

...

Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 6.Pf.20.532/2025/7.

A felperes:

felperes

felperes címe

A felperes képviselője:

Dr. Ferenczy Áron ügyvéd

felperesi képviselő címe

Az alperes:

I.r. alperes I. rendű

I. rendű alperes címe

II. r. alperes II. rendű

II.r. alperes címe

Az alperes képviselője:

Dr. Péntes Katalin ügyvéd, eseti gondnokként az I. rendű alperes képviselőjében

ügyvéd címe

Király Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Király László ügyvéd) a II. rendű alperes képviselőjében

ügyvéd címe

A per tárgya: szerződés létre nem jöttének megállapítása

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 36.P.20.989/2025/18-II. számú ítélet

A fellebbezést benyújtó fél: I. rendű alperes (19. sorszám alatt)

II. rendű alperes (20. sorszám alatt)

Ítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. és a II. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek személyenként külön-külön 50.000 (ötvenezer)forint másodfokú perköltséget.

A le nem rótt 2.500.000 (kétmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] A Város Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által település, Belterület helyrajzi szám1 alatt nyilvántartott, természetben a ingatlan címe szám alatt található 766 m² területű, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosai az I. rendű alperes 52/100 arányban és a II. rendű alperes 48/100 arányban. Az I. rendű alperes mint eladó és a felperes mint vevő 2021. július 9. napján az ingatlan 52/100 arányú tulajdoni illetőségének az átruházására irányuló

adásvételi szerződést kötöttek egymással. A felek az adásvételi szerződésben a tulajdoni illetőség vételárát 42.000.000 forintban határozták meg, és rögzítették, hogy a II. rendű alperest elővásárlási jog illeti meg az adásvételi szerződés tárgyát képező tulajdoni illetőségen.

[2] Az adásvételi szerződést szerkesztő ügyvéd a 2021. július 12. napján kelt „Tájékoztató” levelében közölte a II. rendű alperessel, hogy az I. rendű alperes az ingatlan 52/100 tulajdoni illetőségét értékesíteni kívánja a felperesnek. Tájékoztatta a 2021. július 16. napján szabályszerűen kézbesített levelében a II. rendű alperest a vételár összegéről, annak megfizetése ütemezéséről, és felhívta a II. rendű alperest, hogy a „Tájékoztató” levél kézhezvételétől számított 15 napon belül nyilatkozzon arról, hogy élni kíván-e az elővásárlási jogával.

[3] A II. rendű alperes a 2021. július 23. napján kelt, 14/651-2/2021. ügyiratszámú levelében tájékoztatta a Ügyvédi Irodát, hogy az elővásárlási jog gyakorlásának az ügyében az Önkormányzat Tulajdonosi Bizottsága dönt, így érdemi választ csak a bizottság döntésének ismeretében tud adni. Tájékoztatta továbbá arról is, hogy a Tulajdonosi Bizottság legközelebb szeptemberben ülészik. A szeptemberi ülés nem került megtartásra, amelyről a II. rendű alperes nem tájékoztatta a felperest és az I. rendű alperest, majd csak a 2021. október 13. napján kelt, 14/651-13/2021. ügyiratszámú nyilatkozatában tájékoztatta az okiratszerkesztő ügyvédet arról, hogy a Tulajdonosi Bizottság az októberi ülésén meghozott 67/2021. (X.12.) számú határozatában úgy döntött, hogy élni kíván az elővásárlási jogával.

[4] Miután az okiratszerkesztő ügyvéd 2021. szeptember végéig nem kapott semmilyen tájékoztatást a II. rendű alperestől, 2021. október 15. napján benyújtotta a 136564/2021. számú földhivatali eljárásban a felperes tulajdonjog bejegyzési kérelmét és az I. rendű alperes hozzájáruló nyilatkozatát a felperes tulajdonjogának a bejegyzéséhez. A Város Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya a 205566/1/2021. számú végzésével a felperes tulajdonjogának bejegyzésére irányuló eljárást megszüntette, mert a II. rendű alperes 2021. október 13. napján benyújtotta az elővásárlási jogának gyakorlását igazoló dokumentumot, ami akadálya volt a felperes tulajdonjoga bejegyzésének. A felperesnek a Város Kormányhivatal Földhivatali Főosztályával szemben benyújtott keresetét a Fővárosi Törvényszék a 7.K.701.032/2022/20. számú ítéletével elutasította.

[5] Az adásvételi szerződés alapján a felperes 2021. augusztus 13. napjáig három részletben megfizette az I. rendű alperesnek a teljes, 42.000.000 forint vételárát. A felperes az ingatlant birtokba vette, abban különböző beruházásokat végzett. Az I. rendű alperest a Járásbíróság a 16.P.XVIII.20.784/2021/28. sorszámú ítéletével cselekvőképességet részlegesen korlátozó gondnokság alá helyezte; az ítélet 2022. március 1. napján emelkedett jogerőre.

