felhívott ingatlanokra az adásvételi szerződés azonos tartalommal a felperes és az I. rendű alperes között jött létre. Megállapította, hogy az I. rendű alperes és a II. rendű alperes között 2016. december 13. napján kelt, az I. rendű alperes és személy2 között 2016. május 26. napján a település, külterület .../6. helyrajzi számú ingatlan kapcsán kötött adásvételi szerződésbe II. rendű alperes vevőként történő belépésére vonatkozó megállapodása hatálytalan a felperessel szemben és a megjelölt ingatlan vonatkozásában felhívott adásvételi szerződésbe vevőként a felperes lépett, így a felhívott ingatlanra az adásvételi szerződés azonos tartalommal a felperes és az I. rendű alperes között jött létre. Megállapította, hogy az I. rendű alperes és a II. rendű alperes között 2017. március 6. napján kelt, az I. rendű alperes és személy3 között 2016. május 26. napján település, külterület .../2 helyrajzi számú ingatlan kapcsán kötött adásvételi szerződésbe II. rendű alperes vevőként történő belépésére vonatkozó megállapodása hatálytalan a felperessel szemben és a megjelölt ingatlan vonatkozásában felhívott adásvételi szerződésbe vevőként a felperes lépett, így a felhívott ingatlanra az adásvételi szerződés azonos tartalommal a felperes és az I. rendű alperes között jött létre. Kötelezte a II. rendű alperest a fentiek türéseire. Az elsőfokú bíróság ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a II. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 5.301.110 forint perköltséget.

[7] Az elsőfokú bíróság a 99. sorszámú kiegészítő ítéletében megállapította azt is, hogy az I. és a II. rendű alperes között 2017. február 22. napján kelt és a II. r. alperes által 2017. február 24. napján aláírt, az I. rendű alperes és személy1 között 2016. június 15. napján a település, külterület .../1 helyrajzi számú ingatlan kapcsán kötött adásvételi szerződésbe II. rendű alperes vevőként történő belépésére vonatkozó megállapodása hatálytalan a felperessel szemben és a megjelölt ingatlan vonatkozásában felhívott adásvételi szerződésbe vevőként a felperes lépett, így a felhívott ingatlanra az adásvételi szerződés azonos tartalommal a felperes és az I. rendű alperes között jött létre.

[8] Az ítélet indokolása szerint az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes elismerését olyan rendelkező cselekményként vette figyelembe, amellyel a perben a vele szemben felperes által támasztott jogot egészben fennállónak jelentette ki. Mivel az elismerés a felperes által megfogalmazott mindkét jogállításhoz vonatkozott, továbbá a perben nem volt figyelembe vehető egyéb alperesi előadás – a II. rendű alperes hatályosult ellenkérelmet nem terjesztett elő, a III. rendű alperes a felperesi keresetet egyebekben sem vitatta, illetve a bíróság a pert a rá vonatkozó részben megszüntette, a II. rendű alperes pernyertessége érdekében beavatkozó beavatkozót a bíróság a perből kizárta –, így nem volt szükség bizonyításra, ezért az elsőfokú bíróság a Pp. 347.§ (1) bekezdés a) pontja alapján rövidített indokolást tartalmazó ítéletet hozott.

[9] A Kúria 1/2020. számú PJE határozatára utalva kifejtette, hogy a Ptk. 6:223. § alapján indított perben annak bírósági megállapítása érhető el, hogy az alperesek által kötött szerződés a felperessel szemben hatálytalan, ezáltal az elővásárlásra jogosult felperesnek kötelmi igénye keletkezett a szerződés teljesítésének követelésére is, amelyhez azonban, akár már a hatálytalansági perben, további marasztalásra irányuló kereseti kérelmek előterjesztése szükséges. A Kúria szerint a hatálytalansági kereset alapossága esetén előterjesztett további kereseti kérelem hiányában az ítélet rendelkező része nem határozhat a felperes és az eladó között létrejött szerződésnek már a teljesítésére tartozó kérdéseiről, ugyanis a felperesnek csupán kötelmi igénye keletkezett a tekintetben, hogy a továbbiakban a már vele szemben hatályosuló adásvételi szerződés saját javára történő teljesítésének a követelését érje el.

[10] Az elsőfokú bíróság szerint a felperesi keresetnek nem volt olyan eleme, amely a felperes előterjesztett keresetének a teljesítése esetén a felperes és az I. rendű alperes mint eladó között hatályosuló adásvételi szerződés teljesítésére vonatkozott volna, ezért az elsőfokú bíróság elutasította a felperesnek a Ptk. 6:223. § (1) és (2) bekezdésére alapított azon megállapítás iránti kereseti kérelmét, hogy a perbeli ingatlanok kapcsán az adásvételi szerződések az I. rendű alperes mint eladó és a felperes mint vevő között jöttek létre, továbbá az ingatlan-nyilvántartás megkeresésére vonatkozó sem teljesítette. Ez azonban a felperes részleges pernyertességével nem járt, mert a keresetnek fő tárgyára, a hatálytalanság megállapítására vonatkozó része alapos volt.

