



## Győri Ítéltábla

**Az ügy száma:** Gf.II.20.088/2024/4/I.

**A felperes:** Felperes1

(cím1.)

**A felperes képviselője:** Rozsnyói Dávid ügyvéd

(cím13)

**Az I.r. alperes:** Alperes1

(cím1.)

**Az I.r. alperes képviselője:** Rozman Ügyvédi Iroda

(Cím11;

ügyintéző: dr. Rozman András ügyvéd)

**A II.r. alperes:** Alperes2

(Cím3)

**A II.r. alperes képviselője:** Farkas és Nagy Ügyvédi Iroda

(cím10

ügyintéző: dr. Nagy Zsolt Béla ügyvéd)

**A per tárgya:** szerződés hatálytalanságának és szerződés létrejöttének

megállapítása

**Az elsőfokú bíróság neve és fellebbezéssel támadott határozatának száma:**

Tatabányai Törvényszék

16.G.40.103/2022/12.

**A fellebbezést előterjesztő fél és a fellebbezés sorszáma: 13.**

felperes

**Í t é l e t**

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek 3.873.500,- (Hárommillió – nyolcszázhetvenháromezer – ötszáz) Ft, míg a II.r. alperesnek 3.943.350,- (Hárommillió – kilencszáznegyvenháromezer – háromszázötven) Ft másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül – lelet készítésének terhe mellett – fizessen meg a Tatabányai Törvényszék illetékbevételi számlájára 1.500.000,- (Egymillió – ötszázezer) Ft kereseti- és 2.500.000,- (Kettőmillió – ötszázezer) Ft fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

**I n d o k o l á s**

**I.**

[1] A helység1i hrsz1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a felperes. Az erre az ingatlanra épült - az ingatlan-nyilvántartásban a helység1i hrsz1/A, hrsz1/B, hrsz1/C helyrajzi számon, önálló ingatlanként feltüntetett - csarnokok tulajdonosa a felszámolás alatt álló I. r. alperes. Az I. r. alperes felszámolója 2020. április 23-án közzétett árverési hirdetményében a fenti három csarnokot és az adóst a Zrt"fa"1-val szemben megillető követelést vagyonösszességgként hirdette meg értékesítésre. Az árverési előleg 11.150.000,- Ft volt. Az elővásárlásra jogosultak a kialakult vételár ismeretében vételi szándékukról írásban tehetek nyilatkozatot a felszámoló felhívás kézhezvételét követő 10 napon belül, pozitív nyilatkozatuk megtételével egyidejűleg az árverési előleggel megegyező összegű foglalót voltak kötelesek fizetni azzal, hogy enélkül a nyilatkozatuk hatálytalan. A felszámoló a Céglőnyben történő közzétételre elküldését megelőzően az árverés kitűzéséről nem értesítette az elővásárlásra jogosult felperest. A felszámolási eljárásban az adós vagyontárgyainak elektronikus értékesítéséről szóló 17/2014. (II.3.) Kormányrendelet (EÉR) alapján az EÉR felületén közzétett adatok szerint az árverés 2020. május 26-án eredményesen

zárult, nyertese a II. r. alperes. A felhasználók számára az EÉR felületén elérhető adatokból a nyertes személyazonossága nem volt megállapítható, ezt a felszámoló sem hozta nyilvánosságra. Az általa feltöltött - az árverési hirdetmény tartalmával megegyező - árverési közlemény szerint „az adásvételi szerződés aláírására az ajánlat elfogadásáról szóló eladói nyilatkozat nyertes ajánlatot tevő általi kézhezvételétől számított 15 napon belül kerül sor”.

[2] A felszámoló 2020. május 26-án kelt - 2020. június 4-én kézbesített – levelében arról tájékoztatta a felperest, hogy az árverés eredményes volt, a nyertes ajánlat összege 401.000.000,- Ft. Felhívta a felperest az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozata 10 napon belül történő megtételére, azzal, hogy ezen időn belül kell megfizetni a 11.150.000,- Ft foglalónak minősülő összeget is. A felperes a 2020. június 10-án kelt - a felszámoló részére június 11-én kézbesített – válaszában bejelentette, hogy él az elővásárlási jogával, de a 11.150.000,- Ft foglalót nem hajlandó e nyilatkozatával egyidejűleg megfizetni. Álláspontja szerint ugyanis a felszámoló erre irányuló felhívása jogszabályi rendelkezésbe - a felszámolási eljárásban az adós vagyontárgyainak nyilvános értékesítésére vonatkozó részletes szabályokról, továbbá a felszámolás számviteli feladatairól szóló 225/2000. (XII.19.) Kormányrendelet módosításáról szóló a 237/2009. (X.20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm.rendelet) 2. § (8) bekezdésébe – ütközik, mert az elővásárlási jog gyakorlása nem tehető függővé ajánlati biztosíték megfizetésétől. Sérelmesnek tartotta azt is, hogy a felszámoló a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 48. § (2) bekezdésében írtak ellenére az értékesítés megkezdése előtt nem tájékoztatta őt (mint elővásárlásra jogosultat) az árverésről.

[3] A felszámoló a 2020. június 15-én kelt - a felperes részére 2020. június 23-án kézbesített - válaszlevelében közölte, hogy az ajánlati biztosíték megfizetésének elmulasztása miatt az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felperesi nyilatkozat hatálytalan. E napon megkötötte az adásvételi szerződést a II. r. alperessel. Erről a felszámoló az adásvételi szerződést és a vételár megfizetését igazoló bizonylatot csak 2020. októberében töltötte fel az EÉR rendszerbe, innentől ott a keresési eredménylistában is eredményesként jelent meg a 2020. április 23-án meghirdetett árverés.

## II.

[4] A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy az EÉR rendszerében lefolytatott nyilvános árverés alapján az alperesek által megkötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, a szerződés 2020. június 11-én közte és az I. r. alperes között jött létre, az árverési hirdetmény és dokumentáció feltételeivel egyező, a legmagasabb összegű ajánlatnak megfelelő 401.000.000,- Ft-os vételár mellett. Kérte, hogy a bíróság kötelezze a II. r. alperest a javára bejegyzett tulajdonjog törlése, a felperes tulajdonjoga bejegyzésének tűrésére. Kérte, a bíróság keresse meg az illetékes kormányhivatalt a teljes vételár megfizetésének igazolását követően az ingatlanok tulajdonjogának a javára történő bejegyzése iránt. Kérte, hogy kötelezze - a vételár megfizetésének igazolásától függően - az I. r. alperest az átruházott követelésre vonatkozó engedményezési értesítés kiadására. Kereseti kérelme jogalapjaként a Cstv. 49. § (6) bekezdését, a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:223. § (1) bekezdését, 6:222. § (4) bekezdését, 6:215. §-át, 6:193. §-át, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 30. § (2a) bekezdés a) pontját és 47/A. § (1a) bekezdését jelölte meg.

[5] Arra hivatkozott, hogy Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rPtk.) 97. § (3) bekezdése alapján elővásárlási jog illetve meg a három csarnokra és mivel a felszámoló a vagyontárgyakat vagyönsszegként értékesítette, elővásárlási joga kiterjedt a követelésre is. Elővásárlási jogát joghatályosan gyakorolta. Az adásvételi szerződés az elővásárlási jogot gyakorló nyilatkozata alapján létre is jött, a felszámoló ennek ellenére a II. r. alperessel kötött szerződést. Az árverési hirdetmény és a felszámoló elővásárlási jog gyakorlására felhívó nyilatkozata nem felelt meg a jogszabályi rendelkezéseknek, mert az azok szerint a foglaló címén fizetendő összeg ténylegesen nem a Ptk. 6:185. § (1) bekezdése szerinti foglaló, hanem ajánlati biztosíték volt. A Korm.rendelet 2. § (8) bekezdése értelmében elővásárlási jog gyakorlása nem tehető függővé ajánlati biztosíték megfizetésétől. A keresetlevél határidőn belül került benyújtásra. A Ptk. 6:222. § (4) bekezdésére alapítottan terjesztette elő keresetét, így teljesítőképességét nem kellett igazolnia, mert e kötelezettség csak a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésére alapított kereset esetén terhelne.

[6] A felszámoló nem tett eleget az értékesítést megelőző értesítési kötelezettségének (Cstv. 48. § (2) bekezdése). Az ajánlatot nem teljes terjedelmében ismertetve vele, abból nem derült ki a vevő személye. A 10 napos nyilatkozattételi határidő ugyan megfelelt az EÉR előírásainak, de nem felelt meg a Ptk. 6:222. § (2) bekezdésében, 6:65. § (1) bekezdés b) pontjában, 6:75. § (2) bekezdésében, valamint az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló 2/2009. (VI.24.) PK vélemény 1. pontjában foglaltaknak. A szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd személyében pedig összeférhetlenségi ok állt fenn.

[7] Az I. és II. r. alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkoztak, hogy a keresetindítási határidő az adásvételi szerződés megkötésének napjától (2020. június 15.) számítandó, így a kereset elkésett, az a Cstv. 49. § (6) bekezdése szerinti 30 napos jogvesztő határidőn túl került előterjesztésre. A felperes elővásárlási jogot gyakorló nyilatkozata a foglaló megfizetésének hiányában hatálytalan. A hirdetmény és a felszámoló felhívása is egyértelmű volt, a felszámoló nem ajánlati biztosítékot, hanem azzal egyező összegű foglalót kért. Sem a hirdetmény, sem a felszámoló felhívása nem volt törvénysértőnek tekinthető amiatt, mert az ajánlati biztosíték összegével egyező foglaló megfizetésére hívta fel a felperest, mert ezzel került volna azonos helyzetbe az árverés nyertesével. A felperes a teljesítőképességét nem igazolta, bírói felhívás ellenére bírói letétre nem került sor, a helyette csatolt fizetési ígervény pedig nem kötelező érvényű és feltételektől függő. A felperes keresetét nem alapozhatja meg olyan körülmény, ami alapján a Cstv.51.§ (1) bekezdése szerinti kifogással élhetett volna. A felperes kívül esik azon a személyi körön, mely a Korm.rendelet 2.§ (2) bekezdése alapján előzetesen értesítendő. Az adós volt vezetőjeként tudott az értékesítésről, az árverési hirdetményt meg is támadta. A hirdetmény alapján volt ideje felkészülni a teljesítésre. A teljes ajánlat közölve lett a felperessel. Szabadon választhatták meg az eljáró ügyvédet, személye nem összeférhetetlen.

### III.

[8] Az elsőfokú bíróság fellebbezett ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest az I. r. és II. r. alperesek javára személyenként 2.540.000,-Ft elsőfokú perköltség megfizetésére. Alaptalannak találta a kereseti kérelem elkésettségével kapcsolatos alaki védekezést, ugyanakkor osztotta az alperesek azon érvelését, hogy a felperes elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozata hatálytalan és a teljesítőképessége nem igazolt.

[9] Az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatot amiatt tekintette hatálytalannak, mert a foglaló egyidejű megfizetésre vonatkozó (de nem teljesített) felszámolói elvárás jogszerű volt. Önmagában az összegerszerű egyezés nem minősítette a foglalót árverési előleggé (ajánlati biztosítékká). Az elővásárlásra jogosult éppen azzal kerül az árverési vevővel azonos helyzetbe, hogy a szerződés létrejöttkor (az elfogadó nyilatkozat megtételekor) foglalót ad, így mindketten foglalóval biztosítottan várják a végleges szerződés megkötését. Az elővásárlásra jogosult az értékesítési folyamat azon szakaszában kapott becsatlakozási lehetőséget, amikor a végleges szerződés megkötése előtt már foglalót kell teljesíteni, s azt kell (a végleges szerződés alapján) a teljes vételárra kiegészíteni. A foglaló elszámolása eltérő az árverési vevő által fizetett árverési előleghez képest, ugyanis amíg az árverési előleget később könyvelik foglalóként, a felperes ezt az összeget eleve foglalóként fizetné meg.

[10] A felperes teljesítőképességét sem találta igazoltnak. Rámutatott, hogy a teljesítőképesség nem csak akkor igazolandó, ha az elővásárlásra jogosultat fel sem hívják e joga gyakorlására, hanem akkor is, ha az elfogadó nyilatkozatát hagyják figyelmen kívül. A teljesítőképesség a per alatt is igazolható és nem csak bírói letét fogadható el, de az igazolásának ki kell terjednie arra, hogy a teljesítőképesség az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat megtételekor is fennállt. Az eladó azon érdeke az elsődleges, hogy a szerződési feltételek szerinti határidőben hozzájusson a vételárhoz. A felperes bírói felhívás ellenére nem helyezte bírói letétbe az árverési vételárat. Az általa csatolt „fizetési ígérvény” és a felperes házastársának a bankszámla kivonata a teljesítőképesség igazolására alkalmatlan. A felperes házastársának a bankszámlájáról csatolt igazolás (12/F/1) csak a foglaló (és nem a vételár) meglétét igazolja. Az ígérvény az elővásárlási jog gyakorlásakor még nem is állt rendelkezésre, az nem csak a peres felektől függő feltételeket (az ítélet jogerőre emelkedését; a felülvizsgálat elmaradását; az ingatlanok használatától mentességét; a felperes általi biztosítékadást) tartalmaz. Emiatt abból nem következik az, hogy az eladó biztosan és a szerződés szerinti határidőben hozzájut a vételárhoz. A felperes hivatkozásai alaptalanok voltak, így nem volt szükség a teljesítőképesség további vizsgálatára, különösen a felperes által csatolni vállalt megállapodás beszerzésére.

