



Fővárosi Ítéltábla

6.Pf.20.238/2022/4.

A Fővárosi Ítéltábla dr. Tóth Richárd ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt I.r. felperes (I.r. felperes címe) I. rendű és II.r. felperes (II. r. felperes címe) II. rendű felpereseknek, a Kaiser Kristóf Ügyvédi Iroda (ügyvéd címe, ügyintéző: dr. Kaiser Kristóf ügyvéd) által képviselt I.r. alperes (I.r. alperes címe) I. rendű, a dr. Ködmön Ildikó ügyvéd (ügyvéd címe) és a Mezei Kristóf László Ügyvédi Iroda (ügyvéd címe, ügyintéző: dr. Mezei Kristóf László ügyvéd) által képviselt II.r. alperes (II.r. alperes címe) II. rendű és III. r. alperes (III.r. alperes címe) III. rendű alperesek ellen elővásárlási jog érvényesítése iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2022. február 23-ére keltezett, ténylegesen 2022. február 21. napján meghozott 22.P.20.252/2021/21-I. számú ítélete ellen az I. rendű alperes részéről 22. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 775.000 (hétszázhetvenötezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] A felperesek keresetük szerint azt kérték, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az I. rendű alperes mint eladó, valamint a II. és a III. rendű alperesek mint vevők között 2021. április 21-én a hely1 belterület szám1 helyrajzi számú, természetben a cím1 szám alatt található ingatlan 388/706 tulajdoni hányada tekintetében létrejött adásvételi szerződés a 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:223. § (1) bekezdése alapján velük szemben hatálytalan, és az adásvételi szerződés az abban foglalt feltételekkel az I. rendű alperes, valamint közöttük jött létre a Ptk. 6:222. § (4) bekezdése szerint akként, hogy egymás között 1/2-1/2 arányban adásvétel jogcímén szerzik meg a szerződésben megjelölt tulajdoni hányadot. Kérték annak elrendelését, hogy az illetékes Kormányhivatal Földhivatali Osztálya

az I. rendű alperes tulajdonjogát törölje, egyidejűleg a felperesek tulajdonjogát adásvétel jogcímén jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba azt követően, hogy a felperesek igazolták a vételár I. rendű alperes részére történt megfizetését. Kérték annak megállapítását, hogy az alperesek között 2021. április 28. napján létrejött, az adásvételi szerződést felbontó megállapodás velük szemben hatálytalan. Kérték továbbá, hogy a bíróság kötelezze az I. rendű alperest, hogy az ingatlant 8 napon belül bocsássa a birtokukba. A II. és a III. rendű alpereseket mindezek tűrésére kérték kötelezni.

[2] Az alperesek közül határidőben az I. rendű alperes terjesztett elő érdemi ellenkérelmet, amelyben a kereset elutasítását kérte. Elsősorban arra hivatkozott, hogy a felperesek 2021. január 13-án értesültek az adásvételi előszerződés tartalmáról, az érkezett vételi ajánlatról, az elfogadott vételárról, a II-III. rendű alperesek személyéről, és a vételár kifizetésének feltételeiről. Az ezt követő nyilatkozataik és magatartásuk arra utalt, hogy elővásárlási jogukkal nem kívánnak élni. Az I. rendű alperes állította, hogy a tényleges vételár nem a szerződésben feltüntetettnek felelt meg, azt ugyanis arra figyelemmel határozták meg a piaci ár alatt, hogy a II. és a III. rendű alperesek közel 8.000.000 forint értékű befektetést eszközöltek az ingatlanban. Az I. rendű alperes arra is hivatkozott, hogy az adásvételi szerződést a felperesek elővásárlási jogának gyakorlása előtt felbontották. Az előszerződés tartalmáról való tudomásszerzésükhöz képest 4 hónappal későbbi joggyakorlás nem tekinthető joghatályosnak. A felperesek továbbá a nyilatkozatuk megtételével egyidejűleg nem igazolták a teljesítőképességüket.

[3] Az elsőfokú bíróság az ítéletével megállapította, hogy az I. rendű alperes mint eladó és a II-III. rendű alperesek mint vevők között 2021. április 21-én a hely1 belterület szám1 helyrajzi számú, természetben a cím1 szám alatti ingatlan (a továbbiakban: érintett ingatlan) 388/706 tulajdoni hányada tekintetében létrejött adásvételi szerződés a felperesekkel szemben hatálytalan. Az adásvételi szerződés az abban foglalt feltételekkel az I. rendű alperes mint eladó és az I-II. rendű felperesek mint vevők között jött létre akként, hogy a felperesek 1/2-1/2 arányban adásvétel jogcímén szerzik meg a 388/706 tulajdoni hányadot. A bíróság megkereste a Hivatal szám1 számú Osztályát, hogy az érintett ingatlan 194/706-194/706 tulajdoni hányadára az I. és II. rendű felperesek tulajdonjogát adásvétel jogcímén jegyezze be, egyidejűleg az I. rendű alperes tulajdonjogát törölje, azt követően, hogy a felperesek igazolták 45.500.000 forint vételár I. rendű alperes részére történt megfizetését. A bíróság megállapította, hogy az 2021. április 21. napján az érintett ingatlan 388/706 tulajdoni hányadára tekintettel létrejött adásvételi szerződés 2021. április 28-án történt felbontása a felperesekkel szemben hatálytalan. Az I. rendű alperest az ingatlan 15 napon belüli birtokba adására, a II-III. rendű alpereseket a megállapítás és a birtokbaadás tűrésére kötelezte. Egyebekben a keresetet elutasította, és az I. rendű alperest a felperesek javára egyetemlegesen 3.065.000 forint perköltség megfizetésére kötelezte.

[4] Az elsőfokú bíróság az ítéletének indokolásában tényként állapította meg, hogy 2019. január 18-tól az érintett ingatlanban az I. rendű felperes 128/706, a II. rendű felperes 190/706 tulajdonrészrel rendelkezett. A fennmaradó 388/706 résztulajdoni hányad jogosultja 2020. február 19-től az I. rendű alperes volt. Az I. rendű alperes a saját tulajdoni hányadára 2021. január 12-én adásvételi előszerződést kötött a II. rendű alperessel. Az előszerződésről a felperesek 2021. január 13-án a perben nem álló, tanú3nal és tanú2val váltott messenger

üzenetekből szereztek tudomást, az előszerződés tartalmát azonban írásban nem közölték velük. Az alperesek 2021. április 21-én kötöttek adásvételi szerződést az I. rendű alperes tulajdoni hányadára. Az előszerződéssel szemben az adásvételi szerződésben vevőként a III. rendű alperes is szerepelt. Az adásvételi szerződés szerint a vételár 45.500.000 forint volt, amellyel kapcsolatban rögzítésre került, hogy a II-III. rendű alperesek a szerződéskötést megelőzően 1.000.000 forint foglalót és 31.500.000 forint előleget fizettek meg, és 2021. június 30-ig vállalták további 12.600.000 forint megfizetését. Az adásvételi szerződést és a lemondó nyilatkozat tervezetét tanú² 2021. április 25-én küldte meg a felpereseknek. A felperesek 2021. április 30-i keltű, és május 3-án postára adott, az alperesek által május 5-én átvett levelükben úgy nyilatkoztak, hogy az elővásárlási jogukkal élni kívánnak a szerződésben foglalt feltételek szerint. Az I. rendű alperes 2021. május 6-án e-mail-ben tájékoztatta a felpereseket arról, hogy a II-III. rendű alperesekkel kötött adásvételi szerződést 2021. április 28-án felbontották.

[5] A bíróság megállapította, hogy a felperesek 2021. május 22-én indítottak pert az elővásárlási joguk érvényesítése iránt. Teljesítőképességük igazolására csatolták az személy⁵val és személy⁶cel 2021. május 20-án kötött hitelkeret-szerződést.

[6] Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában úgy foglalt állást, hogy a Ptk. 6:6. §-a, 6:7. § (1)-(2) bekezdése, 6:215. § (2) bekezdése, 6:70. § (1) bekezdése, 6:222. § (1) bekezdése, továbbá a BDT2022.4435. és a PJD2017.13. számú döntésekben kifejtettek alapján az elővásárlási jogosultat az ajánlat valamennyi lényeges eleméről tájékoztatni kell. Ilyen lényeges elemnek minősült a szerződő felek személye, és az előszerződésben a III. rendű alperes félként még nem szerepelt. A felperesek részéről az ajánlatról történt tudomásszerzés időpontjának ezért a becsatolt e-mail üzenet tanúsága szerint az alperesek által megkötött adásvételi szerződés és elővásárlási jogról lemondó nyilatkozattervezet megküldésének napja tekintendő. Az elővásárlási jog gyakorlásáról az alperesek 2021. május 5-én értesültek, mindezek alapján pedig a felperesek igényüket a Ptk. 6:223. § (1)-(2) bekezdésében meghatározott 30 napos határidőben érvényesítették.

[7] A 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 2. pontja értelmében a felperesek szerződésről való tudomásszerzését követően az alperesek az elővásárlásra jogosultakra kiható hatállyal a szerződést nem bonthatták fel, ezért a felbontás a felperesekkel szemben hatálytalan. A bíróság utalt arra, hogy a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésének szabályai szerint a teljesítőképesség bármilyen hitelt érdemlő igazolása elfogadott, a korábbi bírói gyakorlattól eltérően nem kizárólag a vételár bírósági letétbe helyezésével lehet a fedezet meglétét igazolni (BH2019.324.). A kifejezetten az ingatlanhányad megvásárlásának a céljára létrejött hitelkeret-szerződés és a csatolt számlaegyenleg-igazolások alátámasztották a felperesek teljesítőképességét, arra is figyelemmel, hogy határidőben érkeztek és alkalmasak voltak a szerződés szerinti fizetési ütemezés megtarthatóságának igazolására. A bíróság szerint az adásvételi szerződéssel szemben a vételár tényleges összegére vonatkozó alperesi hivatkozás a felperesekkel szemben nem volt hatályos. Az I. rendű alperes megalapozottan arra sem hivatkozhatott, hogy a felperesek nem tudnák a szerződésben meghatározott ütemezés mellett fizetési kötelezettségüket teljesíteni. Az ajánlat teljes terjedelemben történő elfogadásának lehetetlensége ugyanis neki is betudható, és a Ptk. 1:4. § (2) bekezdése értelmében felróható magatartására előnyök szerzése végett az alperes nem hivatkozhat.

[8] Az elsőfokú bíróság szerint a felperesek 2021. januárja és áprilisa közötti időszakban tanúsított magatartása ugyan maradéktalanul nem felelt meg a jóhiszeműség és tisztesség Ptk. 1:3. § (1)-(2) bekezdésében meghatározott követelményének, azonban az I. rendű alperes kommunikációja sem volt kiszámítható és az ajánlat írásbeli közlése nem történt meg. Mindezek alapján úgy ítélte meg, hogy a felperesek magatartása nem adott okot a jogügyletre vonatkozó szabályokhoz képest szubszidiárius alapelvi rendelkezések alkalmazására. Az ingatlan birtokba adására vonatkozóan a felperesek által megjelölt 8 napos határidőt a bíróság indokolatlanul rövidnek találta. A tanúbizonyítást arra figyelemmel mellőzte, hogy a jogvita a felek nyilatkozatai, valamint a csatolt okiratok alapján eldönthető volt.

[9] Az elsőfokú ítélettel szemben az I. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben annak megváltoztatását és a kereset teljes elutasítását kérte.

[10] Az I. rendű alperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás hiányos, és döntése a tények téves értékelésén alapul. Változatlanul fenntartotta, hogy a felperesek már a 2021. január 12-én létrejött előszerződés aláírását megelőzően értesültek a vételi ajánlatról, az elfogadott vételárról, a vevők személyéről és a vételár kifizetésének feltételeiről. Az ingatlanban végzett kivitelezési tevékenysége folytán a felperesekkel folyamatos kapcsolatban állt, és tanú2 és tanú3 szóban is tájékoztatta a felpereseket arról, hogy az ingatlan tulajdoni hányadát meghirdették eladásra, és azt a II-III. rendű alperesek kívánják megvásárolni. A felperesek tudtak arról is, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötését csak a használatbavételi engedély hiánya, valamint a hitel- és CSOK ügyintézés akadályozza. Fenntartotta az erre a körülményre vonatkozóan az elsőfokú eljárásban előterjesztett tanúbizonyítási indítványait. Állította, hogy üzenetváltásaik alapján joggal bízhatott abban, hogy a felpereseknek nincsen vételi szándéka. Az üzeneteik alapján a felperesek már az előszerződés megkötését megelőzően ismerték a II. rendű alperest, melyet alátámaszt az is, hogy részére napelen telepítéséhez hozzájárultak. A felperesek lemondó szándékát erősíti az az igazolt tény is, hogy 2020 augusztusától kezdődően eladásra kínálták a saját lakásukat.

[11] Az I. rendű alperes állította, hogy az előszerződés és a végleges adásvételi szerződés lényeges tartalma azonos. Az 1995.10.568. számú bírósági határozat rögzíti, hogy az előszerződés közlése megfelel a vételi ajánlat közlésének, ha az adásvétel az előszerződés szerinti tartalommal jön létre. Az előszerződés legkésőbb 2021. január 13-án a felperesekkel közlésre került. Magának az írásba foglalt előszerződésnek a megküldését azért nem tartotta szükségesnek, mert a felperesek több alkalommal következetesen kifejezték a vételi jogról való lemondó szándékukat. Ez a formai hiba ugyanakkor nem annulálhatja a felperesek tudomásszerzését és az ahhoz fűződő jogkövetkezményeket [EBH2006.1408.]. Az ajánlati kötöttség 2021. január 13-án beállt, és a BDT2018.3863. számú döntésben, valamint a 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 7. pontjában foglaltakra figyelemmel a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésében meghatározott 30 napos igényérvényesítési határidő 2021. február 12-én eltelt. A felperesek elfogadó nyilatkozata nemcsak elkészt, de hiányos is a PK vélemény 8. pontja

szerint, amennyiben nem tartalmazza teljesítőképességük igazolását. Hivatkozott arra, hogy a teljesítőképességet az elfogadó nyilatkozat megtételének időpontjára vonatkoztatva kell vizsgálni [BH2016.159.], és a hitelkeret-szerződés tartalma alapján a felperesek teljesítőképessége nyilatkozatuk megtételekor hiányzott. Ezt erősíti, hogy a tulajdoni lap adatai szerint a felpereseknek a saját tulajdoni hányadaik megvásárlásához is nagy összegű banki hitelt kellett felvenniük, és ingatlanukat eladásra kínálják. A BH2018.200. számú határozatban kifejtettek szerint a szerződés tartalmának ismerete vagy annak hiánya nem befolyásolja a jogosult azon kötelezettségét, hogy legkésőbb az igény érvényesítésével egyidejűleg a vételi ajánlatot elfogadja és teljesítőképességét igazolja.

[12] Az I. rendű alperes fenntartotta azt is, hogy a felperesek elővásárlási jog érvényesítésével kapcsolatos eljárása rosszhiszemű volt. Magatartásuk alapján joggal bízhatott abban, hogy a hosszabb időn át következetesen fenntartott lemondáshoz tartják magukat, és nem kívánják az elővásárlási jogukat gyakorolni. Ezért a vételi ajánlatuk a Ptk. 1:3. § (1)-(2) bekezdésébe, valamint 1:5. § (1) bekezdésébe ütközik, és a Ptk. 6:95. § (1) bekezdése alapján semmis. Az I. rendű alperes kérte, hogy a másodfokú bíróság a döntését megelőzően az elsőfokú eljárás során előterjesztett indítványának megfelelően személyesen hallgassa meg az alpereseket, továbbá hallgassa ki tanú1, tanú2, tanú3, tanú4, tanú5 és tanú6 tanúkat.

[13] A felperesek a fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték.

[14] A felperesek álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és érdemi döntése is megalapozott. Az I. rendű alperes a fellebbezésében nem adott elő olyan érvelést vagy bizonyítékot, ami az ítélet megváltoztatását indokolná. Állították, hogy az alperes elmulasztotta megjelölni a másodfokú bíróság által gyakorolni kért felülbírálati jogkört, továbbá nem hivatkozott anyagi, vagy eljárásjogi jogszabálysértésre, ezért hiányosságára tekintettel a fellebbezést a 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 366. § (2) bekezdése alapján vissza kell utasítani.

[15] A felperesek fenntartották, hogy a végleges adásvételi szerződésről és annak részleteiről csak 2021. április 25-én értesültek. Ez az időpont fogadható el az ajánlat teljes terjedelemben történő közlésének. Utaltak arra, hogy a 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény alperes által hivatkozott 7. pontja csak a régi Ptk. alapján elbírálható ügyekben alkalmazható az 1/2014. PJE határozat V.1.b. pontja szerint. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az ajánlat kizárólag írásban közölhető, az elővásárlási jog gyakorlására való szóbeli felhívás nem joghatályos. Változatlanul állították, hogy elővásárlási joguk gyakorlása nem volt rosszhiszemű vagy tisztességtelen. Minden szóbeli és írásbeli kommunikációjukban azt hangsúlyozták, hogy igényt tartanak az ajánlatnak a szerződéskötést megelőző bemutatására. Hangsúlyozták, hogy az anyagi pervezetés keretében az elsőfokú bíróság felhívta az alpereseket, hogy őket terheli annak bizonyítása, hogy a 2021. januári előszerződést részükre bemutatták, ennek azonban az alperesek nem tudtak eleget tenni. Az

indítványozott tanúk kihallgatásának mellőzését kérték, arra figyelemmel, hogy a másodfokú eljárásban bizonyítás nem vehető fel.

[16] A fellebbezés az alábbiakra figyelemmel nem megalapozott.

[17] A 2020. évi CXIX. törvény hatályon kívül helyezte a Pp. 371. § (1) bekezdés c) pontját, ezért a fellebbezésnek már nem kellett kötelező jelleggel tartalmaznia a másodfokú bíróságtól gyakorolni kért felülbírálati jogkör kifejezett megjelölését, az alapul szolgáló indokok kifejtésével. A módosítást követően a fellebbezőnek elegendő volt a fellebbezésében azt megjelölnie, hogy az elsőfokú ítélet kifogásolt részét a másodfokú bíróság mennyiben és milyen okból változtassa meg, vagy helyezze hatályon kívül, továbbá azt az anyagi, vagy eljárási jogszabálysértést, amelyre a fellebbezését alapította. Az I. rendű alperes fellebbezése az elsőfokú ítélet megváltoztatására és a kereset elutasítására irányult, tartalma alapján a fellebbezési kérelme indokai egyértelműen megállapíthatók voltak, ennek következtében nem szenvedett olyan hiányosságot, ami az érdemi elbírálásának akadályát jelentette volna.