[11] Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a II. rendű alperes terjesztett előfellebbezést, amelyben elsődlegesen kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a felperes keresetének elutasítását, illetve a felperes perköltségben való marasztalását. Másodlagosan kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a felperes település, külterület .../2 helyrajzi szám alatti ingatlan kapcsán előterjesztett keresetének elutasítását. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság határozata sérti a Pp. 2. § (1) és (2) bekezdését, valamint a Ptk. 6:223. § (1) bekezdését az Fftv. 18. § (2) bekezdését és 22. § (2) bekezdését továbbá a Pp. 33. és 35. §-át. Előadta, hogy a perbeli ingatlanokra a II. rendű alperes eredetileg az árverési vevőkkel kötött adásvételi szerződést, majd a II. rendű alperes elővásárlási nyilatkozatai alapján okirattal tanúsította a II. rendű alperes belépését az adásvételi szerződésekbe. A perbeli adásvételi szerződések hatálytalanságára és a szerződések felperes és I. rendű alperes között való létrejöttének megállapítására irányuló kereseti kérelem esetén az elsőfokú bíróság nem térhetett volna el a kérelemtől oly módon, hogy az adásvételi szerződésnek nem tekinthető beléptetésre vonatkozó megállapodások felperessel szembeni hatálytalanságát és az adásvételi szerződésekbe felperes belépését állapítja meg. A II. rendű alperes előadta továbbá, hogy a .../2 helyrajzi szám alatti ingatlan árverési vevőjét, azaz személyt a szerződés értelmében az Fftv. 18. § (1) pontja, a (2) bekezdés b) pontja, illetve a (4) bekezdés a) és b) pontja szerinti elővásárlási jog illette meg. Az adásvételi szerződés relatív hatálytalansága iránt az elővásárlásra jogosult kezdeményezhet pert, akinek az elővásárlási jogát a szerződés sérti. Termőföld eladása esetén a megkötött adásvételi szerződésben szereplő vevő helyébe csak az az elővásárlásra jogosult léphet, akinek elővásárlási joga megelőzi a szerződéses vevő jogát. Ebből következően termőföld esetében perbeli legitimációval csak az az elővásárlásra jogosult rendelkezik, aki az Fftv. szerinti alaki kellékekkel rendelkező elővásárlási nyilatkozatával az árverési vevőt megelőzte volna. A felperes a keresetében arra hivatkozott,

hogy valamennyi perbeli adásvételi szerződés kapcsán az Fftv. 18. § (1) bekezdés d) pontja és (4) bekezdés a) pontja szerinti ranghelyen jelentette be az elővásárlási jogát. A település .../2 helyrajzi szám alatti ingatlan vonatkozásában megállapítható, hogy az árverési vevő Fftv. 18. § (2) bekezdés b) pontjára alapított elővásárlási joga megelőzte a felperes elővásárlási jogát, amelyből következően az adásvételi szerződés folytán a felperes elővásárlási joga nem sérült, hiszen a felperes az adásvételi szerződésbe az eredeti vevő nála erősebb joga folytán nem léphetett volna be. Ez pedig a felperes perbeli jogképességének hiányát jelenti a Pp. 33. §-a és 35. §-a alapján. A felperes a perben nem nyilatkozott arra vonatkozóan, hogy a .../2 helyrajzi számú ingatlanra kötött szerződés eredeti vevőjét mennyiben és milyen okból előzte volna meg az elővásárlási joga alapján.

[12] Az I. rendű alperes "fellebbezési ellenkérelmet" terjesztett elő, amelyben kérte az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a II. rendű alperes perköltségben való marasztalását. Előadta, hogy az elsőfokú eljárásban az I. rendű alperes a keresetet elismerte, a II. rendű alperestől pedig joghatályos ellenkérelem nem állt rendelkezésre, ezért az elsőfokú bíróság helytálló döntést hozott. Az I. rendű alperes kérte az elsőfokú bíróság kiegészítő ítéletének helybenhagyását is.

[13] A felperes fellebbezési ellenkérelmében szintén kérte az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a II. rendű alperes másodfokú perköltségben való marasztalását. Álláspontja szerint a II. rendű alperes fellebbezése elsődlegesen az ellenkérelem előterjesztésével kapcsolatos késedelme kimentésére irányulhatott volna és csak ennek eredményessége esetén lehetett volna bármilyen egyéb nyilatkozata érdeminek tekinthető. Az első fokon eljáró bíróság azonban tényként állapította meg, hogy a II. rendű alperes ellenkérelme elkésztett, így nemcsak az ellenkérelem nem hatályosulhatott, hanem a II. rendű alperes minden perbeli nyilatkozatát úgy kellett tekinteni, mintha azt sem tette volna. Erre tekintettel a II. rendű alperes fellebbezése minden érdemi vizsgálat nélkül alaptalan. A felperes megjegyezte, hogy a II. rendű alperesi fellebbezés érdemben is alaptalan lenne, mivel az elővásárlási jog gyakorlásával megtett jognyilatkozatokat az Fftv. 21. §-a alapján először alaki és tartalmi szempontból kell vizsgálni, és csak ezt követően kerülhet sor ranghelyek összemérésére. A nem igazolt vagy jogszabályba ütközően hivatkozott ranghelyre vonatkozó nyilatkozat joghatás kiváltására nem alkalmas. A perbeli esetben megállapítható, hogy a II. rendű alperes elfogadó nyilatkozata tartalmi hiányossága, illetve jogszabályba ütköző ranghely megjelölése miatt eleve alkalmatlan arra, hogy a felperesi jognyilatkozattal összemérhető legyen. A felperes egyébként a keresetét adásvételi szerződés relatív hatálytalansága iránt terjesztette elő, amelyet az érintett szerződésekben szereplő felekkel szemben kellett megindítania, a II. rendű alperes által hivatkozott személy³ azonban már nem szerződő fél, így elővásárlási ranghelyének vizsgálatára sem kerülhet sor. Mindezek alapján a II. rendű alperesnek a felperes keresetőségi jogára irányuló hivatkozása értelmezhetetlen.

[14] A Fővárosi Ítéltábla a fellebbezést a Polgári Perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 376. §-a alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

[15] Az ítéltábla nem érintette az elsőfokú ítéletnek a keresetet részben elutasító rendelkezését, mert az fellebbezés hiányában a Pp. 358. § (5) bekezdése alapján elsőfokon jogerőre emelkedett.

[16] A II. rendű alperes fellebbezése alaptalan.

[17] Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a II. rend alperes hatályos ellenkérelmet nem terjesztett elő, az elkésett írásbeli ellenkérelme a Pp. 149. § (1) bekezdése alapján hatálytalan. A II. rendű alperes az elkésztett előterjesztett ellenkérelme miatti hatálytalanság következményeit igazolási kérelemmel elháríthatta volna, igazolási kérelmét azonban az elsőfokú bíróság jogerősen elutasította. A Pp. fokozottabb követelménye szerint benyújtott keresetlevél, az írásbeli előkészítés (amelynek körébe tartozik az írásbeli ellenkérelem benyújtása is a bíróság felhívására) és a bíróság közrehatása eredményeként a perfelvételi tárgyalás határnapjáig már a jogvita előkészítésre kell, hogy kerüljön minden perbeli szereplő részéről. A perfelvételi tárgyalás célja nem a jogvita előadása, hanem az előkészített és körvonalazódott jogvita megtárgyalása, tisztázása; a jogvita ténybeli és jogi kereteinek véglegesítése és ezek alapján a tárgyalás érdemi (bizonyítási) része irányának a meghatározása.

A Pp. 191. § (3) bekezdése alapján a perfelvételi tárgyaláson ugyan a fél a perfelvételi nyilatkozatát előadhatja, de ez csak olyan esetre vonatkozhat, amikor a félnek nem volt lehetősége a perfelvételi nyilatkozatát megtenni: például, ha írásbeli perfelvételt a bíróság nem rendelt el; a felperes válaszirata tekintetében nem történt viszontválaszra való felhívás; szükséges a perfelvételi nyilatkozat kiegészítése vagy a másik fél kiegészített perfelvételi nyilatkozatára történő válaszadás. Nem szolgálhat alapul azonban az elmulasztott írásbeli ellenkérelem előadásának pótlására. Ellenkező esetben sérülne a Pp. 3. § szerinti perkoncentráció elve, a 4. § (1) bekezdés szerinti, a fél eljárás támogatási kötelezettségének elve, a perfelvételi tárgyalásig történt perfelvétel értelmét vesztené.

[18] Az I. rendű alperes a kereseti kérelem teljesítését nem ellenezte, így hatályos védekezés hiányában az elsőfokú bíróság helytállóan döntött a perbeli adásvételi szerződések relatív hatálytalanságának tárgyában. Az elsőfokú bíróság abban sem tévedett, hogy az I. rendű alperes által előterjesztett nyilatkozatra tekintettel a perben a Civilisztikai Kollégiumvezetők 2018. június 20-21-ei Országos Tanácskozásának 15. állásfoglalására is figyelemmel bírósági meghagyás kibocsátásának nem volt helye.

[19] Az így értelmezett eljárási szabályokból következően a II. rendű alperes fellebbezésében foglaltakat az ítéltábla a Pp. 373. § (2)-(5) bekezdésében írt feltételek hiányában érdemben nem vizsgálhatta.

[20] Az ítéltábla mindezek alapján az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezését a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[21] A II. rendű alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles a felperes jogi képviseletével felmerült másodfokú perköltség viselésére. Az ítéltábla a felperesi jogi képviselő munkadíját a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és (5) bekezdése alapján, a jogi képviselet ellátáshoz ténylegesen szükséges munka mennyiségére figyelemmel a (6) bekezdése szerint mérsékelt összegben határozta meg. Az I. rendű alperes nem minősül pernyertesnek, ezért perköltségigényt a II. rendű alperessel szemben nem jogosult érvényesíteni.

Budapest, 2022. április 8.

Dr. Darákné dr. Nagy Szilvia sk.

Dr. Benedek Szabolcs sk.

Dr. Sági Zsuzsanna sk.

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró