



Pécsi Ítéltábla

Az ügy száma: Pf.V.20.037/2022/5.

A felperes:

Felperes1 (Cím2)

A felperes képviselője:

Dr. Czink János ügyvéd (Cím11)

Az alperesek:

Alperes1 (Cím1) I. rendű;

Alperes2 (Cím3) II. rendű

Az alperesek képviselője:

Dr. Takács Ildikó ügyvéd (Cím14) I-II. rendű

A fellebbezési kérelmet előterjesztő fél:

az alperesek (71. sorszám alatt)

A per tárgya:

szerződés hatálytalansága

Az elsőfokú bíróság:

cím16i Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma:

9.P.20.946/2020/70-II.

Í t é l e t :

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja és a keresetet elutasítja.

Mellőzi az I. és II. rendű alperesek elsőfokú perköltségben és feljegyzett eljárási illetékben marasztalását.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az I. és II. rendű alpereseknek 15 napon belül személyenként 692.500 - 692.500 (hatszázkilencvenkétezer-ötszáz - hatszázkilencvenkétezer-ötszáz) forint elsőfokú eljárásban felmerült perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak – az illetékes állami adóhatóság felhívására - 1.500.000 (egymillió-ötszázezer) forint le nem rótt elsőfokú eljárási illetéket.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az I. és II. rendű alpereseknek 15 napon belül személyenként 346.250 - 346.250 (háromszáznegyvenhatezer-kétszázötven - háromszáznegyvenhatezer-kétszázötven) forint másodfokú eljárásban felmerült perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak – az illetékes állami adóhatóság felhívására 2.500.000 (kétmillió-ötszázezer) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

- [1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a helyrajzi szám1. hrsz. alatt felvett „beépítetlen terület” megnevezésű 469 m² területű ingatlan névának tulajdonában állt. 2002-ben az ingatlan 1254/4690 tulajdoni hányadát egymást között 576-678/4690 arányban a felperes és tanú3, 1274/4690 tulajdoni hányadát az I. rendű alperes, 1080/4690 tulajdoni hányadát a név1 Sportjármű Kölcsönző Kft. vásárolta meg.
- [2] Az adásvételi szerződések szerint a vevők az ingatlant már birtokba vették, azon több beruházóval együtt üzletépítési tevékenységet folytattak. Megállapították, hogy az ingatlanon lévő felépítmény nem képezi adásvétel tárgyát. A vevők az adásvételi szerződések megkötésekor előzetesen hozzájárultak ahhoz, hogy az épületegységek társas üzletházzá alakuljanak át és így a felépítmények önálló helyrajzi számot kapjanak. A vevők a szerződés aláírásának időpontjában a többi ingatlan illetőség értékesítése esetére elővásárlási jogukról lemondtak.
- [3] Az I. rendű alperes el kívánta adni a tulajdonrészét, arra vevőként 2020. május végén június elején a II. rendű alperes jelentkezett. tanú1 ügyvéd 2020. június 27. napján készítette el az adásvételi előszerződést és az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatokat. A II. rendű alperes vállalta, hogy személyesen elviszi az iratokat a tulajdonostársak részére, 2020. június 27-én jelent meg a felperesi üzletvezetőnél és név2nél, akik úgy nyilatkoztak, hogy írásban szeretnék megkapni az előszerződést és a lemondó nyilatkozatot. A kérdésnek megfelelően az iratokat postai úton kézbesítették a felperes részére, azokat az üzletvezető 2020. július 15-én vette át. A felperes nyolc napos határidőt kapott arra, hogy nyilatkozatát megtegye, a válaszadás határideje 2020. július 23. napján járt le. A felperes 2020. július 21. napján írásba foglalt elfogadó nyilatkozatot tett, amelyet még aznap, 2020. július 21. napján ajánlott tértivevényes levélben, postai küldeményként feladott az adásvételt bonyolító ügyvéd részére. A név1 Kft. és tanú3 tulajdonostársak nem kívántak élni elővásárlási jogukkal.
- [4] A felperes elfogadó nyilatkozatát tartalmazó ajánlott tértivevényes postai küldemény 2020. július 23. napján 00:20 órakor megérkezett a Magyar Posta Zrt. cím16 1. Postára, a küldemény másnap: 2020. július 24. napján 12:00 órakor került a kézbesítőhöz, aki első ízben 2020. július 23. napján 11:10 órakor próbálta kézbesíteni azt, sikertelenül. A kézbesítő postai értesítőt hagyott tanú1 címzettnél, aki 2020. augusztus 3. napján 17:47 órakor vette át a cím16 1. számú Postán a küldeményt. A felperes így az elfogadó nyilatkozatot az ajánlati kötöttségi időn belül megtette és postára is adta az I. rendű alperes jogi képviselője részére, ő azonban az iratot az ajánlati kötöttségi idő lejártát követően vette azt át.
- [5] Az I. rendű alperes eladó és a II. rendű alperes vevő között az adásvételi szerződés a perrel érintett ingatlan tulajdoni hányadok vonatkozásában 2020. július 27. napján létrejött.
- [6] A felperes nyilatkozata megtételekor teljesítőképes volt, a peres eljárás során bírósági teljesítési letétbe helyezte a teljes 39.500.000 forint vételárat.
- [7] A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az I. rendű alperes eladó és a II. rendű alperes vevő között a helyrajzi szám3 hrsz-ú „kivett vendéglátóegység” megjelölésű, 469 m² alapterületű, természetben cím17 hrsz. alatt található ingatlan 1247/4690 tulajdoni

hányadának 28.000.000 forint, és 1082/4690 tulajdoni hányadának 11.500.000 forint vételár ellenében történő átruházására 2020. július 27. napján megkötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan.

Kérte megállapítani, hogy az adásvételi szerződés közte és az I. rendű alperes között a 2020. július 27-i adásvételi szerződéssel azonos tartalommal létrejött.

Kérte kötelezni a II. rendű alperest annak tűrésére, hogy az ingatlanra bejegyzett tulajdonjogát töröljék, és a vételár megfizetésével egyidejűleg 1247/4690 és 1082/4690 tulajdoni hányad tekintetében a felperes tulajdonjogát jegyezzék be az ingatlannyilvántartásba.

Kérte, hogy a bíróság az ítélet jogerőre emelkedését követően keresse meg a név³ Hivatal Földhivatali Osztályát a tulajdonjog változás bejegyzése érdekében.

Egyetemlegesen kérte kötelezni az I. és II. rendű alpereseket perköltség megfizetésére.

- [8] A felperes állította, hogy a perrel érintett ingatlan vonatkozásában elővásárlási joga fennállt. 2020. június 27. napján a II. rendű alperestől az adásvételi előszerződés okiratot nem vette át, elfogadó nyilatkozatot nem tett, az adásvételi szerződés-tervezetet 2020. július 15. napján vette kézhez, majd 2020. július 21. napján írásba foglalt elfogadó nyilatkozatot tett, amelyet még aznap ajánlott tértivevényes postai küldeményben feladott tanúl ügyvéd részére, aki azt hibáján kívül vette elkésztetten kézhez. Nyilatkozata azért sem tekinthető elkésztettnek, mert az eladó által meghatározott nyolc napos határidő nem volt megfelelő, ilyen rövid idő alatt a válasz megérkezését rendes körülmények között az eladó nem várhatta. Hivatkozott arra is, hogy a 2020. június 27. napján elkészített adásvételi szerződés-tervezet nem minősül vételi ajánlatnak, továbbá az ajánlat közlésére és az elfogadó nyilatkozat átvételére kiterjedő meghatalmazás hiányában nem vált hatályossá.

Kifejtette, hogy az elővásárlási jog gyakorlásának nem feltétele a teljesítőképesség igazolása, az az elővásárlási jog megszegéséből eredő igények érvényesítésének feltétele. A keresetlevélben eleget tett a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésében foglaltaknak, elfogadó nyilatkozatának megtételét követően igazolta teljesítőképességét is, amely már a nyilatkozata megtételekor fennállt.

- [9] Az I. és II. rendű alperesek érdemi ellenkérelmükben a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérték.
- [10] Hivatkozásuk szerint a helyrajzi szám1 hrsz. alatt felvett „üres telek” elnevezésű, a név⁴ tulajdonát képező ingatlan megvásárlása során a tulajdonostársak lemondtak egymás és mindenki javára az elővásárlási jogukról, így a felperes is.

Utaltak arra, hogy a felperes az eladás tényéről és részletes tartalmáról 2020. június 27. napján értesült, így a 8 napos határidő 2020. július 5. napján lejárt, az írásbeli tájékoztatást pedig 2020. július 15-én kapta meg, erre figyelemmel a 8 napos határidő 2020. július 23. napján járt le. A felperes hiányos bejelentést tett, amely elkésztett, hiszen azt az alperesek jogi képviselője 2020. augusztus 3. napján vette át. Úgy értékelték, hogy a felperes nem fogadta el az ajánlatot teljes terjedelmében, feltétel nélkül, ugyanis nem fizette meg az I. rendű alperesnek – egyidejűleg – a foglalót, a vételárrészt és a keresetlevél benyújtásakor sem igazolta teljesítőképességét. Kifejtették, hogy név²nak, a felperes kültagjának is perben kellene állnia.

- [11] A felperes válasziratában korábbi állításait változatlanul fenntartotta, tanú³ perben állásával kapcsolatosan utalt a PK. 9. számú állásfoglalás II. pontjára, illetőleg a 2/2009.(VI.24.) PK. vélemény 3. pontjában foglaltakra is.
- [12] Az alperesek viszontválaszukban az érdemi ellenkérelmeikben előadottakat tartották fenn.
- [13] Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében megállapította, hogy az I. rendű alperes, mint eladó és a II. rendű alperes mint vevő között a helyrajzi szám2. helyrajziszámú

„kivett vendéglátó egység” megjelölésű 469 m² alapterületű, a természetben cím18. helyrajzszám alatt található ingatlan 1247/4690 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogának 28.000.000 forint vételár ellenében; valamint 1082/4690 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogának 11.500.000 forint vételár ellenében történő átruházására 2020. július 27. napján megkötött adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan.

Megállapította, hogy az I. rendű alperes 1247/4690. tulajdoni hányadára és 1082 /4690 tulajdoni hányadára megkötött adásvételi szerződés a felperes és az I. rendű alperes között a 2020. július 27-i keltezésű adásvételi szerződéssel azonos tartalommal létrejött.

Kötelezte a II. rendű alperest annak tűrésére, hogy az I. rendű alperesnek a helyrajzi szám2. helyrajzszámú ingatlanra bejegyzett tulajdonjoga törlésre; a felperes 1247/4690 tulajdoni hányad arányú és 1082/4690 tulajdoni hányad arányú tulajdonjoga az ingatlannyilvántartásba bejegyzésre kerüljön; a 39.500.000 forint vételár I. rendű alperes részére történő megfizetésével egyidejűleg.

Az ítélet jogerőre emelkedését követően megkeresni rendelte a név3 Hivatal Földhivatali Osztályát a tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése végett.

Kötelezte az I. rendű és II. rendű alpereseket, mint egyetemleges kötelezetteket, hogy fizessenek meg a felperes részére 1.430.000 forint perköltséget, az állam részére 1.500.000 forint feljegyzett eljárási illetéket.

- [14] Megállapította, hogy a vevők a névával megkötött adásvételi szerződésekben, kizárólag néva eladónak az ingatlanban még fennmaradó további tulajdoni hányada (üres telek) értékesítése tekintetében mondtak le az elővásárlási jogukról. Ez a lemondás nem terjedt ki a név4től tulajdonjogot szerző fél ingatlan illetőségének jövőben, harmadik személy részére történő eladása során fennálló elővásárlási jogra, így a perbeli esetben a felperes elővásárlási joga fennállt.
- [15] Rögzítette, hogy a Ptk. 6:221. §-ában szabályozott, elővásárlási jog megsértésével kötött szerződés hatálytalanságából eredő igény érvényesítésére rendelkezésre álló – a szerződéskötésről való tudomásszerzéstől számított 30 napon belüli – határidőt a felperes betartotta mert a felperes 2020. szeptember 2. napján az ingatlan-nyilvántartásba történt betekintés során szerzett tudomást az adásvételi szerződés megkötéséről, kereseti kérelmét pedig 2020. szeptember 7. napján terjesztette elő.
- [16] Utalt arra, hogy a felperes részére 2020. június 27. napján bemutatott, sem az eladó sem a vevő részéről alá nem írt, szerződéstervezetként megjelölt irat nem minősíthető vételi ajánlatnak; illetve a vételi ajánlattal kapcsolatos nyilatkozat átvételére kiterjedő meghatalmazás hiányában a nyilatkozat nem is válhatott hatályossá.
- [17] Kifejtette, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó határidő anyagi jellegű, ezért az elővásárlásra jogosult nyilatkozatának a határidő utolsó napján meg kell érkeznie az eladóhoz.
- [18] A felperes az elővásárlási joga érvényesítéseként a jogát 2020. július 21-én elfogadó nyilatkozat megtételével gyakorolta. A felperes így az eladó által megadott nyolc napos határidőn belül megtette nyilatkozatát és azt ugyancsak határidőben postára adta, azonban azt az alpereseket képviselő ügyvéd csak a határidőn túl vette át.
- [19] Vizsgálta, hogy az I. rendű alperes megfelelő határidőt biztosított-e a felperes részére az elfogadó nyilatkozat megtételére. Utalt arra, hogy a felperesnek tisztáznia kellett, hogy teljesítőképes-e, át kellett tekintenie tartalékait, és mivel az idő rövidsége miatt hitelfelvételre nem volt lehetősége, lakóhelyétől távol magánszemélyektől kellett nagyobb összegű kölcsönöket kérnie, úgy, hogy a cím19 étteremben folyamatosan munkát végzett. Mindezeket figyelembe véve a szerződés teljes tartalmának megismerésétől az elfogadónyilatkozat megtételének és postára adásának időpontjáig eltelt időszakban (2020. július 15-től – 2020.

július 21-ig eltelt 6 nap alatt) a szükséges pénzösszeget sikerült előteremtenie és az elfogadó nyilatkozatot feladnia, amely ennek ellenére nem érkezett meg határidőben az alperesi ügyvédhez. Megítélése szerint a nyolc napos határidő az elfogadó nyilatkozat határidőben való megtételéhez adott esetben kevés volt, mindenképpen hosszabb, legalább 15-30 napos határidő megállapítására lett volna szükség ahhoz, hogy a felperesnek elővásárlási joga gyakorlására reális lehetősége legyen. Osztotta ezért azt a felperesi álláspontot, ami szerint az eladó által meghatározott, nem megfelelő határidő miatt az ajánlati kötöttség fennállása alatt a felperes által megtett elfogadó nyilatkozat nem tekinthető elkésztettnek, megállapította ezért, hogy a felperes elővásárlási jogával határidőben élt.

- [20] A felperes teljesítőképességét tanú3 tanú vallomásaival, illetve a 39.500.000 forint bírósági teljesítési letétbe helyezésével igazoltnak tekintette.
- [21] Mindezek alapján megállapította, hogy az I. rendű alperes, mint eladó és a II. rendű alperes mint vevő között létrejött adásvételi szerződés a felperessel szemben a Ptk.6:233.§ (1) bekezdése alapján hatálytalan, és a Ptk.6:222.§ (4) bekezdése alapján a perbeli ingatlanrész vonatkozásában az adásvételi szerződés az I. rendű alperes mint eladó és a felperes mint vevő között jött létre.
- [22] Az ítélet ellen elsődlegesen annak hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróságnak új eljárásra és új határozat hozatalára utasítása, másodlagosan az elsőfokú ítélet megváltoztatása és a kereset elutasítása, valamint a felperes perköltségben való marasztalása iránt az alperesek terjesztettek elő fellebbezést.
- [23] Az alperesek az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését a Pp.381. §-a alapján az elsőfokú eljárás lényeges szabályainak megsértésére hivatkozással kérték. Megsértett jogszabályhelyként a Pp.72. § (1) és (2) bekezdését, valamint a Pp.94. és 95. §-át, továbbá a 2017. évi CXXVIII törvény 7. §-át jelölték meg.
- [24] Előadták, hogy az elsőfokú eljárás során a 2022. március 2. napjára kitűzött tárgyalásra jogi képviselőjük - betegsége és 2022. február 28.-ai kórházba kerülése miatt - nem tudott megjeleni. Önhibájukon kívül kerültek abba a helyzetbe, hogy az idő rövidsége és egészségi állapota miatt jogi képviselőjük nem tudott megfelelő helyettesítésről gondoskodni. Az alperesek ezt jelezték az elsőfokú bíróság számára, és kérték a tárgyalás elhalasztását, azonban az elsőfokú bíróság a tárgyalást megtartotta és a jogi képviselőjük által indítványozott tanú meghallgatását foganatosította. Az alperesek a tárgyaláson jogi képviselőjük jelenléte és segítsége nélkül hátrányba kerültek a felperessel szemben. A kórházba kerülést követően jogi képviselőjük 2022. március 16. napján elhunyt.
- [25] Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság jogsértően engedélyezett a felperes részére az illetékre kiterjedő részleges költségfeljegyzési jogot, mert teljesítőképesség igazolása mellett az illeték megfizetése sem ütközhetett volna akadályba a felperes részéről.
- [26] Az elsőfokú ítélet megváltoztatására és a kereset elutasítására irányuló fellebbezési kérelmük indokaként változatlanul hivatkoztak arra, hogy a felperesnek a perbeli ingatlan tulajdoni hányad adásvétele tekintetében nem volt elővásárlási joga, mert az általa a név4tal 2002-ben kötött adásvételi szerződés 5. pontjában a jövőre nézve elővásárlási jogáról lemondott.

A tényállás körében vitatták azt a megállapítást, hogy a felperes ne tudott volna az I. rendű alperes eladási szándékáról, továbbá azt is, hogy a felperes 2020. szeptember 2-án szerzett tudomást az alperesek közötti adásvételi szerződés megkötéséről. Hivatkoztak a felperesi jogi képviselő levelére, amely szerint a felperes 2020. augusztus 10. napján szerzett tudomást az alperesek szerződéskötéséről.

Hangsúlyozták, hogy a Ptk.6:223. § (2) bekezdésén alapuló teljesítőképesség igazolásának a BH.2018.200. számú eseti döntés értelmében a perben kell rendelkezésre állni, mégpedig úgy, hogy az elfogadó nyilatkozat és a teljesítés esedékessége időpontjára vonatkozzon. Erre

tekintettel a felperes által bírósági letétbe helyezett vételár 2021. március 17. napján elkészt, azt a keresetlevél benyújtásával egyidejűleg kellett volna megtennie.

Sérlemzték az elsőfokú ítéletnek azt a megállapítását, hogy a felperes elővásárlási jogával határidőben élt. Álláspontjuk szerint a felperes elővásárlási jogának gyakorlására vonatkozó nyilatkozatával elkészt. Utaltak arra, hogy az adásvételi szerződésre vonatkozó iratokat a felperes betéti társaság 2020. július 15-én vette át, így a nyolc napos határidő 2020. július 23-án járt le, amely anyagi jogi jogvesztő határidő volt. Jelezték, hogy az elsőfokú bíróság ítélete iratellenesen rögzítette, hogy a postai küldemény 2020. július 24-én került a kézbesítőhöz, aki ezt első ízben 2020. július 23-án próbálta meg kézbesíteni. Előadták, hogy a sikertelen első kézbesítésre 2020. július 27. napján került sor, tehát a felperes válasza 2020. július 27-én is elkészt.

Sérlemzték, hogy az elsőfokú bíróság nem értékelte megfelelően a felperesnek azt a „rosszhiszemű” magatartását, amelyet akkor tanúsított, amikor 2020. június 27. napján az iratok átvételét a II. rendű alperestől megtagadta, és amellyel az alpereseknek jelentős érdeksérelmet okozott, mert e miatt csak jóval később tudták megkötni az adásvételi szerződést.

Vitatták azt az elsőfokú ítélet szerinti ténymegállapítást, hogy a felperes az I. rendű alperes eladási szándékáról nem tudott. Utaltak arra, hogy a felperesnek erről tudnia kellett, ezt a perben kihallgatott tanú ügyvéd vallomása is alátámasztotta.

[27] A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és az alperesek perköltségben való marasztalását kérte az elsőfokú ítélet helyes indokaira tekintettel.

Vitatta az elsőfokú eljárás lényeges szabályainak megsértését és azt is, hogy az alperesek részéről indítványozott tanú4 tanú vallomása az ügy érdemi eldöntésére kihatott volna. Vitatta, hogy az elsőfokú bíróság részére az illetékre kiterjedő részleges költségfeljegyzési jog engedélyezését a teljesítőképesség igazolása kizárná.

Az érdemi döntés körében helyesnek tartotta az elsőfokú bíróságnak azt az álláspontját, hogy a nyolc napos határidő objektíve nem volt megfelelő arra, hogy azon belül a felperes az elfogadó nyilatkozatát megtegye és az az eladóhoz meg is érkezzon. E körben hivatkozott a Kúria, mint felülvizsgálati bíróság Pfv.22.405/2017/9. számú ítéletében kifejtett jogi indokokra.

A teljesítőképesség igazolása körében álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helytálló döntést hozott. E tekintetben a Kúria, mint felülvizsgálati bíróság Pfv.VI.20.740/2019/10. számú ítéletében kifejtett jogi indokokra utalt.

[28] A fellebbezés az alábbiak szerint megalapozott:

[29] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a másodfokú bíróság kiegészíti azzal, hogy a tanú1 ügyvéd által 2020. június 27. napján készített adásvételi szerződés tervezetek szerint az I. rendű alperes eladó a II. rendű alperes vevő részére a helyrajzi szám1 hrsz-ú „kivett vendéglátó egység” elnevezésű 469 m2 alapterületű ingatlan 1274/469 tulajdoni hányadát 28.000.000 forint vételárért kívánta eladni, azzal, hogy abból a vevő 2020. június 25-én átadott az eladónak 2.000.000 forint foglalót, a szerződés megkötésekor esedékes 14.000.000 forint vételárrész és legkésőbb 2020. augusztus 31. napjáig megfizet 12.000.000 forint vételárrészt. Az eladó I. rendű alperes a 1082/469 tulajdoni hányadát 11.500.000 forint vételárért kívánta eladni a II. rendű vevő részére azzal, hogy abból a vevő 2020. június 25-én átadott az eladónak 2.000.000 forint foglalót, a szerződés megkötésekor esedékes 1.000.000 forint vételárrész és legkésőbb 2020. augusztus 31. napjáig megfizet 8.500.000 forint vételárrészt (1/1).

A felperes a 2020. július 21. napján kelt és ugyanaznap az okiratszerkesztő ügyvéd részére postára adott levelében úgy nyilatkozott, hogy „a név⁵ által eladásra kínált cím²⁰ ingatlanokra (8740/3 hrsz. mindösszesen 468 m² 1.274/469-ed és az 1.082/4690-ed részeit) szeretnénk élni mindkét ingatlannál az elsővásárlási jogunkkal.” (1/9).

Pontosítja a tényállást annyiban, hogy a felperes nyilatkozatát a posta első ízben 2020. július 27. napján 11:08 órakor kísérelte meg kézbesíteni az alperesek jogi képviselője részére (6/4.). illetve, hogy a felperes 2020. augusztus 10. napján szerzett tudomást arról, hogy elővásárlási joga gyakorlására vonatkozó nyilatkozata megtétele ellenére az alperesek 2020. július 27. napján adásvételi szerződést kötöttek a perbeli ingatlan tulajdoni hányadok tekintetében (1/5.).

- [30] Az így pontosított tényállás alapján sem tartotta megalapozottnak a másodfokú bíróság az alperesek elsődlegesen az ítélet hatályon kívül helyezése iránt előterjesztett fellebbezését.
- [31] A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 72. § (1) bekezdése szerint a peres eljárás során a jogi képviselőt kötelező, kivéve, ha törvény eltérően rendelkezik.
- [32] Nem tette kötelezővé az elsőfokú bíróság számára 2022. március 2. napjára kitűzött tárgyalás elhalasztását a tárgyalást megelőzően megtett bejelentés, amely szerint az alperesek jogi képviselője betegsége miatt a tárgyalást megelőzően kórházba került. Az alperesek jogi képviselőjének távolmaradása a tárgyalás elmulasztását jelentette, amelynek orvoslására az alperesek igazolási kérelmet terjeszthettek volna elő a Pp.150. § (1) bekezdése alapján, amelynek megalapozottsága esetében a Pp.150. § (4) bekezdése szerint a tárgyalást a szükséges keretben meg kellett volna ismételni. A Pp.151. §-a szerinti határidőben azonban az alperesek a mulasztás miatt igazolási kérelmet nem terjesztettek elő, az alperesek új jogi képviselője az elsőfokú eljárásban 2022. március 30. napján megtartott következő tárgyaláson a korábbi tárgyalás megtartását nem sérelmezte, a 2022. március 2-án meghallgatott tanú vallomásával kapcsolatban nem tett nyilatkozatot, az alperesek képviselőjében az érdemi ellenkérelemben foglaltakat változatlanul fenntartotta.
- [33] A fentiekre tekintettel az elsőfokú bíróság eljárása során nem sértett olyan eljárási szabályt, amely a Pp.381. §-a alapján az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését indokolhatná.
- [34] Az alperesek által megjelölt másik ok (az elsőfokú bíróság jogsértően engedélyezett a felperes részére illetékre kiterjedő részleges költségfeljegyzési jogot) ugyancsak nem alapozhatja meg az elsőfokú ítélet Pp.381. § szerinti hatályon kívül helyezését figyelemmel arra, hogy az az ügy érdemi eldöntésére nem hat ki.
- [35] Az elsődleges fellebbezési kérelem megalapozatlanságára tekintettel érdemben vizsgálta a másodfokú bíróság az alperesek fellebbezésben felhozott, a másodlagos fellebbezési kérelmet megalapozó érveket.
- [36] A rendelkezésre álló okirat tartalma és az okiratot szerkesztő ügyvéd tanúvallomása alapján egyetértett a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak azzal az értelmezésével, amely szerint az I. rendű alperesnek a névével a perbeli ingatlan hányadok tekintetében megkötött adásvételi szerződése 5. pontjában foglalt elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat a perbeli adásvételi szerződésre nem hatott ki, az a név tulajdonában maradt további tulajdoni hányadokra vonatkozott. A per megindításáig mindezt az I. rendű alperes is így értelmezte, különben nem került volna sor arra, hogy az adásvételi szerződés tervezeteket nyilatkozattételre megküldje a felperes tulajdonostárs részére.
- [37] Helytállóan hivatkoztak az alperesek fellebbezésükben arra, hogy a felperes jogi képviselőjének a keresetlevélhez mellékelte 2020. augusztus 12. napján kelt és az alperesek jogi képviselőjének címzett levelében a felperesi jogi képviselő úgy nyilatkozott, hogy ügyfele a részére 2020. augusztus 10. napján kézbesített levélből szerzett tudomást arról, hogy a perbeli ingatlan illetőségekre az alperesek 2020. július 27. napján adásvételi szerződést

kötöttek. A másodfokú bíróság erre tekintettel pontosította e körben a tényállást. Nincs kihatása azonban ennek a pontosításnak arra a megállapításra, hogy a felperes a Ptk.6:223. (2) bekezdése szerinti 30 napos határidőben terjesztette elő az igényét, hiszen a felperes a keresetlevelét 2020. szeptember 7. napján terjesztette elő, ami az augusztus 10-ei tudomásszerzéshez képest is határidőben érkezett.

- [38] A Ptk.6:222. § (1) bekezdése szerint, ha a tulajdonos harmadik személytől olyan vételi ajánlatot kap, amelyet el kíván fogadni, az ajánlat elfogadása előtt köteles az ajánlatot teljes terjedelemben közölni az elővásárlásra jogosulttal. Nem terheli e kötelezettség a tulajdonost, ha annak teljesítése a jogosult tartózkodási helye vagy más körülmény miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna.

A (2) bekezdés értelmében az ajánlat közlése a tulajdonos által tett eladási ajánlatnak minősül. Az ajánlati kötöttségre a távollevők között tett ajánlatra vonatkozó szabályokat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a tulajdonos ajánlati kötöttségének idejét a szerződés általános szabályaiban meghatározottnál rövidebb időtartamban nem határozhatja meg.

A (3) bekezdés alapján, ha a jogosult az ajánlati kötöttség ideje alatt nem tesz elfogadó nyilatkozatot, a tulajdonos a dolgot az ajánlatot tevő harmadik személy ajánlatának megfelelően vagy annál az eladó számára kedvezőbb feltételek mellett eladhatja.

- [39] Az ajánlati kötöttség itt az elővásárlási jog érvényesülésének reális lehetőségét hivatott biztosítani, ezért szükség van arra, hogy a törvény megszabja azt a legrövidebb időtartamot, amely alatt a jogosultnak lehetőséget kell biztosítani elfogadó nyilatkozata megtételére. Ennek érdekében korlátozni kell az eladónak az ajánlati kötöttség időtartamának meghatározására vonatkozó jogát. Ezt a Ptk. úgy éri el, hogy az ajánlat közlésének körülményeitől függetlenül a távollévők között megtett ajánlatra vonatkozó ajánlati kötöttségi szabályokat rendeli alkalmazni kizárva ezzel annak lehetőségét, hogy az eladó olyan rövid ajánlati kötöttségi időtartamot eredményező közlési módot válasszon, ami lehetetlenné tenné az elővásárlási jog gyakorlásának megfontolását. A Ptk.6:65. § (2) bekezdés b) pontja szerint az ajánlati kötöttség távollévők között tett ajánlat esetén annak az időnek az elteltével szűnik meg, amelyen belül az ajánlattevő – az ajánlatban megjelölt szolgáltatás jellegére és az ajánlat megtételének módjára tekintettel – a válasz megérkezését rendes körülmények között várhatta. Tehát az elővásárlási jog jogosultjának is legalább ennyi ideje van arra, hogy a kötelezett által közölt harmadik személytől eredő ajánlatot megfontolja és eldöntse, hogy annak feltételei szerint elfogadja-e a kötelezett eladási ajánlatát. A Ptk. ugyanakkor nem kívánja teljesen megfosztani az eladót az ajánlati kötöttség időtartama meghatározásának lehetőségétől, de csak a törvényből következőnél hosszabb idő kikötését tekinti jogszerűnek.

- [40] A Ptk. 6:222. § (1) bekezdése az ajánlat közlésével kapcsolatban nem vezetett be lényeges változást a korábbi szabályozáshoz képest. A tulajdonos az ajánlatot a Ptk. hatályba lépése előtt hatályos 1959. évi IV. törvény 373. § (1) bekezdése értelmében is a szerződés megkötése – azaz az ajánlat elfogadása – előtt volt köteles közölni az elővásárlásra jogosulttal.

- [41] Az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló 2/2009.(VI.24.) PK vélemény 7. pontja szerint az elővásárlásra jogosultnak a vele kötött ajánlatot teljes terjedelmében feltétel nélkül kell elfogadnia. Az ajánlat közlésekor annak elfogadására a körülmények által indokolt határidőt kell szabni.

- [42] A 7. pont indokolása szerint az üzleti tárgyalásokban általában részt nem vevő elővásárlásra jogosult sajátos helyzetéből folyik, hogy vele szemben a Ptk.211. § (2) bekezdésének az ajánlat elfogadásának határidejére vonatkozó rendelkezését nem lehet mereven alkalmazni. A bírói gyakorlat a PK. 9. számú állásfoglalás e tételét nem csak a Ptk. 145. §-ának (2) bekezdése szerinti elővásárlási jogra alkalmazza, hanem azt az elővásárlási jog más esetköreire is irányadónak tekinti. Az ajánlat közlésekor annak elfogadására tehát olyan

határidőt indokolt szabni, amely alatt az eset összes körülményeire tekintettel a Ptk.4.§ (1) és (4) bekezdések szerinti magatartás tanúsítása mellett a nyilatkozat megtétele az elővásárlási jog jogosultjától reálisan elvárható. Az indokolatlanul rövid határidő meghatározása lehetetlenné tenné a jogosult számára jogainak gyakorlását. A válaszadásra tehát mindenképpen olyan határidőt kell szabni, amely alkalmas arra, hogy az alatt az elővásárlásra jogosult felelősséggel megfontolhassa a szerződéses feltételeknek a maga részéről való elfogadhatóságát és teljesíthetőségét. Ha a felek között vitássá válik, hogy az elővásárlási jog gyakorlására megszabott határidő megfelelő volt-e, akkor ebben a kérdésben a bíróságnak az eset összes körülményét (pl. a szolgáltatás tárgya, a vételár nagysága, esedékessége, az elővásárlásra jogosult esetleges előzetes ismeretei, stb.) figyelembevéve kell döntenie. Az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó határidő anyagi jogi jellegű, ezért a megjelölt határidő utolsó napján az ajánlat elfogadására vonatkozó nyilatkozatnak meg is kell érkeznie a tulajdonoshoz.

- [43] Ez a gyakorlat széles körben ismertté és alkalmazottá vált, a Kúria pedig az 1/2014. számú Polgári jogegységi határozatával az új Ptk. alkalmazása körében is megfelelően irányadónak nyilvánította a 2/2009. (VI.24.) PK véleményt.
- [44] A perbeli esetben a felek között vitássá vált az elővásárlási jog gyakorlására az alperesek által meghatározott határidő megfelelő volta, ezért e körben az említett körülmények vizsgálta vált szükségessé.
- [45] A másodfokú bíróság álláspontja szerint a figyelembe veendő körülmények közül nem kellő súllyal értékelte az elsőfokú bíróság azt a tényt, hogy a felperes – ha korábban nem is, - az ajánlat írásbeli közlését megelőzően, 2020. június 27-én mindenképpen tudomást szerzett az I. rendű alperes eladási, illetve a II. rendű alperes vételi szándékáról, a vevő személyéről, az adásvétel tárgyáról. Ezt a körülményt támasztja alá a perben kihallgatott II. rendű alperes személyes előadása, illetve a perben tanúként kihallgatott tanú6 és tanú4 tanúk vallomása is. 2020. június 27-én az I. rendű alperes ajánlatát nem közölték a felperessel, mert a felperes azt a II. rendű alperestől nem vette át, azonban az I. rendű alperes eladási szándékáról, az adásvétel tárgyáról és vevőjéről a felperesnek az előzetes szóbeli tájékoztatás alapján tudnia kellett. Az adásvételi szerződés tervezetét készítő ügyvéd előzetes tájékoztatása (45. jkv. 5. o. 5. bekezdés) alapján a II. rendű alperes – a felperes által nem vitatottan - 2020. június 27-én a felperes üzletvezetőjének és név2nak szóban tájékoztatást adott a nyolc napos válaszadási határidőről és annak jogvesztő jellegéről is (39. jkv. 6. o. 7. bekezdés) A felperesnek így, előzetes ismereteire is tekintettel elegendő ideje volt saját anyagi lehetőségeinek felmérésére, megalapozott döntés meghozatalára. A megadott nyolc napos határidő a fentiek fényében nem volt olyan indokolatlanul rövid, amely lehetetlenné tette volna a jogosult felperes számára jogainak gyakorlását. A válaszadásra az I. rendű alperes által megadott határidő alkalmas volt arra, hogy az alatt az elővásárlásra jogosult felperes felelősséggel megfontolhassa a szerződéses feltételeknek a maga részéről való elfogadhatóságát és teljesíthetőségét. Ezt támasztja alá az a tény is, hogy a megadott nyolc napos határidőn belül, 2020. július 21. napján, azaz ténylegesen hat nap alatt meg is tudta hozni a felperes az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felelős döntését.
- [46] A másodfokú bíróság álláspontja szerint a fentiek értékelésével az I. rendű alperes által megállapított nyolc napos határidő az elővásárlási jog gyakorlására elegendő volt, az, hogy a felperes – a határidő jogvesztő jellegéről tudva - az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatát nem elsőbbség postai küldeményként adta postára, nem értékelhető olyan körülményként, amely az elővásárlási jog gyakorlására biztosított határidő elégtelen voltának megállapíthatóságát megalapozná.
- [47] Mindezekre tekintettel a 2020. július 23-ai határidőhöz képest a felperes az első ízben 2020. július 27. napján kézbesíteni megkísérelt elfogadó nyilatkozatával elkéssetten gyakorolta

elővásárlási jogát, ezért az I. rendű alperes jogszerűen kötött adásvételi szerződést a II. rendű alperessel, amelyre figyelemmel a felperes kereseti kérelme nem megalapozott.

- [48] A kifejtettekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.383.§ (2) bekezdése alapján megváltoztatta és a keresetet elutasította.
- [49] A kereset elutasítására tekintettel a felperes teljes egészében pervesztes lett. Mellőzte ezért a másodfokú bíróság az alperesek perköltségben való marasztalását és kötelezte a felperest a Pp.101.§ (1) bekezdése és 102.§ (1) bekezdése alapján az illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt elsőfokú eljárási illeték, és az I. rendű alperes személyes költségmentessége és a II. rendű alperes költségfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illeték állam javára történő megfizetésére, valamint a Pp.83. § (1) alapján a pernyertes alperesek részére járó első- és másodfokú perköltség megfizetésére, amelynek mértékét a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján állapította meg.

Pécs, 2022. szeptember 20.

Dr. Zóka Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Hrubai Adrienn s.k. előadó bíró, Dr. Berki Csilla s.k. bíró