[6] A felperes a keresetében annak megállapítását kérte, hogy a település, belterület helyrajzi szám1 alatt nyilvántartott ingatlan 52/100 tulajdoni hányadának az átruházására irányuló, 2021. július 9. napján általa és az I. rendű alperes által megkötött adásvételi szerződés közte és az I. rendű alperes között jött létre. Kérte továbbá annak megállapítását, hogy a II. rendű alperes 2021. július 23. napján bejelentett, ténylegesen 2021. október 12. napján meghozott, elővásárlási jogot gyakorló nyilatkozata következtében nem jött létre adásvételi szerződés az I. és a II. rendű alperes között. A keresetét arra alapította, hogy a II. rendű alperes elkésve tette meg az elővásárlási jogot gyakorló nyilatkozatát. Kifejtette, hogy tudomásul vette a II. rendű alperes 2021. július 23. napján kelt, 14/651-2/2021. számú tájékoztatását, és az elővásárlási jog gyakorlására megszabott 15 nap határidőt meghosszabbította 2021. szeptember végéig. Álláspontja szerint 89 nap határidő megfelelő volt a II. rendű alperes számára arra, hogy kellően megfontolja, hogy élni kíván-e az elővásárlási jogával, és ez a határidő elegendő volt arra is, hogy a II. rendű alperes meghozza a döntést az elővásárlási jog gyakorlásáról, és megtegye a nyilatkozatát.

[7] Az I. rendű alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a II. rendű alperes nem esett késedelembe az elővásárlási jogot gyakorló nyilatkozatának a megtételével. Az volt az álláspontja, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd által az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatban a II. rendű alperes számára megadott 15 nap határidő nem volt megfelelő figyelemmel arra, hogy az elővásárlási jog gyakorlásához a II. rendű alperes Tulajdonosi Bizottságának a döntésére volt szükség, a Tulajdonosi Bizottság pedig csak meghatározott időszakonként ülésezik. Hivatkozott arra, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd képviseleti joga nem terjedt ki a vételi ajánlat II. rendű alperessel történő közlésére és a II. rendű alperes felhívására az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozat megtételére. Álláspontja szerint nem járt el rosszhiszeműen a II. rendű alperes, mert ésszerű határidőn belül döntött az elővásárlási jog gyakorlásáról.

[8] A II. rendű alperes az ellenkérelmében szintén a kereset elutasítását kérte, mert álláspontja szerint jogszerűen gyakorolta az elővásárlási jogát. Vitatta az okiratszerkesztő ügyvéd eljárását. Ezzel kapcsolatban hivatkozott arra, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd nem mellékelte a meghatalmazását, az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos felhívása nem volt jogszerű, mert az nem tartalmazta, hogy hova, milyen bankszámlára kell megfizetni a vételárat, emiatt nem is volt köteles teljesíteni azt. Vitatta továbbá, hogy a felhívásban meghatározott 15 napos határidő elegendő volt a nyilatkozata megtételére. Hangsúlyozta, hogy az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozatának a megtételéhez a Tulajdonosi Bizottságának a döntésére volt szükség, a Tulajdonosi Bizottság viszont csak meghatározott időszakonként ülésezik; erre tekintettel ésszerűtlenül rövid volt a határidő arra, hogy megtegye az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozatát. Hivatkozott arra is, hogy az I. rendű alperes a birtokbaadási jegyzőkönyvet 2021. augusztus 29-én nem írhatta már alá, mert ehhez szükséges lett volna a gondnokának, illetve a gyámhivatalnak a jóváhagyása.

[9] Az elsőfokú bíróság az ítéletével megállapította, hogy a felperes és az I. rendű alperes között 2021. július 9. napján kelt, a Város Kormányhivatala Földhivatal Főosztálya által település, Belterület helyrajzi szám1 alatt nyilvántartott, természetben a ingatlan címe szám alatt található 766 m² területű, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan 52/100

tulajdoni hányada vonatkozásában létrejött adásvételi szerződés a felperes mint vevő és az I. rendű alperes mint eladó között jött létre. Megállapította, hogy a II. rendű alperes 2021. július 23. napján bejelentett, ténylegesen 2021. október 12. napján meghozott, elővásárlási jogáról szóló döntéshozatal következtében a 2021. július 9. napján kelt adásvételi szerződés nem jött létre az I. rendű alperes és a II. rendű alperes között. Egyetemlegesen kötelezte az alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek 254.000 forint perköltséget, és megállapította, hogy a le nem rótt 7.500.000 forint illeték az állam terhén marad.

