



Pécsi Ítéltábla

Az ügy száma: Gf.V.40.008/2020/16.

A felperes:

felperes (cím3.)

A felperes képviselője:

ügyvédi iroda (cím4.)

Az alperes:

alperes1 (cím1.), I. rendű;

alperes2 (cím2.) II. rendű

Az alperes képviselője:

ügyvédi iroda1 (cím5.) I. rendű

Dr. Terjék Péter ügyvéd (cím6.) II. rendű

A fellebbezési kérelmet előterjesztő fél:

a felperes (39. sorszám alatt)

A per tárgya: szerződés hatálytalanságának megállapítása

Az elsőfokú bíróság:

Szekszárdi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma:

25.G.40.008/2019/40.

Í t é l e t

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, a felperes által a II. rendű alperesnek fizetendő elsőfokú perköltség összegét 1.000.000 (egymillió) forintra felemeli. Ezen felüli részében az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

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

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

- [1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a Helység2/3/6, belterület 2479/8 hrsz. alatt felvett ingatlan – amelyen évtizedek óta hulladék-kereskedelmi tevékenység folyt – az ott található 4 db 2,25 m³ űrtartalmú tárolókonténerrel, 2 db 30 m³ űrtartalmú görgős tárolókonténerrel, 1 db ACTS akku szállító tartállyal, 1 db irodakonténerrel, az ingatlanon

felépített 1 db csarnokkal, 1 db mérlegházzal és térburkolattal együtt a Kft.4 tulajdonát képezte.

- [2] Az ingatlant a Kft.4-gyel kötött bérleti szerződés alapján 2010. március 19. napjától kezdődően megszakítás nélkül a felperes birtokolta, a bérleményben található felszerelési és egyéb tárgyakkal együtt. Miután a korábbi bérleti szerződés hatálya megszűnt, 2015. március 24. napján a Kft.4, mint bérbeadó, valamint a felperes, mint bérlő között 2015. április 1. napjától 2018. december 31. napjáig terjedő határozott időtartamra újabb bérleti szerződés jött létre, amellyel a bérbeadó a fenti ingatlant, az azon található 1. sz. melléklet szerinti eszközökkel a felperes bérlő részére bérbe adta. A bérleti szerződés 6.1. pontja egyebek mellett azt rögzítette, hogy a bérbeadó a bérlet tárgyát képező tárgyakra vonatkozóan – amennyiben azokat értékesíteni kívánja – a bérlő részére elővásárlási jogot biztosít.
- [3] A szerződés alapján kikötött elővásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezték be.
- [4] 2017. szeptember 1. napján a bérleti szerződést módosították annak rögzítésével, hogy a Kft.4 2017. szeptember 1. napjával beolvadt az I. rendű alperesbe, amely gazdasági társaság a felek bérleti jogviszonyában 2017. szeptember 1. napjától kezdődően a bérbeadó Kft.4 általános jogutódja lett. A bérleti szerződés rendelkezései e felek viszonylatában a módosítást követően változatlan tartalommal hatályosak voltak.
- [5] 2017. december 19. napján az I. rendű alperes, mint kötelezett és a II. rendű alperes, mint jogosult között vételi jogot alapító megállapodás jött létre, amelyben a kötelezett a megállapodás aláírásával kötelezettséget vállalt arra, hogy a perbeli ingatlant érintő bérleti szerződést nem hosszabbítja meg, tájékoztatta a jogosultat a bérleti szerződés 6.1. pontjában foglaltakról és arról, hogy a bérlő elővásárlási joga a bérleti szerződés megszűnésével egyidejűleg megszűnik. Megállapodtak abban, hogy a kötelezett az ingatlan vonatkozásában a jogosult részére 2019. január 2. napjától 2019. január 31. napjáig terjedő határozott időtartamra vételi jogot enged. A jogosult a vételi jogot a kötelezethez intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal gyakorolhatta. A vételi jog gyakorlása esetére az ingatlan vételárát bruttó 52.000.000 forint összegben határozzák meg, amelyből a megállapodás aláírásával egyidőben a jogosult a kötelezett részére átutalással 5.000.000 forintot teljesített azzal, hogy amennyiben a jogosult vételi jogát határidőben gyakorolja és a felek az adásvételi szerződést megkötik, az átutalt összeg a vételárba beszámít, ellenkező esetben az összeget a kötelezett bánatpénz jogcímén jogosult megtartani.
- [6] Az I. r. alperes 2018. október 10. napján kelt levelében tájékoztatta a felperest arról, hogy a bérleti szerződést nem kívánja meghosszabbítani. 2018. december 31. napján a felperes az I. rendű alperes részére az ingatlant az azon található ingóságokkal és felépítményekkel együtt birtokba adta.
- [7] Az I-II. rendű alperesek között 2017. december 19. napján létrejött megállapodás alapján a II. rendű alperes vételi jogát az I. rendű alpereshez címzett, 2019. január 7. napján kelt vételi nyilatkozattal gyakorolta.
- [8] 2019. január 24. napján az I. r. alperes, mint eladó és a II. r. alperes, mint vevő között a perbeli ingatlanra és az azon található ingóságokra vonatkozóan adásvételi szerződés jött létre, összesen 52.000.000 forint vételáron.
- [9] A II. rendű alperes adásvétel jogcímén fennálló tulajdonjogát a perbeli ingatlanra a Helység2/3/6-i Járási Hivatal Földhivatali Osztálya határozat szám. számú határozatával jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba.
- [10] A felperes keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy az I-II. rendű alperesek között 2019. január 24. napján létrejött adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan. Egyidejűleg kérte az adásvételi szerződés létrehozását a felperes, mint vevő és az I. rendű alperes, mint eladó között az adásvételi szerződésben jelzett feltételekkel.

- [11] Másodlagosan az I. rendű alperest évi 5.044.000 forint járadék jellegű kártérítés megfizetésére kérte kötelezni.
- [12] Az eljárás során a felperes kereseti kérelmét a bíróság által engedélyezetten megváltoztatta, az elsődleges kereseti kérelmében annak megállapítását is kérte, hogy az I-II. rendű alperesek között 2017. december 19. napján létrejött vételi jogot alapító megállapodás és a II. rendű alperes 2019. január 7. napján kelt vételi jog gyakorlására irányuló nyilatkozata együttesen a perbeli ingatlan vonatkozásában tulajdonjog fenntartással megkötött adásvételi szerződést leplez.
- [13] A felperes elsődleges kereseti kérelmét arra alapította, hogy – a bérleti szerződés 6.1. pontjára tekintettel – az I. rendű alperes köteles lett volna a Ptk. 6:222. § (1) bekezdése értelmében a vételi ajánlatot a felperes részére megküldeni. Ezt az I. rendű alperes annak ellenére mulasztotta el, hogy a felperes az I. rendű alperes részére írásban bejelentette, hogy a bérleti szerződésben foglaltak szerint élni kíván az elővásárlási jogával. Álláspontja szerint a vételi jogot alapító megállapodás és a vételi nyilatkozat együttesen tulajdonjog fenntartással kötött adásvételi szerződést lepleznek, mert az alperesek között a perbeli ingatlan átruházására vonatkozó megállapodás minden részletre kiterjedően létrejött a 2017. december 19. napján kötött megállapodásban foglaltakkal.
- [14] A másodlagos kereseti kérelmét arra alapította, hogy az I. rendű alperes szerződésszegő magatartást követett el akkor, amikor a II. rendű alperestől származó vételi ajánlatot a felperes bérlővel nem közölte, ami megalapozza az I. r. alperes kártérítési felelősségét.
- [15] Az I. rendű alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte. Az I. rendű alperes szerint a határozott időtartamú bérleti szerződés lejártát követően a szerződés által biztosított elővásárlási jog a felperest már nem illette meg, ezért sem az elődleges, sem a másodlagos kereseti kérelem nem lehet alapos.
- [16] A II. rendű alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte. Álláspontja szerint a bérleti szerződés elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezése kizárólag a bérlőt és csupán a bérleti jogviszony időtartama alatt illette meg. Utalt arra is, hogy a felperes elővásárlási jogát az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezték be, így a II. rendű alperessel szemben e jog már nem volt hatályos, a II. rendű alperes az ingatlant megvásárolhatta.
- [17] Az I-II. rendű alperesek egyaránt vitatták, hogy a felperes a létrehozni kért adásvételi szerződést illetően teljesítőképességét igazolta volna.
- [18] A peres eljárás tartama a perbeli ingatlanból földrészlet megosztás útján kialakult – a perbeli ingatlan és a Helység2/3/6-i 2483/10 helyrajzi számú ingatlan összeolvadásával – a Helység2/3/6-i 2479/11. és a Helység2/3/6-i 2479/12. helyrajzi számú ingatlan. A telekalakítást a Helység2/3/6-i Járási Hivatal Földhivatali Osztálya határozatszám1. számú határozatával engedélyezte.
- [19] Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel és csatlakozó fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest az I. rendű alperes javára 254.000 forint, a II. rendű alperes javára 200.000 forint elsőfokú perköltség, valamint az állam javára 1.500.000 forint le nem rótt eljárási illeték megfizetésére.
- [20] Megállapította, hogy perbeli jogvita érdemi elbírálására a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptké.) 1. §-a alapján a Ptk. rendelkezéseit kellett alkalmazni.

- [21] Rögzítette, hogy a felperest a bérleti szerződés alapján megillető elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére nem került sor, így az elővásárlási jog a Ptk. 6:226. § (2) bekezdése értelmében nem rendelkezett erga omnes hatállyal.
- [22] Abban a kérdésben, hogy a határozott időtartamú bérleti szerződés lejártát követő időben a szerződés által biztosított elővásárlási jog az arra jogosított szerződő felet megilleti-e, az irányadó bírói gyakorlatra [Kúria Pfv.VII.21.608/1999/3.] utalással úgy foglalt állást, hogy a polgári jogi szerződés időbeli hatálya és a szerződésben a szerződő fél részére biztosított jogosultság időbeli hatálya egymástól nem válhat el. A perbeli esetben a bérlő bérleti joga megszűnt, ezt követően az ingatlan értékesítése esetén a bérlőt az elővásárlási jog már nem illette meg.
- [23] A Ptk. 6:222. § (1) bekezdése figyelembe vételével úgy ítélte meg, hogy a tulajdonos tájékoztatási kötelezettsége önmagában az I-II. rendű alperesek között 2017. december 19. napján létrejött vételi jogot alapító megállapodás alapján nem nyílt meg. E tekintetben irányadónak tekintette a BDT2007. 1537. számú eseti döntésben foglaltakat, mely szerint az elővásárlási jog gyakorlásának lehetősége közvetlenül az ingatlan elidegenítéséhez kötődik, ezért a jogosulttal az elidegenítést megvalósító jognyilatkozatot, a vételi ajánlatot kell közölni. Vételi jog alapítása esetén az adásvételi szerződés a vételi jog gyakorlása útján jön létre, az elővásárlási jog gyakorlásának lehetősége ezt követően nyílik meg, ezért a jogosulttal a vételi jog gyakorlására irányuló nyilatkozatot kell közölni. Erre következtetett a Ptk. 6:225. § (1) bekezdésében foglaltakból is.
- [24] Mindezeket túl utal indokolásában arra is, hogy az elsődleges kereseti kérelem teljesítését a perbeli ingatlan időközben történt megosztása már önmagában kizárta.
- [25] A fentiekből következően a másodlagos kereseti kérelemmel kapcsolatban megállapította, hogy az I. r. alperes magatartása nem ütközött a bérleti szerződésbe, az I. rendű alperes nem követett el szerződésszegést, ezért ezen a címen a kártérítésre kötelezése iránti kereset sem alapos.
- [26] A megváltoztatással érintett kereseti kérelmet illetően rögzítette, hogy a Ptk. 6:225. § (1) bekezdéséből következően a vételi jog tárgyának és a vételárnak a meghatározása a vételi jogot alapító megállapodás elengedhetetlen tartalmi kelléke.
- [27] A perbeli megállapodás tartalmából, megnevezéséből és nyelvtani értelmezéséből egyértelműen kitűnt, hogy az abban részes felek az adásvételi szerződést kizárólag olyan többletfeltételek megvalósulása esetén – a bérleti jogviszony megszűnése, a vételi jog meghatározott időben és meghatározott módon történő gyakorlása – voltak hajlandók megkötni egymással, amely feltételek az adásvételi szerződésnek nem voltak szükségszerű tartalmi elemei és éles határvonalat teremtettek az adásvétel, mint szerződéses jogügylet és az adásvétel különös nemének minősülő vételi jog között.
- [28] A Pp. 82. § (1) bekezdése és 83. § (1) bekezdése alapján kötelezte a pervesztes felperest, hogy a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (6) bekezdése, valamint 4/A. § (1) bekezdése alapján fizessen meg az I. rendű alperesnek a kifejtett jogi képviseleti tevékenység alapján mérlegeléssel megállapított 200.000 forint + 54.000 forint ÁFA, mindösszesen 254.000 forint, a II. rendű alperesnek 200.000 forint ügyvédi munkadíjból álló perköltséget.
- [29] Az ítélet ellen, elsődlegesen annak hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróságnak új eljárásra és új határozat hozatalára utasítása, másodlagosan az elsőfokú ítélet megváltoztatása és a kereset teljesítése iránt a felperes terjesztett elő fellebbezést.
- [30] Az elsődleges fellebbezési kérelmét a felperes a Pp.380.§ c) pontjára alapította, megsértett jogszabályhelyként a Pp.341.§ (1) bekezdését és a Pp.346.§ (4) bekezdését jelölte. Arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság a másodlagos kereseti kérelmről, azaz a kártérítési