[18] A felek perbeli nyilatkozatai és a csatolt okiratok tartalma alapján a jogvita elbíráható volt, a tényállás kiegészítése érdekében bizonyítás felvételét a Fővárosi Ítéltábla nem tartotta szükségesnek. Az elsőfokú bíróság a per eldöntése szempontjából releváns tényeket helyesen állapította meg, a döntésével és annak indokaival a Fővárosi Ítéltábla is egyetértett. A fellebbezésre figyelemmel a következőket emeli ki:

[19] A perben a felek között nem volt vitás, hogy a felpereseket mint tulajdonostársakat a Ptk. 5:81. § (1) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg a perbeli ingatlan I. rendű alperes javára bejegyzett tulajdoni illetőségén.

[20] A Ptk. 6:222. § (1) bekezdése kimondja, hogy 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 szerint 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.

[21] A Ptk-hoz fűzött miniszteri indokolás szerint az ajánlat közlésével olyan helyzet áll elő, mintha a tulajdonos eladási ajánlatot tett volna a harmadik személytől származó ajánlatnak megfelelő tartalommal. Erre a nyilatkozatra tehát az ajánlatra vonatkozó általános szabályokat kell alkalmazni – ideértve az ajánlattal szemben támasztott alaki követelményeket is.

[22] A Ptk. 6:215. § (2) bekezdése szerint, ha az adásvételi szerződés tárgya ingatlan, a szerződést írásba kell foglalni. A Ptk. 6:70. § (1) bekezdése pedig kimondja, hogy írásbeli alakhoz kötött szerződés megkötésére ajánlatot és elfogadó nyilatkozatot írásban lehet tenni.

[23] A 2/2009. PK vélemény 7. pontjában kifejtettek az 1/2014 PJE határozat 1.b) pontja az új Ptk-ba való beépültségére tekintettel nem tartotta az új Ptk. alkalmazása körében irányadónak. A felperesek azonban 2021. januárjában harmadik személyektől kizárólag az előszerződés tényéről szereztek tudomást, annak lényeges tartalmáról nem. A vételi ajánlat teljes terjedelemben és írásban való közlésének követelménye nem teljesült azáltal, hogy a felperesek tudomást szereztek az előszerződés megkötésének tényéről - ez a tudomásszerzés nem pótolja az ajánlat teljes terjedelemben és írásban történő közlését. A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint az 1995.10.568. számon közzétett határozatban az előszerződésről való tudomásszerzéssel kapcsolatban kifejtett jogi álláspont nem irányadó azokban a perekben, amelyekben a Ptk. szabályait kell alkalmazni. Ennek a határozatnak a meghozatalára a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég Ptk.) hatálya alá tartozó jogvitában került sor. A régi Ptk. még nem kötötte konkrét határidőhöz az elővásárlási jog megsértéséből eredő igények érvényesítését. Ezzel szemben a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése viszont már 30 napos határidőt szab meg az elővásárlási jog megsértésén alapuló relatív hatálytalanságból származó igények érvényesítésére, és ennek a határidőnek a kezdetét kifejezetten az adásvételi szerződés megkötéséről való tudomásszerzés időpontjához köti. Az előszerződés megkötésének tényéről való tudomásszerzés nem feleltethető meg a végleges adásvételi szerződés megkötéséről való tudomásszerzésnek, ezért az előszerződés megkötéséről történt tudomásszerzés nem nyitja meg a szerződés hatálytalanságából eredő igények érvényesítésére a jogosult rendelkezésére álló határidőt. Ilyen joghatást egyébként az sem vált ki, ha a jogosult teljes terjedelmében ismeri az előszerződés tartalmát, vagy az írásba foglalt előszerződést teljes terjedelmében közli vele.

[24] Az elsőfokú bíróság helyesen utalt arra is, hogy az előszerződés és a végleges szerződés a lényeges tartalmi elemek tekintetében nem volt teljesen azonos. Ennek következtében az előszerződés semmiképpen sem volt a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése alkalmazásának szempontjából adásvételi szerződéskötésként vagy teljes terjedelmű vételi ajánlatként értékelhető. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság helyesen vonta le azt a jogi következtetést, hogy az adásvételi szerződés hatálytalan a felperesekkel szemben.