[11] Az I. r. alperes érvelésével szemben a Cstv. 51.§ (1) bekezdése szerinti kifogás hiánya nem zárja ki az igény érvényesítését. A hatálytalanság iránti per a kifogással párhuzamos jogorvoslati lehetőség. A Korm. rendelet 2.§ (2) bekezdése nem említi az elővásárlásra jogosultat az előzetesen értesítendőkhöz. Az értékesítés időpontjában ilyen kötelezettség a Cstv. 48. § (2) bekezdése alapján sem állt fenn. Ha fenn is állna, az csak az első hirdetményre vonatkozik. Ha e követelmény mégis sérült volna, annak jogkövetkezménye nem a hatálytalanság. A Cstv. 49/E. § (6) bekezdéséből következően az elővásárlási jogosulttal nem kell közölni a vevő személyét, ha mégis közzététel, annak sincs jelentősége, mert az elővásárlási jog gyakorlása és foglaló megfizetésének visszautasítása során a felperes ennek nem tulajdonított jelentőséget, így az ezzel összefüggő jogsértésre hivatkozása joggal való visszaélés. Az ellenjegyző ügyvéd személye a hatálytalanság szempontjából irreleváns. A joggyakorlásra biztosított 10 nap megfelel az EÉR Rendelet 27.§ (4) bekezdésében foglaltaknak. A korábbi értékesítési kísérletek és a hirdetmény alapján volt ideje a felperesnek a teljesítésre felkészülni.

Az alperesek javára fizetendő ügyvédi munkadíj mértékét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (Ükr.) alapján mérsékelte. Ennek során értékelte, hogy nem indokolt az általa megállapítottat meghaladó ügyvédi munkadíj az írásbeli előkészítés, a tárgyalások száma és időtartama alapján, s értékelendő volt az is, hogy a G.40.048/2020.sz. jogerősen befejezett per nagyobb részt azonos ténybeli alap és írásbeli előkészítés mellett folyt.

#### IV.

[12] A felperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet keresete szerinti megváltoztatását, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, harmadsorban az alperesek javára megállapított perköltség további, mindkét alperes vonatkozásában 450.000,- Ft + áfa összegre történő mérséklését és az alperesek másodfokú perköltségben (Ükr. 3.§+áfa ügyvédi munkadíj) marasztalását kérte.

[13] Kifejtett álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg azt, hogy a felszámoló nem sértette meg az elővásárlási jogát. A konkrét ügyben a Cstv. - 2017. évi XLIX. törvény hatálybalépését megelőző szövegű - 48. § (2) bekezdése az irányadó, ami előírta az elővásárlásra jogosult előzetes értesítését. A jelen eljárásra a Cstv. 49/E. § (4) bekezdése és nem a Cstv. 49/E. § (6) bekezdése az irányadó, a nyertes ajánlat teljes terjedelemben (mindenféle adattörlesztés nélkül) volt bemutatandó a részére. (Ptk.6:222.§. (1) bekezdés; 2/2009. PK vélemény 1. pont) Erre nem került sor, mert a közölt adatokból a vevő személye nem volt megállapítható. Az elővásárlási jogot gyakorló nyilatkozatában (F/9) ezt kifejezetten sérelmezte, emiatt az elsőfokú ítélet azon hivatkozása is iratellenes, hogy ezt a hiányosságot tudomásul vette. Az egyes értékesítési aktusok tartalma változhat, így az értesítés minden egyes értékesítési kísérletnél önállóan terhelte a felszámolót. Ez következik a Cstv. 48. § (2b) bekezdése elővásárlási jogosultakról vezetendő nyilvántartásra vonatkozó szabályából is.

[14] Az árverési előleg, illetőleg ajánlati biztosíték kérdésében is téves álláspontot foglalt el az elsőfokú bíróság. A Korm.rendelet 2. § (8) bekezdése nem részletezi mi lehet ajánlati biztosíték. Az azonban egyértelmű, hogy az elővásárlási jogot gyakorló nyilatkozat hatálya nem köthető ajánlati biztosíték vagy - megnevezésétől függetlenül – bármely más összeg megfizetéséhez. (Fővárosi Ítéltábla Gf.40.146/2019/4.) Emiatt a hirdetmény és a felszámoló felhívása az ajánlati biztosíték kikötésének tilalmába ütköző volt, illetve annak megkerülésére irányult. A felszámoló felhívását a Ptk.6:95.§-a alapján érvénytelen kikötés nélkül kell figyelembe venni, így annak teljesítését alappal tagadta meg. A felszámoló által megjelölt összeg - tartalma szerint - nem is a Ptk. 6:185. § (1) bekezdése szerint foglaltó. Egyrészt nem a szerződés, hanem az elővásárlási jogot gyakorló nyilatkozat megerősítésére szolgál, annak hatályát köti az összeg megfizetéséhez. Másrészt a szerződés megkötése, illetve az elővásárlási jogot gyakorló nyilatkozat felszámolóhoz történő megérkezése előtt nem is beszélhetünk foglaltóval megerősíthető kötelezettségvállalásról. Az nem lett volna kifogásolható, hogy a felszámoló az elővásárlási jog gyakorlása után, a szerződés megkötését követő időpontra írta volna elő a számára foglaltó fizetését, de az elővásárlási jog gyakorlásának stádiumában ilyen igénnyel nem élhet.

[15] A törvényszék ítélete sérti a Ptk. 6:222. § (4) bekezdését, a Ptk. 6:223.§ (2) bekezdését és a Cstv.49.§ (6) bekezdését. E rendelkezések értelmében nem volt köteles

igazolni a teljesítőképességét, ha mégis, azt megfelelően igazolta. Amennyiben pedig nem igazolta megfelelően, úgy ennek oka az, hogy az elsőfokú bíróság elmulasztotta a Pp.237.§-a szerinti anyagi pervezetési kötelezettsége teljesítését és jogsértően mellőzte bizonyítási indítványai teljesítését.

[16] Megismételte azon érvelését, hogy a Cstv.49.§ (6) bekezdése – minden további nélkül - lehetővé tette a perindítását és miután a Ptk. 6:222. § (4) bekezdése alapján kérte a szerződés létrejöttének megállapítását, így – szemben a Ptk. 6:223.§ (2) bekezdésében értékelt helyzettel - nem kellett a keresettel egyidejűleg elfogadó nyilatkozatot tennie és teljesítőképességét igazolnia. (BH2018.200.; IH2019.34.) A Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szerinti igényérvényesítés esetén - az elővásárlási jog korábbi gyakorlása hiánya miatt – nyilvánvalóan csak a perindítás időpontjára értelmezhető a teljesítőképesség igazolása. A perbeli esetben azonban elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozata közlésével a szerződés létrejött, keresete csak a tulajdonszerzését biztosítja. A nyilatkozata hatálya és az adásvételi szerződés létrejötte nem függ a teljesítőképességtől, egy már létrejött szerződés vonatkozásában nem követelhető meg a teljesítőképesség igazolása. Elővásárlási joga gyakorlásakor nem kellett arra készülnie, hogy erre az időpontra kell igazolni a teljesítőképességét. A teljesítőképességnek a szerződés szerinti teljesítési határidőben kell fennállnia. Igazolásának elmaradása az eladónak nem jelent kockázatot, mert a tulajdonjog bejegyzésének és a birtokbaadásnak is feltétele a teljesítés, elmulasztása esetén az eladó gyakorolhatja a szerződésszegésből eredő jogait.

[17] Ha mégis feltétel lenne a teljesítőképesség igazolása, úgy a törvényszék az ezzel kapcsolatos bizonyítékokat tévesen értékelte. Nem volt figyelemmel a felperes személyes előadására. Állította, hogy az értékesítéskor 350 millió Ft fedezettel rendezett, s ezt az alperesek nem vitatták. Úgy nyilatkozott, hogy a vételárnak megfelelő összeg megvan, azt csak a vitás birtokállapotok miatt nem helyezte bírói letétbe, a per tárgyát képező ingatlanok ugyanis egy perben nem álló társaság birtokában vannak, amelyet nem tud 2019 óta onnan kitenni. A per alatt a teljesítőképesség (letétől eltérő módon történő) igazolására csatolta az Zrt2 2021. június 22-i fizetési ígervényét (42/F/1), valamint házastársa bankszámla kivonatát, mely a foglalat meghaladó (12 millió forint feletti) fedezetet igazolt elővásárlási joga gyakorlása időpontjára. Az elsőfokú bíróság ezeket tévesen értékelte a teljesítőképesség igazolására alkalmatlannak.

[18] Az elsőfokú bíróság a fizetési ígervény feltételeit is tévesen értelmezte. Csak a peres felektől függött az Zrt2 teljesítése. A keresetnek megfelelő ítélet esetén a felülvizsgálatról az alperesek döntenek. A vételár kifizetéséig az eladó helyzete (tulajdonjog, birtok) biztosított. A használati jogoktól mentesség volt a fizetés feltétele és nem a birtokbaadás, ami nem több, mint az eladó adásvételi szerződés 6. pontjában tett kötelezettségvállalása, s csak a Ptk.6:215.§ (2) bekezdése szerinti, az I.-II. r. alperes által könnyen teljesíthető törvényi kötelezettség az I. r. alperes által a haszonkölcsön felmondásával, míg a II. r. alperes által a közte és a cég3 Kft. között létrejött bérleti szerződés rendes (indokolás nélküli, 30 napra szóló) felmondásával. A fizetési ígervény II/2/f pontjában a felperestől kért - szerződések megkötésére irányuló - biztosíték is teljesíthető lett volna. Zálogjoggal a jövőbeni és feltételes követelés is biztosítható és zálogjog akár a perbeli három felépítményre is alapítható lett volna. Az ellene folyó végrehajtás nem volt akadálya annak, hogy harmadik személy (pl. családtagjai) adjanak biztosítékot.

[19] Az elsőfokú bíróság felektől eltérő - és a bíróság korábbi felhívásaiból és anyagi pervezetéséből nem következő – értelmezése volt az, hogy a teljesítőképesség a perben igazolható, de az igazolásnak ki kell terjednie arra, hogy a teljesítőképesség az elővásárlási jog gyakorlásának időpontjában is fennállt és most is fennáll. Erre a Pp. 237. § (3) bekezdése szerinti anyagi pervezetés keretén belül fel kellett volna hívnia a felek figyelmét és lehetőséget kellett volna adnia a tényállítások megtételére és a bizonyításra. Mulasztásával az elsőfokú bíróság megsértette a Pp. 6.§-a és 237.§ (1) bekezdését és ún. „meglepetés ítélet” született.

[20] Az elsőfokú bíróság nem döntött a fizetési ígervény II/2/d pontja szerinti (üzleti titoknak minősülő) háttérmegállapodás becsatolására vonatkozó indítványáról, azt a Pp. 279.§ (1) bekezdése megsértésével - kifejezett mellőzése nélkül (Pp.276.§ (5) bekezdés) - figyelmen kívül hagyta. A bíróság a Pp.110.§ (2) bekezdését megsértve - felperes igazolt távolléte ellenére - nem halasztotta el az utolsó tárgyalást, nem biztosította azon a felperes jelenlétét, így az nem tudta gyakorolni a jogait, holott a felperes tisztázhatta volna a fizetési ígervény kötelező erejét, s előadhatta volna, hogy a perbeli ingatlanok körül a családja és az azokhoz tartozó vállalkozások bőséges fedezetet nyújtó további 14 ingatlant tulajdonolnak.

[21] Arra az esetre, ha a teljesítőképesség bizonyíthatatlansága körében mégis az elsőfokú ítéletben kifejtett álláspont lenne helyes, kérte az ítéltábla anyagi pervezetését és a Pp.373.§ (5) bekezdése szerinti utólagos bizonyítás keretében bizonyítékként kérte figyelembe venni a fellebbezéséhez csatolt iratokat (F/16-F/19), valamint az Zrt2 vezető tisztségviselőjének (tanúlnak) a tanúkenti meghallgatását. Előadta, hogy az F/16 alatti adásvételi szerződés 400 millió Ft-ot meghaladó vételár rész az elővásárlási jog gyakorlásakor és szerződés szerinti fizetési határidőre rendelkezésre állását igazolja. A fizetési ígervényt megerősítő 2021. június 28-án kelt megállapodás (F/17) értelmében a fizetési ígervény érvényes, hatályos és az Zrt2-t tényleges fizetésre kötelező megállapodás. A tanú ugyanezt tudja megerősíteni. Az F/18 alatt csatolt birtokbabadási jegyzőkönyv pedig azt igazolja, hogy az alperesek közötti haszonkölcsön jogviszony könnyen megszüntethető. A II. r. alperes és a cég3 Kft. között létrejött bérleti szerződés (F/19) pedig bármely fél által gyakorolható 30 napon belüli felmondást szabályoz.

Harmadlagos fellebbezési kérelmében rámutatott, hogy az alperesek javára megállapított ügyvédi munkadíj eltúlzott. Az elsőfokú ítéletben említett (hasonló) G. 40.048/2020. sz. perben 1.000.000,-Ft+Áfa ügyvédi munkadíj lett megállapítva. Az azonos ténybeli alap és a hasonló írásbeli előkészítés miatt e perben ennél alacsonyabb munkadíj alkalmazása indokolt. A magas perérték mellett is figyelembe kell venni a tényleges munkavégzést. Az I. r. alperes 3 beadványa 8 oldal terjedelmű, a II. r. alperes két beadványa 6 oldal terjedelmű volt. A három tárgyalás is rövid volt (1 óra 11'perc; 15' perc; 56'perc). Oldalanként egy óra, a három tárgyalásra 7,5 óra alapulvétele az I. r. alperes 15,5, a II. r. alperes 13,5 óra után jogosult az átlagos 28.000,-Ft/óra díjazásra.

[22] Az I. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Anélkül, hogy e körben fellebbezéssel élne, fenntartotta, hogy a felperes a keresetindítási határidőt elmulasztotta. Kiemelte, hogy a hirdetmény kifogással nem támadott tartalmára jog nem alapítható. A Cstv. 49/E. § (4) és (6) bekezdése együttes értelme szerint nem ismerhette meg a konkrét ajánlattevő személyét a felperes, de ennek nincs jelentősége, mert ez nem tartotta vissza az elővásárlási jog gyakorlásától. Az „árverési hirdetmény” és a

legjobb ajánlat „elfogadása” miatt az árverésen is résztvevő ajánlattevőre és az elővásárlási jog gyakorlójára azonos szabályok vonatkoznak. Az elsőfokú bíróság sem anyagi, sem eljárásjogi jogszabályt nem sértett a teljesítőképesség vizsgálata során, a felperesnek az elővásárlási jog gyakorlása időpontjában fennálló teljesítőképességét kellett volna igazolni. Ellenezte a fellebbezésben előterjesztett bizonyítási indítványok foganatosítását. A speciális jogi szaktudást igénylő perben az ügyvédi munkadíj további mérséklésének nincs helye.

[23] A II. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Osztotta a törvényszék azon jogi álláspontját, hogy minden esetben igazolandó az elővásárlási jog gyakorlásakor fennálló teljesítőképesség. Rámutatott, hogy a fellebbezés alaptalanul hivatkozik a Pp. 237. § (1), (2) és (3) bekezdései megsértésére, mert nincs helye anyagi pervezetésnek akkor, ha a felek valamelyike értelmezi - a másik féltől és a bíróságtól eltérően - a jogszabályokat. A PK 9. számú állásfoglalás korábbi 8. pontját az 1/2014. PJE csupán azért nem tartotta fenn hatályában, mert azzal azonos rendelkezés épült be a Ptk. szövegébe. A felperes a teljesítőképességét nem igazolta. Vagy letétbe kellett volna helyezni a vételárat, vagy azt kellett volna igazolnia, hogy az ígervény teljesedésbe ment és ő maga rendelkezik a vételárral. Az utolsó tárgyalás elhalasztásának jogszabályi feltételei nem álltak fenn. A fellebbezésben előterjesztett utólagos bizonyítás figyelmen kívül hagyandó, a felperes nem indokolta, miért nem terheli önhiba annak előterjesztésével kapcsolatban, illetve a felajánlott bizonyítás sem igazol teljesítőképességet. Az ügyvédi munkadíj további mérséklésének nincs helye.

[24] A Győri Ítéltábla Gf.II.20.030/2023/9. számú végzésével az elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyezte és az eljárást megszüntette. A Kúria Gfv.III.30.329/2023/8. számú végzésével a jogerős végzést hatályon kívül helyezte és a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. Megállapította, hogy a felperes megtartotta a jogvesztő perindítási határidőt.

## V.

[25] A felperes fellebbezése nem alapos.

[26] A megismételt másodfokú eljárásban - a Kúria Gfv.III.30.329/2023/8. számú végzésében foglaltakra tekintettel - az már nem volt vitatható, hogy a felperes megtartotta a keresetindítási határidőt. Az ügy érdemében az ítéltábla – az alábbiakban részletesen is kifejtettek szerint – nem osztotta az elsőfokú bíróság azon jogi álláspontját, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felperesi nyilatkozat hatálytalan, az elsőfokú bíróság teljesítőképesség igazolásának elmaradására vonatkozó álláspontjával azonban egyetértett. Az utólagos bizonyítás eljárásjogi feltételei fennállta hiányában (a teljesítőképesség igazolása érdekében) az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére irányuló másodlagos fellebbezési kérelem teljesítésére, illetve az érdemben helytálló elsőfokú ítélet elsődleges fellebbezési kérelem szerinti megváltoztatására, továbbá a harmadlagos fellebbezési kérelemnek megfelelően a perköltség további mérséklésére az ítéltábla nem látott lehetőséget.

## VI.

[27] Előrebocsátja az ítéltábla, hogy a szerződés hatálytalansága szempontjából kizárólag az elővásárlási jogot gyakorló nyilatkozat hatálytalansága és a felperes teljesítőképessége bírt jelentőséggel. A felperes által hivatkozott „egyéb körülmények” a jogvita elbírálása szempontjából nem relevánsak, így azok értékelése is szükségtelen. A felperes az árverési hirdetménnyel, illetve a felszámoló eljárásával kapcsolatos sérelmeit a Cstv. 51. § (1) bekezdése szerinti kifogás, illetve a Cstv. 49. § (5) bekezdése szerinti per keretében érvényesíthette volna.

[28] Az ítéltábla nem értett egyet az elsőfokú ítélet azon elsődleges indokával, ami a felperes elővásárlási jogot gyakorló nyilatkozata hatálytalanságán alapult. A felperes árverési előleg, illetve (az adásvételi szerződés aláírását megelőzően) foglaló megfizetésére nem volt köteles. Az árverési hirdetmény és felszámolói felhívás jogszabályba ütköző rendelkezése teljesítésének elmaradása nem tette a felperes elővásárlási jogot gyakorló nyilatkozatát hatálytalanná. Az árverés nyertese, a II. r. alperes „árverési előleg” (és nem ajánlati biztosíték) fizetésére volt köteles. A Korm. rendelet 2. § (7b) bekezdése az egyes felszámolási tárgyú Kormányrendeletek módosításáról szóló 92/2024. (IV.23.) Kormányrendelettel került beiktatásra és 2024. június 23. napjától hatályos, jelen ügyben nem alkalmazandó. A Korm.rendelet perbeli árverés szempontjából releváns (2014. december 6. napjától hatályos) 2. § (7a) bekezdése értelmében, ha a szerződés az árverés nyertesének érdekkörében felmerülő okból nem jön létre, vagy az árverés nyertese a vételárat az előírt határidőben nem fizeti meg, az árverési előleget elveszíti. A Cstv. 49/B. § (4) bekezdése és a Korm.rendelet 2. § (7a) bekezdése szerinti „árverési előleg” nem azonos a polgári jogban ismert előleggel, az tartalmazza ugyan a foglaló, illetve a bánatpénz egyes jegyeit, de „sui generis” csak a felszámolási eljárásban ismert jogintézmény. (A magyar fizetéseptelenségi jog kézikönyve - Juhász László HVG-Orac Lap- és Könyvkiadó Kft. 2016. 883. oldal)

[29] A Kormányrendelet 2.§ (8) bekezdése csak a pályázatra irányadó „ajánlati biztosíték” vonatkozásában mondja ki azt, hogy az elővásárlási jog gyakorlását [Cstv. 49/C. § (3) bekezdés] nem lehet az ajánlati biztosíték megfizetésétől függővé tenni. Hasonló rendelkezést az „árverési előlegre” nem tartalmaz. Nem hagyható azonban figyelmen kívül az, hogy tartalma szerint mind az „ajánlati biztosíték”, mind az „árverési előleg” az ajánlat, illetve a licit komolyságát igazoló, az ajánlattevő ajánlati kötöttségéhez kapcsolódó biztosíték. A biztosítékok azonos funkciója miatt a Korm.rendelet 2.§ (8) bekezdése szerinti korlátozás értelemszerűen irányadó az árverési előlegre is. Emiatt a felperes elővásárlási jogának gyakorlása sem volt jogszerűen az árverési előleggel megegyező összeg megfizetéséhez köthető.

[30] Ezen összeg teljesítése foglaló címen sem volt jogszerűen előírható a felperes számára. Az árverési hirdetmény szerint a II. r. alperes az árverési előleget (foglalót) meghaladó vételárat volt köteles megfizetni az adásvételi szerződés írásba foglalásától számított legfeljebb 15 napon belül. Ha ezt elmulasztja, úgy az adásvételi szerződésben meghatározottak szerint a foglalónak minősülő árverési előleg összegét elveszíti. Az árverési előleg azonban nem automatikusan (az ajánlat/licit érvényessége és a nyilvános értékesítés eredményessége megállapításával) minősült foglalónak, hanem azt a II. r. alperessel megkötött adásvételi szerződés 4. pontja utolsó bekezdése minősítette foglalóvá. E pont szerint a megfizetett árverési előleget a felek a „jelen szerződés aláírásával foglalóként kezelik”. Ez áll összhangban a foglaló fogalmával is. A Ptk. 6:185. § (1) bekezdése értelmében a másik félnek fizetett pénzt ugyanis akkor lehet foglalónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor és ez a rendeltetés a szerződésből

egyértelműen kitűnik. Ebből az is következik, hogy a foglalóra vonatkozó kötelezettségvállalás már létrejött szerződést (előszerződést) feltételez. A felszámolás alatti vagyonértékesítés során a pályázatra tett ajánlat és a pályázó nyertessé nyilvánítása azonban még nem hoz létre sem előszerződést, sem végleges adásvételi szerződést. (BDT2016.3516.) Ugyanez irányadó az árverés nyertesének ajánlatára és nyertessé nyilvánítására is. A felszámoló - az elektronikus értékesítés érvényességének és eredményességének megállapítását követően - mindkét esetben köteles még bemutatni a nyertes ajánlatot az elővásárlási joggal rendelkezőknek - az őket megillető sorrendben - annak érdekében, hogy nyilatkozzanak arról, hogy kívánnak-e élni elővásárlási jogukkal.

[31] Egy már létrejött szerződés és foglaló címen fizetett összeg hiányában az I. r. alperes nem köthette volna az elővásárlási jogot gyakorló nyilatkozat hatályosságát foglaló megfizetéséhez. A foglaló megfizetésének kötelezettsége (e hatállyal) a II. r. alperest is csak az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg terhelte, még akkor is, ha az árverési előleg foglalóvá „átminősítése” folytán tényleges pénzfizetés nem történt. Amennyiben az elővásárlásra jogosultnak az ingatlannyilvántartásba történő bejegyzésre is alkalmas adásvételi szerződés aláírását megelőzően kellene foglalót teljesítenie, (úgy, hogy ekkor az árverés nyertesét még foglaló biztosítására vonatkozó kötelezettség nem terheli) ez az elvárás nem lenne az árverés nyertesével azonos feltételekkel történő joggyakorlásnak tekinthető és a Korm.rendelet 2. § (8) bekezdésébe ütközik. Ez a különbség annak figyelembevétele mellett is fennáll, hogy az adásvételi szerződés a felperes és a II. r. alperes között csak annak aláírásával jött létre, ugyanakkor a felperes és az I. r. alperes között az adásvételi szerződés a felszámolói felhívása (mint az adós eladásra irányuló ajánlata) elfogadásával létrejön.

## VII.

[32] A lényeges szerződési tartalom ismeretében a felperes az elővásárlási jogát – az árverési előlegnek megfelelő összegű foglaló egyidejű megfizetése kivételével, amitől jogszerűen zárkozott el – a hirdetményben és a felszámoló felhívásában foglaltaknak megfelelően gyakorolta. A teljesítőképesség igazolása nem az elővásárlási jog hatályos gyakorlásához volt szükséges, hanem az alperesek közötti adásvételi szerződés hatálytalanságából fakadó igény eredményes érvényesítésének konjunktív anyagi jogi előfeltétele. A felperes a teljesítőképességét – ahogy ezt az elsőfokú bíróság is helyesen ismerte fel - nem igazolta megfelelően. E körben azonban az ítéltábla az elsőfokú ítélet indokolását az alábbiak szerint pontosítja és egészíti ki.

[33] A Ptk. V. Könyvének XIX. fejezetéhez fűzött indokolás szerint a jogalkotó a kialakított bírói gyakorlat mai viszonyok között is indokolt elemeit elsősorban a PK 9. számú kollégiumi állásfoglalás törvény szövegébe való beépítése útján továbbra is fenntartotta. A PK 9. sz. kollégiumi állásfoglalás VIII. pontja szerint, ha az elővásárlásra jogosult keresetében annak megállapítását kéri, hogy a sérelmére megkötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, tartozik egyúttal a vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot is tenni. A bíróság e nyilatkozatnak a komolyságát, valamint a teljesítőkészségnek és képességnek a valóságos voltát ellenőrzi. A PK 9. sz. kollégiumi állásfoglalás VIII. pontja indokolása is ezt erősíti, az eladó és a vevő érdekeinek kellő védelme érdekében az említett feltételek meglétét a bíróság ellenőrzi. Ezért a bíróság az ellenérdekű fél kérelmére az érdemi döntés előtt felhívhatja az elővásárlásra jogosultat arra, hogy az ajánlat szerint esetleg már esedékessé vált vételárat vagy vételárrészt megfelelő határidő alatt – az eladó, illetőleg annyiban, amennyiben

teljesítés történt, az ő jogán a vevő javára – helyezze bírósági letétbe. Ennek megtörténtét vagy elmaradását a bíróság az érdemi döntés meghozatalánál értékeli. Az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 8. pontjához fűzött indokolás szerint pedig a PK 9. sz. állásfoglalás VIII. pontja az elővásárlási jog valamennyi esetkörére alkalmazható módon tartalmaz arra az esetre szabályokat, ha az eladó az adásvételi szerződést nem az elővásárlásra jogosulttal, hanem mással köti meg. Az állásfoglalás szerint ebben az esetben az elővásárlásra jogosult az általa a szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt indított perben egyúttal a vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot is tartozik tenni. A bíróságnak pedig ellenőriznie kell az elfogadó nyilatkozat komolyságát, az elővásárlásra jogosult teljesítőképességének és képességének valós voltát. A teljesítőképességnek az elfogadó nyilatkozat megtételekor kell fennállnia. A bírói gyakorlat is ennek megfelelően alakult. (BH2002.107.)

[34] Nem osztotta az ítéltábla a felperes azon jogi álláspontját, hogy miután őt elővásárlási jogának gyakorlására felhívták, a helyzetére a Ptk. 6:223. §. (2) bekezdésében foglaltakkal szemben a Ptk. 6:222. § (4) bekezdése irányadó, s így őt nem terheli a teljesítőképesség igazolása. Nem állapítható meg az, hogy a teljesítőképesség igazolása kérdésében a jogalkotói szándék a Ptk. 6:222. § (4) bekezdése és a Ptk. 6:223. §. (2) bekezdése szerinti esetekben eltérő lett volna, illetve eltérne a korábbi szabályozástól és az ahhoz kapcsolódó bírói gyakorlattól, s csak arra az esetre tette volna az igényérvényesítés feltételévé a teljesítőképesség igazolását, ha az elővásárlásra jogosult teljes mellőzésével kerül sor az eladó és a harmadik személy között a szerződéskötésre.

[35] Helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság arra, hogy az elővásárlási jog megsértésének mindkét esetében igazolandó a teljesítőképesség. Annak értelmezése körében alakultak ki csak eltérő álláspontok, hogy az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatával (pontosabban az igényérvényesítéssel, azaz a keresetindítással) egyidejűleg, ezen időbeli korláttal (azaz már a keresetlevélben) vagy még a PK 9. számú kollégiumi állásfoglalás talaján kialakult gyakorlatnak megfelelően, azaz a per folyamán a bizonyítás szabályai szerint kell, hogy igazolja a teljesítőképességét. A Kúria az utóbbi értelmezés mellett foglalt állást.

[36] Az ítéltábla a felperes által felhívott, IH2019.34. számon közzétett döntésben foglaltakkal nem ért egyet, s megjegyzi, hogy a BH2020.38. számon közzétett döntésében a Kúria nem is ezt döntést bírálta felül.

[37] A Kúria a termőföldre vonatkozó elővásárlási jog figyelmen kívül hagyása mellett történő értékesítés speciális esetére – a Ptk. 6:223. §-a (2) bekezdése szerinti igényérvényesítéssel összefüggésben - csak azt mondta ki, hogy az elővásárlási jog gyakorlásának nem feltétele a teljesítőképesség igazolása. Azt nem mondta ki, hogy az igényérvényesítésnek ez ne lenne feltétele és azt sem mondta ki, hogy Ptk. 6:222.§ (4) bekezdése alapján történő igényérvényesítés (ami anyagi jogi fogalom) esetén ne kellene a perben igazolni az aktuális teljesítőképességet, illetve azt, hogy a teljesítőképesség az esedékességkor fennállt. Csak azt állapította meg, hogy a teljesítőképesség igényérvényesítés során történő igazolása nem azt jelenti, hogy a teljesítőképességet már a keresetlevél benyújtásakor kell igazolni (ami eljárásjogi kérdés), hanem azt, hogy mindez a per érdemére tartozó (anyagi jogi) bizonyítási kérdés, az ezzel kapcsolatos megállapítások az ítéleti tényállás részei. (BH2019.324. (11) és (12) bekezdés; BH.2020.38. (12) bekezdés)

[38] Emiatt helyesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor - a felek között kialakult vitára figyelemmel - felhívta a felperest a teljesítőképesség igazolására, egyúttal meghatározta annak módját is. Az elsőfokú ítélet jogi indokolása csak annyiban helyesbítendő, hogy nem az elővásárlási jog gyakorlása, hanem az annak folytán létrejövő szerződés szerinti esedékesség időpontjában fennálló teljesítőképesség igazolandó a nyilatkozat komolysága és megalapozottsága megítélhetőségéhez. (BH2018.200.) E teljesítőképesség értelemszerűen a per folyamán, a határozathozatal időpontjában is fent kell, hogy álljon.

[39] A konkrét esetben a felperes költségkedvezmény biztosítása iránt terjesztett elő kérelmet és ellene – nem vitatottan – kezesi minősége miatt számos végrehajtási eljárás folyik. A 31. sz. beadványában (közvetve) maga is elismerte azt, hogy az elővásárlási jog gyakorlásakor még fennállónak állított teljesítőképessége már hiányzik, emiatt kezdett új tárgyalásokat a biztosítékokról és a fedezet igazolásának módjáról. Az elfogadó nyilatkozat komolysága, teljesítőkészségének és képességének valós volta és aktuális fennállta is mindezek fényében volt vizsgálendő. Döntő jelentősége annak volt, hogy a felperes által csatolt bizonyítékok még (másodlagos érvelése szerint) általa is bizonyítandónak tartott aktuális teljesítőképesség igazolására sem voltak alkalmasak.

[40] Helyesen ismerte fel az elsőfokú bíróság, hogy a fizetési ígervény (ami eleve az adásvételi szerződésben foglalt esedékességnél későbbi teljesítőképességre vonatkozó nyilatkozatot tartalmazott) számos olyan bizonytalansági elemet is hordozott magában, melyre figyelemmel szükségtelenné vált az adásvételi szerződés szerinti esedékességkor fennálló teljesítőképesség további vizsgálata és a fizetési ígervény „háttérmegállapodásának” beszerzése. A fizetési ígervénynek önmagában – a felperes ahhoz kapcsolt magyarázata vagy a fizetési ígervény kiállítójának tanúvallomása nélkül – is alkalmasnak kellett volna lenni a teljesítőképesség igazolására. A fizetési ígervény feltételeessége körében azzal egészíti ki az ítéltábla az elsőfokú ítélet indokait, hogy nem csak a peres felektől független feltételek zárják ki az ígervény teljesítőképesség igazolására való alkalmasságát, ilyenek minősülhetnek a peres felektől függő feltételek is. Ha az alperesek felülvizsgálati kérelmet nyújtanak be a jogerős ítélet ellen, akkor sem kerül sor a fizetési ígervény alapján a szerződés szerinti esedékességi időpontban a teljesítésre. További bizonytalansági elem az, hogy a felperes képes-e megfelelő biztosítékok nyújtására. Nem derül ki az ígervényből, hogy a feltételek teljesülése esetén a felperes miként rendelkezhet az összeg felett. Miután nem pénzügyi hitelígervényről van szó, magának a fizetési ígervény kötelezettjének a teljesítőképessége sem igazolt.

[41] A 12/F/1 alatt csatolt bankszámlakivonat sem volt alkalmas az adásvételi szerződés szerinti esedékesség időpontjában fennálló felperesi teljesítőképesség igazolására. Az elsőfokú bíróság által értékelt azon körülményen túl, hogy a bankszámlakivonat eleve csak a foglaló meglétét tanúsíthatta, az sem igazolt, hogy ezen összeg felett mennyiben és miért lenne a felperes a rendelkezésre jogosult. Ha a házastársi bankszámla egyenlege részben vagy egészben a felperes vagyonának (különvagyonának) minősülne, úgy az a felperes ellen folyó számos végrehajtási eljárás keretében lefoglalásra került volna követelésként.

[42] Az elsőfokú bíróságnak nem kellett figyelemmel lennie a felperes azon személyes előadására - mely szerint a vételárnak megfelelő összeg megvan és azt csak az ingatlan birtoklásához fűződő vita miatt nem helyezi letétbe -, mert azt a felperes nem tárta a bíróság elé a fizetési ígervényen és a 12/F/1. alatt csatolt bankszámlakivonaton túlmenően,

hogy milyen más formában állna rendelkezésre fedezet. Nincs annak jelentősége, hogy az elsőfokú eljárás során a felperes állított-e olyat, hogy az elővásárlási joga gyakorlásakor 350 millió forint fedezettel rendelkezett és ezt az alperesek vitatták-e. Ezen állítólagos fedezet semmivel alá nem támasztott, eleve alacsonyabb összegű, mint a vételár, másrészt az aktuális teljesítőképesség igazolására nem is alkalmas.

[43] Az elsőfokú ítélet nem „meglepetés ítélet”. A fizetési ígervény, illetve a 12/F/1 alatt csatolt bankszámlakivonat a felperes által is bizonyítandónak tartott aktuális teljesítőképesség igazolására sem volt alkalmas. Emiatt szükségtelenné vált (Pp.276.§ (5) bekezdés) az adásvételi szerződés szerinti esedékesség időpontjára vizsgálni a felperes teljesítőképességét. Erre figyelemmel az elsőfokú bíróságnak nem kellett anyagi pervezetéssel élnie az utóbbi időpontra vonatkozó teljesítőképesség igazolása kérdésében, eljárása nem sérti a Pp. 6. §, 237.§ (1) és (3) bekezdésében foglaltakat. Nem kellett külön végzést hoznia a fizetési ígervény háttérmegállapodására vonatkozó felperesi bizonyítás mellőzéséről sem (Pp. 276. § (5) bekezdés). Az ítélelhozatalt megelőző tárgyalás elhalasztására egyoldalú kérelem alapján az elsőfokú bíróságnak nem volt lehetősége (Pp.229.§), a felperes képviselte e tárgyaláson biztosított volt, így a Pp.110.§ (2) bekezdése nem sérült.

[44] Olyan anyagi pervezetési hiányosság nem áll fenn, mely indokolná az ítéltábla anyagi pervezetését és a felperes utólagos bizonyítása teljesítése érdekében az elsőfokú eljárás megismétlését. Az ítéltábla fentiekben kifejtett jogi álláspontja miatt nincs szükség, illetve a Pp. 369. § (4) bekezdésében írtak és Pp. 373. § (4) bekezdése szerinti utólagos bizonyításra alapot adó helyzet hiányában nincs lehetőség a másodfokú eljárás keretében az Zrt2 vezető tisztségviselője (tanú1) tanúkénti meghallgatására, illetve a fellebbezéshez csatolt bizonyítékok figyelembevételére.

[45] A fentiekre tekintettel az ítéltábla a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú ítéletet - a jogi indokolás fenti helyesbítése és kiegészítése mellett - helybenhagyta.

[46] Az alpereseket megillető ügyvédi munkadíj alapja nem az Ükr. 3. § (3) bekezdése (azaz a munkaórák száma), hanem az Ükr. 3. § (2) bekezdése. Emiatt nem látott lehetőséget az ítéltábla a harmadlagos fellebbezési kérelem alapján az elsőfokú bíróság által a pertárgyérték alapján számított ügyvédi munkadíj további mérséklésére és a felperes által megjelölt óradíj alapú (28.000,- Ft/óra) díjazás alkalmazására. További mérséklést a hasonló tárgyú G.40.048/2020. sz. per és a ténylegesen kifejtett ügyvédi munka sem indokolt.

[47] Észlelte az ítéltábla, hogy a felperes a kereseti és a fellebbezési illetéket a Győri Ítéltábla Gf.II.20.030/2023/9/I. számú végzése alapján visszaigényelte. A Kúria Gfv.III.30.329/2023/8.sz. végzése alapján azonban a Győri Ítéltábla fenti végzése hatályon kívül helyezésre került. Erre tekintettel az ítéltábla a hiányzó illeték megfizetésére az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74.§ (2) bekezdése és 83.§- a alapján – lelet készítésének terhe mellett – hívta fel a felperest. (Pp.383. § (6) bekezdés)

[48] Az eredménytelenül fellebbező felperes a Pp. 83. § (5) bekezdése alapján a másodfokú perköltségét maga viseli. A felperes a Pp 83.§ (1) bekezdése alapján köteles a pernyertes alperesek másodfokú ügyvédi munkadíjából álló perköltség megfizetésére, melyet az ítéltábla az Ükr. 3. § (2) bekezdés a), c) pontja és 3. § (5) bekezdése, valamint 4/A. § (1)

bekezdése alapján az alperesek által felszámított összegben (Gf.4. jkv.) határozott meg a rendelkező részben foglaltak szerint. A Kúria Gfv.III.30.329/2023/8.sz. végzésében az alperesek javára megállapított felülvizsgálati költséget a Pp. 82.§ (3) bekezdése második mondata alapján figyelmen kívül hagyta, mert az alperesi felszámítás arra nem terjedt ki.

Győr, 2024. október 10.

Dr.Ferenczy Tamás s.k.  
s.k.

a tanács elnöke

Dr.Mészáros Zsolt s.k.

előadó bíró

Dr.Lezsák József

bíró