igényéről nem döntött, illetve, hogy az ítélet olyan kötelező tartalmi és formai hiányosságokban szenved, amely nem orvosolható, mert nem tartalmazza a kötelezően előírt jogi indokolást.

- [31] A másodlagos fellebbezési kérelme kapcsán a felülbírálati jogkört a Pp.369.§ (2) bekezdés c) pontjára és a Pp.369.§ (3) bekezdés b) pontjára alapította. Kifejtette, hogy az elsőfokú ítélet sérti a Ptk.6:221.§-6:223.§ rendelkezéseit az értesítési kötelezettséggel kapcsolatban, sérti a Ptk.6:92.§ (2) bekezdés 2. fordulátát a leplezett szerződéssel kapcsolatban, a Ptk.6:213.§ (2) bekezdését, valamint 6:4.§ (2) bekezdését, illetve a Ptk.6:216.§-át a tulajdonjog fenntartásos adásvételi szerződés körében kifejtettekkel kapcsolatban, továbbá a Ptk.6:185.§-át. Az elsőfokú eljárásban kifejtett jogi álláspontját fenntartva hivatkozott arra, hogy a bérleti szerződés megszűnését követően elővásárlási joga nem szűnt meg, ilyen korlátozást a bérleti szerződés 6.1. pontjában foglalt rendelkezés nem tartalmazott. Az elsődleges kereseti kérelmét a szerződésben kikötött elővásárlási jog megsértésére alapította, másodlagos kereseti kérelmét pedig arra figyelemmel terjesztette elő, hogy az I. rendű alperes szerződésszegő magatartást követett el akkor, amikor a II. rendű alperestől származó vételi ajánlatot a felperessel nem közölte. Álláspontja szerint a teljesítőképességét a perben a becsatolt ügyvédi nyilatkozattal megfelelően igazolta. A keresetváltoztatásában kért megállapítására irányuló kereseti kérelme körében arra hivatkozott, hogy a vételi ajánlatról szóló megállapodás és a vételi jog gyakorlását tartalmazó nyilatkozat alapján tulajdonjog fenntartással történt adásvétel jött létre az alperesek között, amely szerződés így a bérleti szerződés időtartama alatt keletkezett. Arra hivatkozott, hogy a Ptk. rendelkezései az eladó értesítési kötelezettségét az eladási szándékhoz kapcsoltan határozzák meg.
- [32] Fenntartotta az elsőfokú eljárásban előterjesztett és az elsőfokú bíróság által nem teljesített bizonyítási indítványát a Helység2/3/6-i Járási Hivatal Földhivatali Osztályának a Helység2/3/6-i 2483/10. helyrajzi számú ingatlant érintően a II. rendű alperes tulajdonszerzésével kapcsolatos iratok megküldése iránt. A másodlagos kereseti kérelmének teljesítésével kapcsolatban utalt arra, hogy az elsőfokú bíróság sem az alap-perfelvételi-, sem a kiegészítő perfelvételi tárgyaláson további bizonyítási kötelezettséget a felperes részére nem állapított meg. Amennyiben a keresethez csatolt mérleg és a keresetben írt kiegészítése nem elégséges, a másodlagos keresetkérelmében írt tényállításai bizonyítására, úgy kérte a Pp.370.§ (3) és (4) bekezdésének alkalmazását, továbbá a Pp.369.§ (4) bekezdésének figyelembevételét.
- [33] Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte. Arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság mind az elsődleges, mind a másodlagos kereseti kérelem felől határozott, amikor a keresetet teljes egészében elutasította, az elsőfokú ítélet indokolása mindkét kereseti kérelem elutasítására kitér, ezért az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének és az elsőfokú bíróság új eljárásra utasításának nincs helye.
- [34] A másodlagos fellebbezési kérelemmel összefüggésben előadta, hogy az elsődleges kereseti kérelemben foglaltak nem teljesíthetők, hiszen a felperes kereseti követelése szerinti helyrajzi számon ingatlan már nem található, a felperes pedig a keresetét a másodfokú eljárásban nem tudja megváltoztatni a Pp.373.§ (1) bekezdése alapján. Továbbra is hivatkozott arra, hogy a felperes a teljesítőképességét nem igazolta, az eljárás jelen szakaszában ez a mulasztás már nem pótolható. A másodlagos kereseti kérelem, azaz a kártérítés körében új tényként arra hivatkozott, hogy a felperesnek az általa becsatolt cégkivonat tanúsága szerint 2020. április 9-étől nincs vezető tisztségviselője. A felperes keresetében megjelölt járadék igényt részben az ügyvezető foglalkoztatása miatt terjesztette elő a felperes, ügyvezető hiányában azonban ilyen foglalkoztatási költsége sem merülhet fel a felperesnek. Utalt arra is, hogy a felperes nem igazolta a perben a törvényes képviselő foglalkoztatási jogviszonyát és annak költségét

valamint azt sem, hogy a kereset előterjesztése óta kárenyhítési kötelezettségének miként tett eleget.

- [35] A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte hivatkozással arra, hogy az elsőfokú ítélet a másodlagos kereseti kérelmet, mint alaptalant elutasította, az elsőfokú bíróság az ítéletét kellő mértékben megindokolta, annak hatályon kívül helyezésére nincs ok.
- [36] A másodlagos fellebbezési kérelem kapcsán előadta, hogy amennyiben a II. rendű alperes 2019. január 2. és 2019. január 31. napja között nem tett volna vételi ajánlatot az I. rendű alperes irányába a perbeli ingatlanra, úgy az alperesek között adásvételi szerződés nem jött volna létre. Nem lett volna elegendő a teljes vételárat megfizetni a vételi jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat megtétele nélkül, ezért a vételi jog alapítására vonatkozó megállapodás és a vételi jog gyakorlása nem tekinthető tulajdonjog fenntartásos adásvételi szerződés leplezésének.
- [37] A II. rendű alperes csatlakozó fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet indokolásának kiegészítését kérte azt sérelmezve, hogy az elsőfokú ítélet indokolásában nem rögzítette, hogy a felperes kereseti kérelme elutasításának azért is helye van, mert a felperes az igényérvényesítésekor a teljesítőkéességét a Ptk.6:223-§ (2) bekezdésének megfelelően nem igazolta. Másodlagos csatlakozó fellebbezési kérelmében a pervesztes felperest a II. rendű alperes javára a jogszabály által előírt mértékű perköltség megfizetésére kérte kötelezni, a másodfokú bíróság felhívására csatlakozó fellebbezését akként pontosította, hogy az elsőfokú bíróság által megállapított 200.000 forint elsőfokú perköltséget 1.000.000 forintra kéri felemelni.
- [38] A felperes a csatlakozó fellebbezés vonatkozásában az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.
- [39] A fellebbezés nem megalapozott, a csatlakozó fellebbezés részben megalapozott.
- [40] Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján a tényállást helyesen állapította meg, azt a másodfokú bíróság is elfogadta ítélezése alapjául.
- [41] A helyes tényállás alapján az elsőfokú bíróság helyes jogi következtetések levonásával érdemben is helyesen döntött, amikor a felperes elsődleges és másodlagos kereseti kérelmét is elutasította.
- [42] A fellebbezéssel összefüggésben a másodfokú bíróság arra utal, hogy az elsőfokú bíróság a keresetet teljes egészében elutasította, amely rendelkezés kiterjedt mind az elsődleges, mind a másodlagos kereseti kérelemre, ezért az elsőfokú ítélet nem sértette a Pp.341.§ (1) bekezdésében foglalt rendelkezést.
- [43] Az elsőfokú bíróság ítélete rögzítette az elsőfokú bíróság által megállapított tényeket, a feleknek a per tárgyára vonatkozó kérelmét, illetve nyilatkozatát és azok alapjának rövid ismertetését, az érdemi rendelkezést tartalmára utalást, és a jogi indokolást is, ezért maradéktalanul eleget tett a Pp.346.§ (4) bekezdésében foglaltaknak, erre tekintettel a Pp.380.§ c) pontja alapján az elsőfokú ítélet kötelező hatályon kívül helyezésének nem volt indoka. Az ítélet indokolásának esetleges hiányossága – ami adott esetben nem áll fenn – nem az ítélet orvosolhatatlan formai hiányosságát, hanem az ítélet tartalmi hiányosságát jelenti.
- [44] A másodlagos fellebbezési kérelemmel kapcsolatban a fellebbezésben megjelölt Pp.369.§ (2) bekezdés c) pontja téves, a Pp.369.§ (3) bekezdés c) pontja szerint a másodfokú bíróság a megállapított tényekből az elsőfokú bíróságtól eltérő jogi következtetést vonhat le, vagy a megállapított tényeket másként minősítheti a másodfokú bíróság.
- [45] A másodfokú bíróság azonban egyetértett az elsőfokú bíróság jogi álláspontjával, a felperes és az I. rendű alperes között határozott időtartamra létrejött bérleti szerződés 2018. december 31. napján megszűnt, amelyre figyelemmel a felperest, mint bérlőt megillető elővásárlási jog

ugyanebben az időpontban szintén megszűnt. Nem sértette meg ezért az I. rendű alperes a felperes elővásárlási jogát, amikor annak megszűnése után az alperesek között a perbeli ingatlanra létrejött adásvételi szerződés alapjául szolgáló vételi ajánlatot, illetve a II. rendű alperes vételi jogot gyakorló nyilatkozatát a felperessel nem közölte.

- [46] A fentiekben túl a másodfokú bíróság a következőkre utal:
- [47] A vételi jogot alapító szerződéssel a tulajdonos olyan hatalmasságot enged a jogosultnak, amelynek alapján a jogosult egyoldalú akaratelhatározásával megveheti a dolgot. A 2017. december 19. napján létrejött szerződésben az I. rendű alperes ilyen jogot engedett a II. rendű alperesek. A II. rendű alperes a szerződés alapján nem volt köteles a vételárat megfizetni és az ingatlant átvenni, maga dönthette el, hogy a szerződés hatálya alatt megveszi-e az ingatlant. Az alperesek szerződése nem leplezett más szerződést
- [48] A bérleti szerződés 2018. december 31. napján megszűnt. Az I. rendű alperes sem az alperesek között 2017. december 19-én létrejött vételi jogot alapító megállapodással, sem az alapján a II. rendű alperes által 2019. január 7. napján megtett vételi jogot gyakorló nyilatkozattal a megszűnt bérleti szerződés rendelkezéseit nem sérthette meg, így helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a másodlagosan előterjesztett kereseti kérelem jogalapja, a szerződésszegő I. rendű alperesi magatartás hiányzik, amelyre figyelemmel az I. rendű alperes a Ptk.6:142-§ alapján kártérítési felelősséggel nem tartozik.
- [49] A fellebbezésben megjelölt Pp.369.§ (3) bekezdés b) pontja szerinti felülbírálati jogkör a fél által az első- vagy másodfokú eljárásban hivatkozott tény megállapítására bizonyítás lefolytatása, és annak alapján a tényállás módosítása vagy kiegészítése a perbeli esetben nem volt szükséges. Az elsőfokú bíróság a releváns tényeket helytállóan állapította meg, a tényállás megállapítása a becsatolt okiratok alapján történt, további bizonyítás felvétele a perben nem szükségtelen volt, ezért a felperes által előterjesztett további bizonyítási indítvány elutasítása az elsőfokú bíróság részéről helyesen történt.
- [50] Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében felhozott új tényállítás a Pp.373.§ (2) bekezdése alapján nem lehetséges figyelemmel arra, hogy az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította, ezért az I. rendű alperes által a fellebbezésében hivatkozott további tények figyelembevételére az I. rendű alperesre nézve kedvezőbb ítéletet már nem eredményezhetne. Az új tényállításra vonatkozóan csatolt új okirati bizonyíték ugyanerre az okra figyelemmel nem értékelhetők a másodfokú eljárásban.
- [51] A csatlakozó fellebbezés részben megalapozott.
- [52] Az indokolás kiegészítésére vonatkozó csatlakozó fellebbezés körében a másodfokú bíróság álláspontja szerint az elsőfokú bíróság indokolási kötelezettségének eleget tett, amikor megállapította, hogy az elsődleges kereseti kérelem azért nem megalapozott, mert a felperesnek az I. és II. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződésre vonatkozó vételi ajánlat megtételekor elővásárlási joga már nem állt fenn. Miután felperesnek az elővásárlási joga nem állt fenn, szükségtelen volt az elsőfokú eljárásban a felperes teljesítőképségének vizsgálata, ezért az elsőfokú bíróság nem sértett jogszabályt, amikor ítélete indokolásában ennek a kérdésnek a vizsgálatára nem tért ki.
- [53] Megalapozottan hivatkozott ugyanakkor a II. rendű alperes arra, hogy az elsőfokú bíróság az elsőfokú eljárásban a II. rendű alperes által felszámított költséget indokolatlanul és túlzott mértékben mérsékelte. A 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdése alapján a jogszabály szerint felszámítható ügyvédi munkadíj 1.760.000 forint lenne, a csatlakozó fellebbezési kérelmét a II. rendű alperes a perköltség körében ehhez képest mérsékelt összegben 1.000.000 forintban terjesztette elő, ez a kifejtett II. rendű alperest képviselő ügyvéd tevékenységével és az 52.000.000 forintos pertárgyértékkel arányban áll, ezért a másodfokú bíróság ebben a részében a csatlakozó fellebbezésnek helyt adott, és az elsőfokú

ítéletet a Pp.383.§ (2) bekezdése alapján megváltoztatta, egyebekben (a per fő tárgya tekintetében) az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

- [54] A sikertelenül fellebbező felperes a másodfokú eljárásban perköltséget nem igényelhet, a részben sikeres csatlakozó fellebbezés alapján a II. rendű alperes költséget a másodfokú eljárásban a Pp.81.§ (1) és (5) bekezdése alapján nem számított fel, ezért arról rendelkezni nem kellett. A sikertelenül fellebbező felperes viseli a költség feljegyzési joga folytán le nem rótt 2.500.000 forint fellebbezési eljárási illetéket a Pp.83.§ (1) bekezdése alapján.

Pécs, 2020. szeptember 29.

Dr. Zóka Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Hrubai Adrienn s.k. előadó bíró, Dr. Kovács János s.k. bíró