[10] Ítéletének indokolásában úgy foglalt állást, hogy a perben fennállnak a megállapítási kereset perjogi feltételei, mert a felperes jogainak megóvásához szükséges a keresetben kért megállapítás, továbbá a perbeli jogviszony természete miatt nem kérhető az alperesek marasztalása. Rögzítette, hogy a 2021. július 12. napján kelt, az adásvételi szerződést szerkesztő ügyvéd által a II. rendű alpereshez intézett felhívás a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:222. § (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően tartalmazta az adásvételi szerződést kötő felek személyét, az adásvételi szerződés tárgyát, kitűnt belőle az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó akaratnyilvánítás, valamint 15 napos határidőt határozott meg a II. rendű alperes számára az elővásárlási jog gyakorlására. Rámutatott, hogy a II. rendű alperes a 2021. július 12. napján kelt felhívást szabályszerűnek tekintette, és arra több alkalommal érdemben válaszolt, azzal szemben korábban semmilyen kifogást, vitatást nem közölt az okiratszerkesztő ügyvéddel.

[11] Az volt az álláspontja, hogy a felperes a Ptk. 6:222. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően teljes terjedelemben, annak minden lényeges elemére kiterjedően közölte a vételi ajánlatot az elővásárlásra jogosult II. rendű alperessel, az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztató levele megfelelt a Ptk. 6:222. §-ában megszabott feltételeknek, mert tartalmazta a felek személyét, az adásvételi szerződés tárgyát, és abból kitűnik a szerződő feleknek az ingatlan tulajdonjogának az átruházását célzó akaratnyilvánítása [XXV. számú Polgári Elvi Döntés], továbbá 15 nap határidőt biztosított az elővásárlási jog gyakorlására.

[12] Kifejtette, hogy az ajánlat elővásárlásra jogosulttal való közlése a Ptk. 6:222. § (2) bekezdés első mondata alapján a tulajdonos által tett eladási ajánlatnak minősül, ezért a harmadik személytől származó ajánlatnak az elővásárlási jog jogosultjával való közlése joghatályos nyilatkozat. Erre tekintettel az okiratot szerkesztő ügyvéd által a II. rendű alperes részére megküldött ajánlat a Ptk. 6:222. § (2) bekezdése alapján érvényes, és a II. rendű alpereshez történő megérkezéssel a Ptk. 6:5.§ (2) bekezdése szerint hatályos ajánlatnak minősül.

[13] Rámutatott, hogy a Ptk. 6:65. § (1) bekezdés *b)* pontja szerint az ajánlati kötöttség távollevők között tett ajánlat esetén annak az időnek az elteltével szűnik meg, amelyen belül az ajánlattevő – az ajánlatban megjelölt szolgáltatás jellegére és az ajánlat megtételének a módjára tekintettel – a válasz megérkezését rendes körülmények között várhatta. Ebből következően az elővásárlási jog jogosultjának is legalább ennyi ideje kell legyen arra, hogy a harmadik személytől származó ajánlatot megismerve eldöntse, hogy annak feltételei szerint elfogadja-e az eladási ajánlatot. Ennek alapján a Ptk. 1:4. § (1) és (4) bekezdésére is

figyelemmel arra az álláspontra helyezkedett, hogy a II. rendű alperesnek a perbeli esetben az ajánlat 2021. július 16. napján megtörtént közlésétől 2021. szeptember 30. napjáig terjedő 76 nap elegendő, és rendes körülmények között reális idő volt arra, hogy megtegye az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatát, kellő megfontolás után megfelelően tudja gyakorolni az elővásárlási jogát, figyelemmel a más állami szervek részére biztosított ennél lényegesen rövidebb jogszabályi határidőkre is.

[14] Kiemelte, hogy a II. rendű alperes a 2021. július 23. napján kelt, 14/651-2/2021. ügyiratszámú levelében nyilatkozott maga úgy, hogy az elővásárlási jog gyakorlásáról döntést hozó bizottságának a következő ülése szeptemberben lesz. Kiemelte azt is, hogy a II. rendű alperesnek a 42/2011.(XII.20.) önkormányzati rendelete 74. § (3) bekezdés második mondata alapján lehetősége volt a polgármester, valamint a távollétében helyettesítésével megbízott alpolgármester indítványára rendkívüli bizottsági ülés összehívására is a munkatervtől eltérően. Kifejtette, hogy 2021. nyarán nem volt igazgatási szünet elrendelve a II. rendű alperesnél; a kormányzati igazgatási szünet elrendeléséről és a kormányzati igazgatási szünetre alkalmazandó veszélyhelyzeti szabályokról szóló 369/2022. (IX.29.) Kormányrendelete csak 2022. szeptember 30. napján lépett hatályba, míg az Igazgatási szünetről szóló 2023. évi XXVI. törvény 2023. május 6. napján.

[15] A további bizonyítást mint szükségtelent mellőzte.

[16] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I. és a II. rendű alperesek terjesztettek elő fellebbezést.

[17] Az I. rendű felperes a fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a kereset elutasítását, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését kérte, továbbá kérte a felperes kötelezését első- és másodfokú perköltség megfizetésére. A fellebbezésében vitatta az elsőfokú ítélet indokolását, annak a per eldöntése szempontjából lényegtelen körülményekre - a harmadik vételárrész megfizetésre, az ingatlan birtoklásra és a beruházások elvégzésére - vonatkozó megállapításait, továbbá a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti eljárásának a jóhiszeműségét. Kifejtette, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd nem kapott meghatalmazást, ezért nem volt jogosult az ajánlat II. rendű alperesnek történő megküldésére, továbbá az adásvételi szerződést nem küldte meg a II. rendű alperes részére, ezért az ajánlat nem volt teljes körűen közölve. Az volt az álláspontja, hogy a Ptk. 6:222. § (1) bekezdése alapján neki mint tulajdonosnak kellett volna közölnie teljes egészében vételi ajánlatot a II. rendű alperessel, ami nem történt meg, az okiratot szerkesztő ügyvédnek pedig erre nem volt meghatalmazása. Érvelése szerint az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívás nem felelt meg a jogszabályoknak, az abban a II. rendű alperes nyilatkozatának megtételére megszabott határidő - a nyári szünet időszakára is figyelemmel - nem volt ésszerű. Hangsúlyozta, hogy a II. rendű alperes Tulajdonosi Bizottsága volt jogosult dönteni az elővásárlási jog gyakorlásáról, amit a soron következő ülésén meg is tett. Erről a felperesnek tudomása volt, és a felperes el is fogadta ezt a közlést. Álláspontja szerint a II. rendű alperesnek nem állt fenn jogszabályi kötelezettsége rendkívüli bizottsági ülés összehívására. Okfejtése szerint a felperes a birtokba lépése előtt nem fizethette ki a vételárat,

és vitatta a birtokba adás tényét, annak jogszerűségét, valamint a birtokbaadási jegyzőkönyv érvényességét. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság nem küldte meg a 15. sorszámú beadványát a feleknek, azt csak a tárgyaláson ismertette, és kifogásolta azt is, hogy az elsőfokú bíróság mellőzte az okiratszerkesztő ügyvéd tanúkénti kihallgatását.

[18] A II. rendű alperes a fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását, a felperes keresetének az elutasítását, valamint az ítélet indokolásának a módosítását kérte. Kérte továbbá a felperes kötelezését az első- és másodfokú perköltség megfizetésére. Az ítélet indokolásának módosítása és kiegészítése körében az I. rendű alperes által írtakat adta elő. Álláspontja szerint az elővásárlási jog gyakorlására való felhívása jogszerűtlen volt, mert az nem felelt meg a jogszabályi előírásoknak és a XXV. számú Polgári Elvi Döntésben foglaltaknak, ugyanis nem tartalmazta a teljes ajánlatot, a közölt adatok alapján nem tudott teljesíteni, továbbá az ajánlatot közlő ügyvéd nem igazolta a jogosultságát az eljárásra. Kiemelte, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd nem küldte meg a részére az adásvételi szerződést, és azt a tájékoztató levélbe sem másolta be. Álláspontja szerint erre eredményesen hivatkozhat a perben függetlenül attól, hogy együttműködött és válaszolt az okiratszerkesztő ügyvéd megkeresésére. Utalt arra is, hogy nem vállalt kötelezettséget arra, hogy a Tulajdonosi Bizottsága szeptemberben ülést tart és dönt az elővásárlási jog gyakorlásáról, ilyen tartalmú tájékoztatást nem adott a felperesnek. Hivatkozott arra, hogy az ajánlattételi kötöttség felperes által meghatározott időtartama nem volt megfelelő, mert ha az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó döntés meghozatalára egy önkormányzati bizottság jogosult, akkor az ajánlattételre nyitva álló időnek legalább a bizottság soron következő üléséig kell tartania. Az volt az álláspontja, hogy az eladónak és az eredeti ajánlattevőnek nincs lehetősége arra, hogy indokolatlanul rövid határidővel kiüresítsék a dolog felett elővásárlási joggal rendelkező jogosultságát, és nem volt köteles arra, hogy a felperestől határidő hosszabbítást kérjen. Okfejtése szerint a Tulajdonosi Bizottság szeptemberi ülésének az elmaradása nem jelentette azt, hogy nem élt az elővásárlási jogával, hanem meg kellett volna várni a Tulajdonosi Bizottság következő ülését és a döntését. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság nem hallgatta ki tanúként az okiratszerkesztő ügyvédet, ezért nem tudható, hogy a felperes mikor szerzett tudomást a Tulajdonosi Bizottság döntéséről. Kifejtette azt is, hogy nem értékelhető a felperes javára az, hogy nem várta be az elővásárlási jog gyakorlására jogosult II. rendű alperes nyilatkozatát, hanem még a nyilatkozat megtétele előtt birtokba lépett, majd az ingatlanban beruházásokat végzett.

[19] A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását és az alperesek másodfokú perköltségben marasztalását kérte. Kiemelte, hogy az alperesek nem vitatták, hogy a teljes vételárat megfizette, sem azt, hogy az ingatlan az ő birtokában van, azt felújította, amely magatartásait jogszabály nem tiltotta. Hivatkozott arra, hogy az alperesek nem igazolták azt, hogy a Tulajdonosi Bizottság döntése mikor érkezett meg az okiratszerkesztő ügyvédhez, és nem igazolták a II. rendű alperes igazgatási szünetre vonatkozó tényállítását sem. Állította, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd rendelkezett meghatalmazással a vételi ajánlat II. rendű alperessel való közlésére, és kiemelte, hogy a II. r. alperes nem kifogásolta az okiratszerkesztő ügyvéd eljárását. Előadta, hogy az ügyvéd a teljes ajánlatot és az adásvételi szerződést is 2021. augusztus 12. napján elektronikus úton megküldte a II. rendű alperesnek, aki semmilyen kiegészítést, további adatot, így bankszámlaszámot sem kért. Az volt az álláspontja, hogy a II. rendű alperesnek lett volna lehetősége rendkívüli bizottsági ülést összehívnia, így a 15 napos határidő is elegendő lett

volna az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos döntés meghozatalára és nyilatkozat megtételére.

[20] Az elsőfokú bíróság ítéletének nem volt fellebbezés hiányában a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 358. § (1) bekezdése alapján első fokon jogerőre emelkedett rendelkezése, ezért a Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelemben bírálta felül az elsőfokú ítéletet.

[21] Az I. és a II. rendű alperesek fellebbezése nem alapos.

[22] Az elsőfokú bíróság a perbeli jogvita eldöntéséhez szükséges mértékben teljes körűen és helyesen állapította meg a tényállást, az abból levont jogi következtetéseivel, az érdemi döntésével és a döntés indokolásával a Fővárosi Ítéltábla teljes egészében egyetértett.

[23] A Fővárosi Ítéltáblának a fellebbezésekben és a fellebbezési ellenkérelemben foglaltakra figyelemmel először arról kellett állást foglalnia, hogy a II. rendű alperes joghatályos és tartalmi szempontból hiánytalan felhívást kapott-e az elővásárlási joga gyakorlására, ezt követően arról, hogy a II. rendű alperesnek megfelelő határidő állt-e a rendelkezésére az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozata megtételére, végül arról, hogy a II. rendű alperes határidőben, az ajánlati kötöttség tartama alatt gyakorolta-e az elővásárlási jogát, és ehhez képest kik között jött létre az adásvételi szerződés.

[24] A Fővárosi Ítéltábla elsődlegesen azt vizsgálta, hogy volt-e jelentősége annak, hogy a vételi ajánlatot nem a Ptk. 6:221. § (1) bekezdésben erre kötelezett tulajdonos, az I. rendű alperes küldte meg a II. rendű alperesnek. Ennek a kérdésnek az eldöntése során az elsőfokú bíróság helytállóan indult ki abból, hogy az I. rendű alperes eladóként már megtette a felperes vételi ajánlatát elfogadó nyilatkozatát, ezért az adásvételi szerződést tartalmazó okiratot szerkesztő ügyvéd nem az I. rendű alperes képviselőjeként, az I. rendű alperes nevében tett a Ptk. 6:222. § (2) bekezdés első mondata értelmében eladási ajánlatnak minősülő szerződési nyilatkozatot, hanem csupán az I. rendű alperestől származó eladási ajánlat II. rendű alperessel való közlésében működött közre. Az okiratot szerkesztő ügyvéd által a II. rendű alperes részére megküldött, de az I. rendű alperestől származó ajánlat a II. rendű alpereshez történő megérkezéssel a Ptk. 6:5.§ (2) bekezdése alapján hatályossá vált. Az elővásárlási jog lényegi eleme az, hogy az elővásárlásra jogosult olyan helyzetbe kerüljön, hogy az ajánlat megismerése révén dönteni tudjon annak elfogadásáról. Az elővásárlási jog gyakorlása szempontjából közömbös, hogy ki közli a már megtett ajánlatot az elővásárlásra jogosulttal, függetlenül attól, hogy a Ptk. 6:222. § (1) bekezdése a tulajdonos kötelezettségévé teszi az ajánlat közlését.

[25] A Fővárosi Ítéltábla ezt követően a Ptk. 6:222. § (1) bekezdés második fordulatra figyelemmel azt vizsgálta, hogy a II. rendű alperessel joghatályosan közölt vételi ajánlat teljes

körűen közölt ajánlatnak minősült-e. A Ptk. 6:222. § (1) bekezdése értelmében az ajánlatot teljes terjedelmében, annak minden lényeges elemére – a vételi ajánlatot tevő harmadik személy kilétére is – kiterjedő módon kell közölni a jogosulttal, mert a jogosult csak így kerülhet abba a helyzetbe, hogy megítélhesse, hogy érdekében áll-e az elővásárlási jog gyakorlása. A Fővárosi Ítéltábla egyetértett az elsőfokú bíróságnak azzal a következtetésével, hogy a 2021. július 13-án kelt, a II. rendű alperesnek megküldött „Tájékoztató” levél tartalmazta az adásvételi szerződés minden lényeges elemét, így az adásvételi szerződéssel átruházni kívánt ingatlan tulajdoni illetőség megjelölését, a vételár összegét és az annak megfizetésre vonatkozó rendelkezéseket. Ezt meghaladóan az okiratszerkesztő ügyvéd 2021. augusztusban elektronikus levél mellékleteként megküldte a II. rendű alperesnek az adásvételi szerződés teljes szövegét, így a II. rendű alperes rendelkezett mindazokkal az adatokkal, amelyek szükségesek voltak ahhoz, hogy dönteni tudjon az elővásárlási joga gyakorlásáról.

[26] Mindezekre tekintettel nem alaposak az alpereseknek az okiratszerkesztő ügyvéd által megküldött ajánlattal kapcsolatban felhozott alaki és tartalmi kifogásai.

[27] Az eladónak a távollévők között megtett ajánlatra vonatkozó ajánlati kötöttsége az elővásárlási jog érvényesülésének reális lehetőségét hivatott biztosítani. Ez zárja ki annak a lehetőségét, hogy az eladó az elővásárlási jogot kiüresítő, annak gyakorlását lehetetlenné tevő rövid ajánlati kötöttségi időtartamot biztosítson az elővásárlási jog gyakorlásának a megfontolására. A Ptk. 6:65. § (1) 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 a módjára tekintettel – a válasz megérkezését rendes körülmények között várhatta. Ebből következően – figyelemmel a Ptk. 6:222. § (2) bekezdés második mondatára is - az elővásárlási jog jogosultjának is legalább ennyi ideje kell legyen arra, hogy a harmadik személytől származó ajánlatot megismerve eldöntse, hogy annak feltételei szerint elfogadja-e az eladási ajánlatot.

[28] A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 84. § (1) bekezdése szerint a helyi önkormányzat képviselő-testülete az önkormányzat működésével, valamint a polgármester vagy a jegyző feladat- és hatáskörébe tartozó ügyek döntésre való előkészítésével és végrehajtásával kapcsolatos feladatok ellátására polgármesteri hivatal vagy közös önkormányzati hivatal hoz létre.

[29] Mivel ennek a törvényi rendelkezésnek az értelmében a polgármesteri hivatal az önkormányzat működésével kapcsolatos feladatokat lát el, a polgármesteri hivatalhoz érkezett jognyilatkozatokat az önkormányzathoz érkezett nyilatkozatoknak kell tekinteni.

[30] Az Mötv. 59. § (1) bekezdése szerint a bizottság – feladatkörében – kezdeményezi, előkészíti a képviselő-testület döntéseit, a képviselő-testület által átruházott hatáskörben

döntést hoz. A 61. § (3) bekezdése alapján a bizottságok működésének ügyviteli feladatait a polgármesteri hivatal, a vármegyei önkormányzati hivatal, a közös önkormányzati hivatal látja el.

[31] Mindezekre tekintettel a II. rendű alperes polgármesteri hivatalához érkezett ajánlat ahhoz a döntésselőkészítő hivatalhoz érkezett meg, amelyik az adott döntésre hatáskörrel rendelkező bizottság ügyviteli feladatait látja el [Mötv. 61. § (3) bekezdés]. A II. rendű alperes az eljárás korábbi szakaszában nem, csak a fellebbezési tárgyaláson tette vitássá, hogy az ajánlat nem az arra jogosulthoz érkezett meg. Ez egyfelől a Pp. 373. § (1) bekezdése alapján az ellenkérelem és a fellebbezés meg nem engedett megváltoztatásának minősül, másfelől sérti a Pp. 4. § (1) bekezdésben írt perkoncentráció és az 5. § (1) bekezdésben írt jóhiszemű eljárás alapelvét is. Rámutat a Fővárosi Ítéltábla arra, hogy a II. rendű alpereshez és az elővásárlási joggal kapcsolatos döntés meghozatalára hatáskörrel rendelkező Tulajdonosi Bizottsághoz kétséget kizáróan és joghatályosan megérkezett az ajánlat, amit visszaigazolt az okiratot készítő ügyvédnek, és később döntött is arról.

[32] A perbeli esetben a felperes Ptk. 6:65. § (1) bekezdés *b)* pontja alapján fennálló ajánlati kötöttsége nem szűnt meg a II. rendű alperes részére a felperes által eredetileg biztosított 15 nap határidő elteltével, mert az önkormányzat sajátos működési módjára és a Tulajdonosi Bizottság döntésének a szükségességére tekintettel ez az idő nem volt megfelelő, az túl rövidnek volt tekinthető. A felperes és az I. rendű alperes azonban rendes körülmények között – különös figyelemmel a II. rendű alperes a 2021. július 23. napján kelt, 14/651-2/2021. ügyiratszámú levelében foglaltakra – alappal várhatta, hogy a II. rendű alperes Tulajdonosi Bizottsága legkésőbb 2021. szeptember 30. napjáig döntést hoz az elővásárlási jog gyakorlásáról, és a II. rendű alperes pedig haladéktalanul megteszi az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozatát.

[33] Az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos jognyilatkozat megtételére elegendő idő meghatározása során az elsőfokú bíróság az összehasonlítás céljából helytállóan vonta az értékelés körébe azt is, hogy a jogalkotó milyen időtartamú határidőt állapít meg az állami szervek számára az elővásárlási jogaik gyakorlására. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (5) bekezdése az államot megillető elővásárlási jog gyakorlása körében a nyilatkozattételre főszabályként – amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik – az ajánlat közlésétől számított 35 napos jogvesztő határidőt rögzít. A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvényen alapuló elővásárlási jog gyakorlásának szabályairól részletesen a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet 86. § *d)* pontja 30 napos jogvesztő határidőt biztosít a miniszter számára az elővásárlási jog gyakorlásra.

[34] Az állami szervek részére biztosított határidőkhöz képest a II. alperes a 2021. július 23. napján kelt, 14/651-2/2021. ügyiratszámú levelében arról tájékoztatta az ajánlat közlőjét (az okiratot szerkesztő ügyvédet), hogy a döntésre jogosult bizottsága legközelebb szeptemberben fog összeülni. Ennek a tájékoztatásnak az alapján a II. rendű alperes a 76 napra meghosszabbított, 2021. szeptember 30. napjáig tartó határidő alatt tehetett volna az

elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó hatályos nyilatkozatot. Ez a határidő lényegesen hosszabb, mint az állami szervek számára törvényben meghatározott határidő, amelyben értékelésre kerül a testületi döntés és a nyári szabadságolás ideje is. A II. rendű alperes elmulasztotta ezt a kiemelkedően hosszú, és maga által is a normál ügymenete alapján vállalt döntési határidőt.

[35] Az elsőfokú bíróság az eset összes körülményére tekintettel helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a Ptk. 4. § (1) és (4) bekezdésének megfelelő magatartás tanúsítása mellett az ajánlat II. rendű alperessel történt a 2021. július 16. napi közléstől 2021. szeptember 30. napjáig eltelt 76 nap elegendő volt a II. rendű alperes számára az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozata megtételére. A II. rendű alperestől ésszerűen elvárható volt, hogy 76 nap alatt döntsön az elővásárlási jog gyakorlásáról, és tegye az azzal kapcsolatos nyilatkozatát figyelemmel arra, hogy ebben az időszakban a Tulajdonosi Bizottság egy rendes ülése be volt tervezve, ennek esetleges elmaradása esetén pedig a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló II.r. alperes Képviselő-testületének 42/2011.(XII.20.) önkormányzati rendeletének 74. § (3) bekezdésének második mondata alapján rendkívüli ülés is összehívható lett volna.

[36] A II. rendű alperesnek valóban nem volt jogszabályban előírt kötelezettsége rendkívüli bizottsági ülés összehívására, az azonban a sajátos rendben működő települési önkormányzatoktól is az adott helyzetben általában elvárható magatartás, hogy ha nyilatkozniuk kell az elővásárlási joguk gyakorlásáról, akkor ne tartsák huzamos ideig bizonytalanságban az eladót és a vevőt, hanem éljenek a rendelkezésükre álló minden lehetőséggel annak érdekében, hogy a nyilatkozatukat minél előbb megtehessék. A Fővárosi Ítéltábla kiemeli, hogy nem várható el a szerződő felektől, és a jóhiszemű és tisztességes magatartás követelményével is ellentétes az, hogy kiszámíthatatlan módon előre nem látható ideig bizonytalanságban maradjanak az ügyletet kötő felek, ha egy települési önkormányzat rendelkezik elővásárlási joggal. Az Alaptörvény XV. cikke alapján a törvény előtt mindenki egyenlő, és az I. cikk szerint a törvény alapján létrehozott jogalanyokat is terhelik azok a kötelezettségek, amelyek természetüknél fogva nem csak az emberre vonatkoznak. Az Alaptörvény 28. cikke szerinti értelmezés alapján a II. rendű alperest a működési sajátosságainak és az előzetes bizottsági döntés szükségességének a figyelembevétele mellett sem illette meg 76 napnál hosszabb határidő az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatának a megtételére. A II. rendű alperes előnyök szerzése végett nem hivatkozhat eredményesen a saját működés körében felmerült rendellenességre, a szeptemberre tervezett bizottsági ülés elmaradására és a rendkívüli bizottsági ülés összehívásának az elmulasztására, valamint az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos döntés előkészítésének a késedelmére. Minden ésszerű szempont alapján elvárható egy professzionális apparátussal rendelkező fővárosi kerületi önkormányzattól, hogy 76 napon belül előkészítessen és összehívjon egy bizottsági ülést, és azon döntést hozzon.

[37] A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint a 2021. szeptember 30. napjáig tartó 76 nap idő rendes körülmények között, a II. rendű alperes sajátos működési rendjére figyelemmel sem volt indokolatlanul rövid - az lehetővé tette a II. rendű alperes számára az elővásárlási jogának a megfelelő gyakorlását, és alkalmas volt arra, hogy a testületi döntéshozatal keretében a II. rendű alperes megfontolhassa, hogy elfogadhatók és teljesíthetők-e a számára

az adásvételi szerződés feltételei. Ezzel kapcsolatban értékelni kellett azt is, hogy a II. rendű alperes résztulajdonosa volt annak az ingatlannak, amely ingatlan tulajdoni illetőségének az átruházására a felperes és az I. rendű alperes által megkötött adásvételi szerződés irányult, így részletes előzetes ismeretekkel rendelkezett az ingatlanról, a tulajdoni illetőség vételára nem volt kirívóan magas, és a részteljesítések esedékességei sem voltak szokatlan jellegűek.

[38] A II. rendű alperes tevékenységének a szervezése, a rendes bizottsági ülések elhalasztása vagy elmaradása nem adhat alapot arra, hogy egyoldalúan megnövelje az I. rendű alperes ajánlati kötöttségét és a maga számára nyilatkozattételére nyitva álló időt, és ezáltal indokolatlanul bizonytalanságban tartsa az adásvételi szerződés alanyait. Nem volt alapos az alpereseknek az az érvelése sem, hogy a határidőnek a Tulajdonosi Bizottság következő ülésének az időpontjáig kellett tartania, mert ez az időpont bizonytalan volt. A Tulajdonosi Bizottság következő ülése időpontjának kitűzése az elővásárlásra jogosult II. rendű alperes kizárólagos döntési jogkörébe tartozott, ez pedig lehetőséget adhatott volna arra, hogy elvonja az I. rendű alperes Ptk. 6:222.§ (1) bekezdésben biztosított alanyi jogát az ajánlati kötöttsége időtartamának a meghatározására. E vonatkozásban jelentősége volt az elsőfokú bíróság által értékelt annak a körülménynek is, hogy a II. rendű alperes jogszerűen, rövid határidőre rendkívüli bizottsági ülést hívhatott volna össze, amelyre 76 napon belül mindenképpen reális lehetősége lett volna. Ezzel kapcsolatban a Fővárosi Ítéltábla utal arra, hogy a Tulajdonosi Bizottság rendkívüli összehívására a II. rendű alperes valóban nem volt köteles, de el sem volt zárva ettől a lehetőségtől; a II. rendű alperes maga dönthetett arról, hogy összehívja-e a bizottság rendkívüli ülését, vagy megvárja a következő rendes ülés időpontját, de ezzel azt kockáztatja, hogy elmulasztja a nyilatkozattételre rendelkezésére álló határidőt.

[39] Az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó határidő anyagi jogi jellegű, ezért legkésőbb a 76 napra meghosszabbodott ajánlati kötöttség határidejének utolsó napján, 2021. szeptember 30-án a II. rendű alperes elővásárlási jogot gyakorló és az ajánlatot elfogadó nyilatkozatának meg is kellett volna érkeznie az I. rendű alpereshez. Ez nem történt meg, mert a Tulajdonosi Bizottság csak 2021. október 12. napján megtartott ülésén döntött az elővásárlási jog gyakorlásáról. Mivel az I. rendű alperes ajánlati kötöttsége és az I. rendű alperes eladási ajánlatának hatálya 2021. október 1. napján megszűnt, a II. rendű alperes ezt követően megtett, az ajánlatot elfogadó nyilatkozata folytán nem jött létre adásvételi szerződés az I. és a II. rendű alperes között, hanem az adásvételi szerződés az I. rendű alperes mint eladó és a felperes mint vevő között jött létre a Ptk. 6:63. § (1) bekezdésében körülírt módon.

[40] Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítélete nem volt jogszabálysértő a fellebbezésekben hivatkozott okokból, ezért a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét, annak helyes indokai alapján a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[41] A felperes a fellebbezési eljárásban is teljes egészében pernyertes lett, ezért a másodfokú perköltséget az I. és a II. rendű alperesek voltak kötelesek megfizetni a Pp. 83. § (1) bekezdés alapján – a per tárgyát képező jogviszony miatt a Pp. 37. § b) pont alapján

fennálló célszerűségi pertársasági viszonyukra figyelemmel – külön-külön. A felperes jogi képviselőjének 100.000 forint munkadíját a Pp. 81.§ (1) bekezdés szerinti számította fel a 32/2003 (VIII.22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdése alapján.

[42] A le nem rótt 2.500.000 forint fellebbezési illeték az állam terhén marad az I. rendű alperes személyes költségmentessége és a II. rendű alperest az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés *b)* pontja alapján megillető teljes személyes illetékmentességre tekintettel a Pp. 102. § (6) bekezdése alapján.

Budapest, 2026. március 10.

Dr. Lente Sándor s.k.

a tanács elnöke

Dr. Virág Csaba s.k.

Dr. Pesti Zsuzsanna s.k.

előadó bíró

bíró