[25] A Fővárosi Ítéltábla ezért egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a felperesek a szerződéskötésről a végleges adásvételi szerződés megküldésekor, 2021. április 25-én szereztek tudomást – ekkor történt meg a részükre a vételi ajánlat teljes terjedelemben, írásban való közlése, ekkor vált hatályossá a velük közölt ajánlat, és ekkor nyílt meg a számukra az elővásárlási jog gyakorlásának a lehetősége. Az I. rendű alperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy a felperesek lemondtak az elővásárlási jogukról – a perben semmilyen bizonyíték vagy más adat nem támasztotta alá az I. rendű alperesnek azt az előadását, hogy a felperesek az elővásárlási jogról kifejezetten lemondó nyilatkozatot tettek volna e joguk gyakorlásának megnyílta után. Az alperesek között létrejött adásvételi szerződésről való

tudomásszerzésük időpontjához képest a felperesek az igényüket a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésében meghatározott 30 napos határidőn belül érvényesítették bíróság előtt a kereset benyújtásával.

[26] Az elsőfokú bíróság megalapozottan állapította meg azt is, hogy a felperesekkel szemben hatálytalan az alperesek között létrejött, az adásvételi szerződést felbontó megállapodás. Helyesen utalt arra, hogy 2021. április 21-ét, a felperesekkel közölt ajánlat hatályossá válását és az ajánlati kötöttség beálltát követően az alperesek már nem bonthatták fel az adásvételi szerződést a felperesekre kiterjedő hatállyal.

[27] A Fővárosi Ítéltábla rámutat arra, hogy a vételi ajánlat elővásárlásra jogosulttal való közlésének, és az ajánlat elfogadásának szabályait a Ptk. 6:222. §-a tartalmazza. A Ptk. 6:223. §-ában meghatározott feltételeknek az elővásárlási jog megszegésével kötött szerződés hatálytalansága iránti igény – bíróság előtti – érvényesítése esetén kell teljesülniük. Ebből következően az elővásárlásra jogosultnak a perindítással egyidejűleg kell igazolnia a teljesítőképességét, nem pedig az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat megtételekor. A teljesítőképesség a szerződésben kikötött vételár megfizetésének képességét jelenti, aminek az igényérvényesítés időpontjában kell fennállnia. A teljesítőképesség megítélése szempontjából annak nincs jelentősége, hogy a vételár összege milyen forrásból származik. A vételár rendelkezésre állása mellett a felperesek teljesítőképességét pedig önmagában a bank felé fennálló nagyszámú kölcsöntartozás ténye nem tette kétségessé. Az elsőfokú bíróság ezért helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a felperesek által csatolt hitelkeret-szerződés és banki igazolások a teljesítőképességük igazolására alkalmasak.

[28] A Ptk-ban szabályozott alapelv (1:3. §, 1:5. §) megsértéséhez a Ptk. nem a semmisség jogkövetkezményét fűzi, ezért a Ptk. 6:95. §-a alapján a felperesek elfogadó nyilatkozatának semmissége nem volt megállapítható. A Fővárosi Ítéltábla ezzel kapcsolatban utal a Kúria által az 1959. évi IV. törvény 200. § (2) bekezdésével összefüggésben az EBH2009. 1972. számon közzétett döntésben kifejtettekre. Rámutat továbbá arra, hogy a felperesek elővásárlási joga az esetleges Ptk. 1:3. §-ába, vagy 1:5. §-ába ütköző eljárásuk következtében sem szűnt meg, és magatartásuk a Ptk. 6:222. §-a alapján tett nyilatkozataik joghatását sem befolyásolta.

[29] A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[30] Az eredménytelenül fellebbező I. rendű alperest az Ítéltábla a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperesek ügyvédi munkadíjából álló másodfokú perköltségének megtérítésére.

dr. Lente Sándor s.k.
s.k.

dr. Csóka István s.k.

dr. Istenes Attila

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró