

A Földforgalmi törvény hatálya alá tartozó földrészletek esetén az adásvételi szerződés megkötése még nem eredményez jogsértő állapotot az elővásárlási jog jogosultja vonatkozásában. A jogsértő helyzet azzal áll elő, ha az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatát az eladó nem veszi figyelembe és így nem léphet a szerződés szerinti vevő helyébe.

Ezért az erről történő tudomásszerzéstől kezdődhet csak a 30 napos perindítási határidő.

Alkalmazott jogszabályok: 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 18.§ (1) bekezdésére, Ptk. 6:221-223.§

Győri Ítéltábla Pf.V.20.255/2018/5/I.szám

A III. r. alperes a 2016. március 02. napján lebonyolított nyilvános árverésen nyertes árverezője volt a k.-i 0341 helyrajzi számú, a Nemzeti Földalapba tartozó földrészletnek. Erre tekintettel a II. r. alperes 2016. május 04. napján adásvételi szerződést kötött vele, amellyel 71.600.000,- Ft vételár ellenében adásvétel jogcímén a III. r. alperes tulajdonába adta az ingatlant. A megállapodás 21. pontjában a III. r. alperes akként nyilatkozott, hogy a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 18.§ (1) bekezdés e) pontja szerinti földműves, továbbá a 18.§ (4) bekezdés b) pontjában írt fiatal földművesnek minősül, ekként elővásárlásra jogosult.

Az adásvételi szerződés 2016. május 11. és 2016. július 11. napja között a K. Polgármesteri Hivatal hirdetőtáblájára kifüggesztésre került.

A felperes 2016. július 07. napján a jegyző részére átadta elfogadó nyilatkozatát, amelyben kijelentette, hogy a II-III. r. alperesek között 2016. május 04. napján létrejött adásvételi szerződés teljes tartalmát megismerte, annak rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek ismerte el, és nyilatkozott arról, hogy a III. r. alperest megelőző elővásárlási jogával élni kíván. Előadta, hogy elővásárlási jogát elsősorban a Földforgalmi tv. 18.§ (1) bekezdés d) pontjára alapítja, mivel helyben lakó földműves.

A II. r. alperes nevében eljáró Nemzeti Földalapkezelő Szervezet 2016. október 04. napján kelt – a felperes által legkésőbb 2016. november 11. napján átvett – NFA-036653/001/2016. számú levelével arról tájékoztatta a felperest, hogy „nem tudta megelőzni a szerződés szerinti vevőt”.

Az ingatlanra a földhivatal a IV.r. alperes javára 30667/2017.03.10. számú határozatával jelzálogjogot, és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyzett be.

A felperes 2016. december 19. napján indított keresetében annak a megállapítását kérte, hogy a kapuvári 0341 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában az adásvételi szerződés az elővásárlási jogára figyelemmel közte és a II.r. alperes között létrejött. Keresetét a Földforgalmi tv. 18.§ (1) bekezdésére, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (Ptk.) 6:221-223.§-aira alapította.

A II. r. alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Elsődlegesen kereset elkészítésére hivatkozott és erre tekintettel a per megszüntetését kérte. Állította, hogy a Ptk. 6:223.§ (2) bekezdése szerint a jogosult az igényét a szerződéskötésről

való tudomásszerzéstől számított 30 napon belül érvényesítheti, és ezt a határidőt az NFA 2016. október 04. napján kelt tájékoztató levelének kézhezvételétől kell számítani.

Érdemi védekezését arra alapította, hogy a felperesnek legkésőbb a kereset benyújtásával egyidejűleg igazolnia kellett volna a teljesítőképességét, de ezt elmulasztotta.

A felperes elfogadó nyilatkozata tekintetében – annak jóerkölcsbe ütköző, illetve jogszabály megkerülésére irányuló jellegére figyelemmel – érvénytelenségi kifogást is előterjesztett, előadva, hogy a felperes tulajdonszerzésének valódi célja nem ökológiai gazdálkodás folytatása, hanem csak tulajdonszerzés, hiszen az ingatlan 2030. június 06. napjáig haszonbérleti joggal terhelt.

A III. r. alperes ellenkérelme ugyancsak a kereset elutasítására irányult. Osztotta a II. r. alperesnek a kereset elkészettségére, továbbá a felperes teljesítőképessége igazolásának hiányára vonatkozó álláspontját.

A IV. r. alperes nem terjesztett elő érdemi ellenkérelmet.

A keresetindítási határidővel kapcsolatos alperesi ellenkérelmekre a felperes előadta, hogy a Földforgalmi tv. elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó speciális előírásai miatt a Ptk. elővásárlási joggal kapcsolatos szabályai a jelen perben nem alkalmazhatók. Arra is hivatkozott, hogy addig, amíg a II. r. alperes nem nyújtotta be a tulajdonosváltás iránti kérelmét az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz, nem ismerhette, kik az adásételi szerződés alanyai, így nem tudhatta, ki ellen kell pert indítania.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. r. és a III. r. alpereseknek személyenként 1.000.000 Ft perköltséget.

A II-III. r. alperesek hivatkozására figyelemmel elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a felperes a keresetindítási határidőt megtartotta-e. Rámutatott arra, hogy a perindítási határidő elmulasztása esetén nem a per megszüntetésének van helye, mert jelen perben a keresetlevél benyújtására nyitva álló határidő nem jogvesztő, arra az elévülés szabályait kell alkalmazni, ezért az ügy érdemében, ítélettel kell dönten.

Erre tekintettel a pert érdemben tárgyalta és ennek során vizsgálta a keresetindítási határidő megtartottságát. Idézte a Ptk. 6:223. § (2) bekezdését, amely szerint a hatálytalanságból eredő igényeket a jogosult a szerződéskötésről való tudomásszerzéstől számított 30 napon belül érvényesítheti azzal a feltétellel, hogy az igényérvényesítéssel egyidejűleg az ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tesz, és igazolja a teljesítőképességét. Tévesnek ítélte azt a felperesi álláspontot, hogy a Földforgalmi tv. speciális előírásai miatt a Ptk. elővásárlási joggal kapcsolatos szabályai nem alkalmazhatók. Kifejtette, hogy a Földforgalmi tv. II. fejezetének 6. címe a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek vonatkozásában szabályozza ugyan az elővásárlásra jogosultak sorrendjét és az elővásárlási jog gyakorlását, de nem tartalmaz rendelkezéseket az elővásárlási jog megsértésének jogkövetkezményeire. Ebből következően – speciális rendelkezés hiányában – irányadók a Ptk. előírásai, így a Ptk. 6:223.§ (2) bekezdése is.

Megállapította, hogy a Földforgalmi tv. rendelkezéseire – 21.§ (1)-(9) bekezdései – figyelemmel a keresetindítási határidőt a mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld esetén nem a szerződéskötésről való tudomásszerzéstől kell számítani, mert ha így lenne, az elővásárlási jog sérelméből eredő hatálytalanság jogkövetkezményei – az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló 60 napos törvényi határidőből következően – nem lennének levonhatóak. Ezért a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésében rögzített határidő a Földforgalmi tv

hatálya alá tartozó adásvételi szerződések esetén akkor kezdődik, amikor a jogosult tudomást szerzett a joga megsértéséről.

Rámutatott arra, hogy a felperes személyes nyilatkozatából kitűnően a II. r. alperes tájékoztatásának kézhezvételét követően azonnal felhívta a jogi képviselőjét, még azon a héten találkoztak az ügyvédi irodában, majd a következő héten – miután a peres eljárás illetékét magához vette – ismételten találkozásra került sor, s ekkor adott meghatalmazást a felperes a perindításra a jogi képviselőjének. Ezen előadásból megállapította, hogy a felperes a jogi képviselője részére adott meghatalmazás keltét megelőző héten vette át a II. r. alperes tájékoztatását.

Mivel a meghatalmazás 2016. november 14. napján (hétfő) kelt, a felperes legkésőbb 2016. november 11. napján, pénteken kézhez vette a tájékoztatást. E naptól számítottan a 30 napos keresetindítási határidő 2016. december 11. napján letelt, ezért a felperes 2016. december 19. napján előterjesztett keresetlevele elkésztett.

Az elsőfokú bíróság kifejtette azt is, hogy a felperes nem hivatkozhat megalapozottan arra, hogy nem tudta, kik az adásvételi szerződés alanyai. Idézte az NFA-036653/001/2016. számú tájékoztatásának szövegét, miszerint a felperes „nem tudta megelőzni a szerződés szerinti vevőt”. Felhívta a Ptk. 6:8.§ (1) bekezdését, amely szerint a jognyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a címzettnek a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett. Megítélése szerint a tájékoztatás szövegét a felperes nem érthette másként, mint hogy a II. r. alperes az eredeti szerződéses vevő, a III. r. alperes részére ruházza át a tulajdonjogot.

Utalt arra, hogy a tájékoztatást a felperes is ekként értelmezte, hiszen a keresetét arra alapította, hogy elővásárlási jog alapján megelőzte a szerződés szerinti vevőt.

A fentiekre figyelemmel az elsőfokú bíróság a felperes keresetét a keresetindítási határidő elmulasztása okán elutasította, és mellőzte annak a vizsgálatát, hogy a felperes a Földforgalmi tv. szerinti alaki és tartalmi követelmények megtartásával élt-e az elővásárlási jogával, illetve hogy elővásárlási joga megelőzi-e a III. r. alperes elővásárlási jogát.

Az ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen az ítélet megváltoztatását és a keresetének történő helytadást, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.

Hibásnak ítélte azt az okfejtést, hogy nem a szerződéskötésről, hanem az elővásárlási jog megsértéséről való tudomásszerzés a 30 napos perindítási határidő kezdő időpontja.

Álláspontja szerint a perbeli esetben nem alkalmazható a Ptk 6:223. § (2) bekezdése. Ezzel kapcsolatban hivatkozott a Szegedi Törvényszék 15.P.22.608/2016/32 számú ítéletére, amely szerint a Ptk. e rendelkezéséből a Földforgalmi tv. hatálya alá tartozó ügyekben csupán a 3 éves jogvesztő határidő irányadó.

Arra az esetre, ha az ítélet tábla nem fogadná el a fenti érvelését, idézte a Szegedi Ítélet tábla Pf.II.20.461/2017/5 számú ítéletének indokolását, amely szerint az igényérvényesítési határidőre a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésnek rendelkezései irányadók ugyan, de a 30 napos határidő elévülési jellegű. Erre hivatkozva állította, hogy a határidő megtartott, mert a 2016. november 11-i elsőfokú ítélet szerinti tudomásszerzéstől számítottan 3 hónap nem telt el a perindításig.

Fontosnak tartotta annak az értékelését is, hogy a II. r. alperes pusztán arról tájékoztatta, hogy nem tudta megelőzni a szerződés szerinti vevőt. Nem értett egyet azzal az ítéleti megállapítással, hogy ezt nem érthette másként, csak úgy, hogy a II. r. alperes a III. r. alperesre ruházza a tulajdonjogot. Előadta, hogy ebből a tájékoztatásból arra a következtetésre is juthatott, hogy egy harmadik elővásárlásra jogosult ruházta a tulajdonjogot a II. r. alperes.

Véleménye szerint csak akkor kérhető számon alappal a 30 napos perindítási határidő, ha minden feltétellel és információval tisztában van. Ezért fenntartotta azt az álláspontját, hogy akkor került igényérvényesítési helyzetbe, amikor a szerződést a földhivatalhoz benyújtották és a széljegyből megállapíthatóvá vált, hogy ki a vevő.

Arra is hivatkozott, hogy az édesapja által indított, hasonló tényállású perben a Soproni Járásbíróság nem jogerős elsőfokú ítéletében helyt adott az ugyanilyen tartalmú keresetnek, kifejtve, hogy az NFA által feladott tájékoztatás kézbesítési napjának igazolása hiányában a felperes a közhiteles nyilvántartásból szerezhette tudomást arról, hogy az elővásárlási joga megsértésre került.

Alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték.

A fellebbezés nem alapos.

Az ítélet tábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a szükséges bizonyítást lefolytatta, az általa megállapított tényállás megalapozott, az abból levont jogi következtetése és az érdemi döntése helytálló.

Az elsőfokú bíróság helytállóan mutatott rá arra, hogy a Ptk. 6:21.§-a, 6:223.§ (2) bekezdése, valamint a 4/2003. számú Polgári jogegységi határozat szerint a hatálytalanságból eredő igények érvényesítésére előírt 30 napos keresetindítási határidő nem jogvesztő, ezért a mulasztás jogkövetkezményéről az ellenérdekű fél elévülési kifogása alapján az ügy érdemében hozott ítéletben kellett dönten.

A fentiek alapján, mivel a II-III. r. alperesek a kereset elkésettségére hivatkoztak, az elsőfokú bíróságnak elsődlegesen abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy előír-e jogszabály, és ha igen melyik jogszabály keresetindítási határidőt a felperes hatálytalanságból eredő igényének érvényesítésére.

A per tárgyát képező adásvételi szerződést a II-III. r. alperesek a kapuvári 0341 helyrajzi számú, szántó, kivett árok művelési ágú, ezért a Földforgalmi tv. hatálya alá tartozó ingatlanra kötötték.

A Földforgalmi tv. II. fejezetének 6. pontja szabályozza az elővásárlásra jogosultak sorrendjét és az elővásárlási jog gyakorlását, de nem tartalmaz rendelkezéseket az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidőről.

Az általános polgári jogi szabályok (Ptk.) az elővásárlási jog gyakorlását a jogbiztonság érdekében határidőhöz kötik. Ezért az, hogy a Földforgalmi tv. nem állapít meg a hatálya alá tartozó földrészletekre vonatkozó elővásárlási jog gyakorlására határidőt, nem azt jelenti, hogy ez a jog határidő nélkül gyakorolható, hanem azt, hogy arra a Ptk. elővásárlásra vonatkozó általános szabályai az irányadók a Földforgalmi tv. sajátosságaiból adódó különbségekkel.

A Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szerint a hatálytalanságból eredő igényeket a jogosult a szerződéskötésről való tudomásszerzéstől számított harminc napon belül érvényesítheti azzal a feltétellel, hogy az igényérvényesítéssel egyidejűleg az ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tesz, és igazolja teljesítőképességét. A hatálytalanságból eredő igényeket a jogosult a szerződéskötéstől számított három év elteltével nem érvényesítheti.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a 30 napos keresetindítási határidőt mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld esetén nem a szerződéskötésről való tudomásszerzéstől, hanem attól az időponttól kell számítani, amikor a joga megsértéséről a felperes tudomást szerzett.

Ezt az álláspontot az ítélet tábla is osztja.

A Ptk. 6:222. § (1) bekezdése alapján elővásárlási jog esetén a tulajdonos a harmadik személytől kapott vételi ajánlatot az ajánlat elfogadása előtt köteles közölni az elővásárlásra jogosulttal. Ha ezt a kötelezettségét megszegve köt szerződést, akkor a szerződéskötéssel sérti az elővásárlásra jogosult jogát. Ez az elővásárlásra jogosult jogát sértő szerződéskötés a Ptk. 6:233. §-ában nevesített szerződéskötés. A 30 napos keresetindítási határidő ekként a jogsértő állapotról (a szerződéskötésről) történő tudomásszerzéstől kezdődik.

A Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdése szerint a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (adás-vételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - a felek aláírásától számított 8 napon belül - közölnie kell e törvényen, valamint más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

A Földforgalmi tv. hatálya alá tartozó földrészetek esetén a Földforgalmi tv. speciális rendelkezése alapján tehát az adásvételi szerződés megkötése még nem eredményez jogsértő állapotot az elővásárlási jog jogosultja vonatkozásában. A jogsértő helyzet azzal áll elő, ha az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatát az eladó nem veszi figyelembe és így nem léphet a szerződés szerinti vevő helyébe.

Ezért az erről történő tudomásszerzéstől kezdődhet csak a 30 napos perindítási határidő.

Megalapozatlan a felperes azon hivatkozása is, hogy csak az adásvételi szerződés földhivatalhoz történő benyújtásával került abba a helyzetbe, hogy a jogát érvényesítse.

A felperes a II-III. r. alperesek által megkötött adásvételi szerződés tartalmát annak kifüggesztésekor megismerte, így azt is, hogy kik a szerződő felek. Az elfogadó nyilatkozata is nevesíti a III. r. alperest, mint szerződő felet.

Ezt követően a II. r. alperestől azt a tájékoztatást kapta, hogy „nem tudta megelőzni a szerződés szerinti vevőt”. Ebből a tájékoztatásból a felperesnek egyértelmű kellett, hogy legyen, hogy az elfogadó nyilatkozatát a II. r. alperes nem fogadta el, és emiatt nem lép az adásvételi szerződés szerinti vevő (III. r. alperes) helyébe.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok okszerű értékelésével jutott arra a következtetésre, hogy a felperes legkésőbb 2016. november 11. napján kézhez vette a II. r. alperes tájékoztatását, ezért ekkor jutott a tudomására az állítása szerinti jogsértés. Ettől az időponttól számított 30 napon belül indíthatott volna keresetet az adásvételi szerződés hatálytalanságának megállapítására.

Arra helytállóan hivatkozott a felperes a fellebbezésében, hogy a 30 napos perindítási határidő elévülési, és hogy emiatt irányadók a Ptk.6:24. §-ának rendelkezései. Az elévülés nyugvására vonatkozó szabályok és az elévülés nyugvása esetére irányadó határidők azonban csak akkor alkalmazandók, ha a követelést menthető okból nem tudta a jogosult érvényesíteni. A felperes azonban ilyen okra nem is hivatkozott.

Az ítélet táblát a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. tv. (rPp.) 4. § (1) bekezdése alapján nem köti más bíróság határozata, illetve annak indokolása, ezért önmagában az, hogy egyéb bíróság más jogi álláspontot foglalt el, nem eredményezi a felperes fellebbezésének eredményességét.

Az ítélet tábla rámutat arra is, hogy a fellebbezésben hivatkozott ítéletében a Szegedi Ítélet tábla eltérő jogértelmezésen alapulva, a keresetindítási határidőt a szerződéskötéstől számította, és úgy tekintette, hogy az elfogadó nyilatkozatról történő döntésig az elévülés nyugszik. A jelen perben eljáró ítélet tábla ezt a jogértelmezést nem osztja, a keresetindítási határidő kezdő

időpontjának az elfogadó nyilatkozat figyelmen kívül hagyásáról való tudomásszerzést tekinti, ezért az elévülés ezen időpontig történő nyugvására vonatkozó felperesi érvelést nem ítélte alaposnak.

Az ítélet tábla kiemeli azt is, hogy a Soproni Járásbíróság hivatkozott ügyének a tényállása nem azonos jelen ügy tényállásával, mert a perbeli ügyben az NFA által feladott tájékoztatás kézbesítési napja megállapítható volt.

A fentiek alapján az ítélet tábla az elsőfokú bírósággal egyezően megállapította, hogy a felperes a keresetet a rendelkezésére álló 30 napon perindítási határidőn túl indította meg, ezért azt az elsőfokú bíróság a jogszabályok helytálló alkalmazásával utasította el.

A fent kifejtett indokai alapján az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét az rPp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.