



(település neve)i Ítéltábla

Az ügy száma:

Pf.II.20.056/2022/4. szám

A felperes:

(felperes neve) ((címe).)

A felperes meghatalmazott jogi képviselője:

Dr. Sárga Zoltán ügyvéd (ügyvéd címe.)

Az alperesek:

I. rendű: (I. r. alperes neve) ((címe))

II. rendű: (II. r. alperes neve) ((címe))

III. rendű: (III. r. alperes neve) ((címe).)

IV. rendű: (IV. r. alperes neve) ((címe))

Az I-IV. alperes meghatalmazott jogi képviselője:

Dr. Bába István ügyvéd ((ügyvéd címe).)

A per tárgya:

Szerződés hatálytalanságának megállapítása

Az elsőfokú bíróság neve és a megfellebbezett határozatának a száma:

(település neve)i Törvényszék 7.P.21.490/2020/20.

A fellebbezést benyújtó fél és a fellebbezés száma:

Felperes 7.P.21.490/2020/21., Alperes 7.P.21.490/2020/24.

Í T É L E T

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja és a felperes által az I-IV. rendű alperesek részére egyetemlegesen fizetendő elsőfokú perköltség összegét 1 000 000 (egymillió) Ft-ra felemeli.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 (tizenöt) napon belül fizessen meg az I-IV. rendű alperesek, mint egyetemleges jogosultak részére 500 000 (ötszázezer) Ft másodfokú eljárási költséget.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

A tényállás

[1] A (település neve) III. kerület, belterület (ingatlan hrsz.-a) hrsz. alatt felvett (ingatlan címe) szám alatti ingatlan 97/1000-ed része a felperes, 677/1000-ed része az I. r. alperes, míg további 226/1000-ed része a II. r. alperes tulajdonát képezte. Az I. rendű alperes tulajdoni illetőségét a III. rendű alperes javára 1 500 000 Ft és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom terhelte.

[2] Az I. és a II. rendű alperesek, mint eladók és a III. rendű alperes, mint vevő 2020. június 29. napján adásvételi szerződést kötöttek. A szerződés 1. pontja szerint, ha az ingatlan tulajdonostársa elővásárlási jogával nem él, akkor a III. rendű alperes hozzájárulását adja, hogy a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg a nevére bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom törlésre kerüljön. Tartalmazza továbbá: „Felek megértették okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását arról, hogy (felperes neve) tulajdonostársnak elővásárlási joga áll fenn, így jelen jogügylet átvezetéséhez az elővásárlási jogosult elővásárlási jogáról való lemondás szükséges, melyet haladéktalanul beszereznek a felek.”. Rögzítették azt is, ha az elővásárlásra jogosult él jogával, a vételárat az okiratszerkesztő ügyvéd megjelölt bankszámlájára fizeti meg és azt a letétkezelő ügyvéd adja ki a III. rendű alperesnek két munkanapon belül.

[3] Az I. és a II. rendű alperesek ingatlan illetőségének vételárát 22 500 000 Ft-ban határozták meg azzal, hogy azt a III. rendű alperes a szerződés aláírásával egyidejűleg megfizeti az eladóknak, akik ennek tényét a szerződés aláírásával elismerik.

[4] Az okiratszerkesztő ügyvéd a III. rendű alperes meghatalmazása alapján 2020. június 30. napján kézbesített levélben tájékoztatta a felperest az adásvételi szerződés megkötéséről. Annak lényegét illetően közölte, hogy a 903/1000-ed arányú ingatlanrész vételára 22 500 000 Ft, és tájékoztatta, ha elővásárlási jogát gyakorolni kívánja, azt elfogadó nyilatkozattal teheti meg, amelyre a levél kézhezvételétől számított 5 nap áll rendelkezésre azzal, hogy az ajánlat elfogadásával egyidejűleg a vételárat teljesítse az okiratszerkesztő ügyvéd letéti számlájára.

[5] A felperes a 2020. július 2. napján kelt és július 3. napján az okiratszerkesztő ügyvéd részére kézbesített írásbeli nyilatkozata szerint elővásárlási jogát gyakorolni kívánja, az ajánlatot magára nézve kötelezőnek tekintette az adásvételi szerződésben meghatározott 22 500 000 Ft vételár „rövid, észszerű időn belüli, az általános gyakorlatnak megfelelően történő (8-15 napon belüli) megfizetésére” kiterjedően.

[6] A felperes a 2020. július 5. napján az okiratszerkesztő ügyvédnek küldött e-mail üzenetben megismételte az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó elfogadó nyilatkozatát, és kérte az okiratszerkesztő ügyvédet, értesítse az ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez szükséges adatok egyeztetése, dokumentumok jogi segítő általi elolvasása és a vételár aláírással egyidejűleg történő átutalása érdekében szervezendő találkozók időpontjáról. Mellékletként csatolta teljesítőképességének igazolására bankszámlája egyenleg kimutatását.

[7] Az okiratszerkesztő ügyvéd a III. rendű alperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét 2020. július 9. napján az ingatlanügyi hatósághoz benyújtotta.

[8] Az I-III. rendű alperesek 2020. július 14. napján megállapodást kötöttek, amely szerint a III. rendű alperes szerződéshez fűződő érdeke megszűnt, aki ezért az adásvételi szerződéstől elállt. Az I. és a II. rendű alperesek vállalták, hogy az átvett 22 500 000 Ft vételárat 2021. július 14. napjáig visszafizetik a III. rendű alperesnek. E kötelezettség biztosítására az ingatlan 903/1000 tulajdoni illetőségére a III. rendű alperes javára 22 500 000 Ft erejéig jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat alapítottak.

[9] A Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal a 2020. július 15. napján kelt (.....). számú végzésében a III. rendű alperes tulajdonjog bejegyzése, valamint a jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom törlése iránti kérelmét visszautasította.

[10] Az I-II. rendű és a IV. rendű alperesek 2020. augusztus 18. napján adásvételi szerződést kötöttek az I-II. rendű alperesek ingatlan tulajdoni illetőségének átruházására. A vételárat 40 000 000 Ft-ban határozták meg azzal, hogy ebből kerül kiegyenlítésre a III. rendű alperest megillető, jelzálogjoggal, elidegenítési és terhelési tilalommal biztosított 24 000 000 Ft összegű követelés, amelyet a IV. rendű alperes közvetlenül a III. rendű alperesnek teljesít. A szerződés szerint a IV. rendű alperes a szerződés megkötésével egyidejűleg 8 000 000 Ft vételár előleget fizetett az I. és a II. rendű alpereseknek.

[11] Az okiratszerkesztő ügyvéd – az eladók és a vevő megbízása alapján – a vételi ajánlatot megküldte a felperesnek 2020. augusztus 18-án azzal, hogy 5 napon belül nyilatkozzék, az adásvételi szerződésben foglalt feltételekkel gyakorolni kívánja-e elővásárlási jogát (11. sorszám).

[12] A felperes válaszlevelében kifejtette, az I-II., valamint a III. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés kapcsán elővásárlási jogát gyakorolta, ezért a szerződés közte és az I-II. rendű alperesek között 2020. július 3. napján létrejött. Hangsúlyozta, az I-II. rendű alperesek a III. rendű alperessel kötött adásvételi szerződést joghatályosan nem szüntethették meg, az érvényesen létrejött adásvételi szerződés alapján kötelmi joga van a tulajdonjog bejegyzésére. Ezért a megküldött ajánlat kapcsán elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatot nem tesz és nem is tehet.

[13] Az ingatlanügyi hatóság a 2020. szeptember 8. napján kelt határozatában a III. rendű alperes javára 1 500 000 Ft és 22 500 000 Ft erejéig bejegyzett jelzálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalmat törölte, a IV. rendű alperes tulajdonjog bejegyzése iránti eljárást pedig felfüggesztette.

A kereset és az ellenkérelem

[14] A felperes módosított keresetében kérte, a bíróság állapítsa meg, hogy az I-II. és III. rendű alperesek között 2020. június 29. napján létrejött, a (település neve) III. kerület (ingatlan hrsz.-a) hrsz.-ú ingatlan 903/1000 tulajdoni illetősége tulajdonjogának átruházására vonatkozó szerződés - elővásárlási jogának gyakorlására tekintettel - vele szemben hatálytalan. Kérte annak megállapítását is, hogy a szerződés közte és az I-II. rendű alperesek között jött létre, továbbá a bíróság ítéletével pótolja a I-II. rendű alperesek ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges nyilatkozatát, a vételár kifizetésének igazolását követően rendelje el az I-II. rendű alperesek tulajdonjoga törlését az ingatlan tulajdoni lapjáról és rendelkezzen tulajdonjoga bejegyzéséről. Kérte a tulajdoni hányadához kapcsolódó ingatlanrész birtokba adását és annak megállapítását, hogy az I-II. rendű és a IV. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés vele szemben szintén hatálytalan. Indoklásként előadta, hogy a 2020. június 30-án átvett vételi ajánlat nem a tulajdonostól származik, azt a vevő

nevében az okiratszerkesztő ügyvéd küldte meg anélkül, hogy erre a megbízása kiterjedt volna. Az ajánlat közlésének hiányában az adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan. Az elővásárlási jog megsértése miatt a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (a továbbiakban: Ptk.) 6:223. § (2) bekezdése alapján alappal indíthatott pert. Mindemellett az ajánlatot teljes körűen elfogadta. Az alperesek védekezése kapcsán hivatkozott arra, hogy a Ptk. 6:67. § (2) bekezdése szerint az ajánlat elfogadásának minősül az is, ha az lényeges kérdésnek nem minősülő eltérő feltételt tartalmaz. Az ajánlat nem került teljes terjedelmében közlésre, azt csak az okiratszerkesztő ügyvéddel való konzultáció során 2020. július 2-án ismerte meg. Az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosult vonatkozásában a vételár megfizetésére teljesítési határidőt nem tartalmazott, ugyanakkor 2020. július 5-én igazolta pénzügyi teljesítőképességét és kérte további iratok elkészítését. Az ajánlat nem tartalmazta, hogy a vételáron felül a III. rendű alperes jelzálogjoggal biztosított követelését is teljesítenie kell. Eltérő megállapodás hiányában az ingatlan tehermentesítése az eladó kötelezettsége.

[15] Miután az ajánlatról tudomást szerzett, az I-III. rendű alperesek a szerződést rá kiható hatállyal nem bonthatták fel, az eredeti állapot helyreállításának jogkövetkezménye nem volt alkalmazható. Előadta, 2020. június 30-án tájékoztatta a I-III. rendű alpereseket a perindításról, az eladók tájékoztatási kötelezettsége e tényről a IV. rendű alperes felé fennállt, ezért a IV. rendű alperes nem tekinthető jóhiszemű jogszerzőnek. Indítványozta dr. Halász Tamás ügyvéd tanúkénti meghallgatását.

[16] Az I-IV. rendű alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Az I-III. rendű alperesek vitatták, hogy a keresetváltoztatás (IV. rendű alperesre vonatkozó keresetkiterjesztés) jogszabályi feltételei fennállnak. Érdemi védekezésük szerint a felperes a 2020. június 29. napján kelt adásvételi szerződés tekintetében elővásárlási jogát joghatályosan nem gyakorolta, elfogadó nyilatkozatát nem teljes bizonyító erejű magánokiratban tette meg, a közölt ajánlatot nem teljes terjedelmében fogadta el, mert a vételárat az elfogadó nyilatkozattal egyidejűleg nem fizette meg, továbbá nem tett nyilatkozatot az 1 500 000 Ft jelzálogjoggal biztosított követelésre sem. Ezért az adásvételi szerződés az I-II. és a III. rendű alperesek között létrejött. Ebből következően a szerződő felek rendelkezhetek az eredeti állapot helyreállításáról, ezt követően az eladó I. és a II. rendű alperesek joghatályosan és érvényesen köthettek adásvételi szerződést a IV. rendű alperessel. Utóbbi vételi ajánlat a felperesnek megküldésre került, aki elfogadó nyilatkozatot nem tett.

Az elsőfokú bíróság ítélete

[17] Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I-IV. rendű alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 254 000 Ft perköltséget. Kötelezte a felperest, hogy 8 nap alatt leletezés terhe mellett fizessen meg 150 000 Ft eljárási illetéket az államnak.

[18] Határozatának indokolása szerint a perben nem vitatottan a felperest az átruházott tulajdoni illetőségre elővásárlási jog illette meg. Rámutatott, a harmadik személytől származó vételi ajánlatot a dolgot eladni kívánó tulajdonos köteles közölni az elővásárlásra jogosulttal. Az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatával az adásvételi szerződés a tulajdonos és az elővásárlási jog jogosultja között létrejön. Ebből következően a kívülállótól származó vételi ajánlatot a tulajdonos közli, nincs azonban akadálya annak, hogy a vevő és az eladó az általuk kötött még nem hatályos adásvételi szerződésben megállapodjanak abban, hogy az elővásárlásra jogosulttal az ajánlatot a tulajdonos megbízásából az ő képviseletében eljárva az eredeti vevő vagy annak jogi képviselője közölje. Az adásvételi szerződésben foglalt nyilatkozat az eredeti vevő, a III. rendű alperes, I. és II. rendű alperesek általi megbízás,

amely alapján a III. rendű alperes jogi képviselője az I-II. rendű alperesek megbízottjaként az ajánlat közlése során eljárhatott, ezért a felperessel joghatályosan közölte az eladási ajánlatot.

[19] Kifejtett indokai szerint alaptalannak találta az elfogadó nyilatkozat alakiságával kapcsolatban támasztott alperesi kifogásokat.

[20] Rámutatott, az elővásárlásra jogosultnak a vele kötött ajánlatot teljes terjedelmében feltételek nélkül kell elfogadnia. A közölt ajánlattal nem teljes mértékben egyező tartalmú nyilatkozat nem hatályos elfogadó nyilatkozat. A szerződésben az I-III. rendű alperesek a vételár megfizetésére a szerződés megkötésekor egyidejűségét, azaz azonnali teljesítést kötöttek ki. Ehhez képest a felperes elfogadó nyilatkozatában a vételár megfizetésére ettől eltérően hosszabb, 8-15 nap teljesítési határidő engedélyezését kérte. Ezért a felperes az ajánlatot nem minden feltételre kiterjedően fogadta el, ezért közte és az I-II. rendű alperesek között a szerződés nem jött létre.

[21] Miután az ajánlati kötöttségi időben az ajánlattal teljesen megegyező tartalmú nyilatkozatot a felperes nem tett, közöttük a szerződés nem jött létre, és nem volt akadálya annak, hogy az I-II. és a III. rendű alperesek a szerződésüket felbontsák. Erre tekintettel az I-II. és a IV. rendű alperesek érvényes adásvételi szerződést köthettek, ezt a felperessel közölték, aki eltérő jogi álláspontja miatt elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatot nem tett. Ezért a keresetet teljes egészében megalapozatlannak ítélte.

[22] Mellőzte a felperes tanúbizonyítási indítványát, mert az alperesek az okiratszerkesztő ügyvéd részére a titoktartás alóli felmentést nem adták meg, másrészt a felperes a közte és az okiratszerkesztő ügyvéd között szóban létrejött, ezáltal érvénytelen megbízási szerződés tartalmára kérte meghallgatni az ügyvédet, amelyet az ügy eldöntése szempontjából közömbös.

[23] Az alperes által felszámított ügyvédi munkadíjból álló perköltséget a 32/2003. (VIII.22.) (IMr.) 2. § (2) bekezdése alapján mérsékelte, mert elsősorban jogkérdésben kellett a perben dönteni, kiterjedt tanúbizonyításra, szakvélemény beszerzésére, egyéb munka- és időigényes perceseletekre nem került sor, a bíróság a perben két tárgyalást tartott. Mindezekre figyelemmel az ügyvédi munkadíj összegét 200 000 Ft + áfa összegben állapította meg.

[24] A felperes által előterjesztett keresethalmazat alapján a per tárgyának értékét 62 500 000 Ft-ra tette, amelyhez képest a felperes 1 350 000 Ft illetéket fizetett meg, ezért a különbözetként jelentkező 150 000 Ft megfizetésére hivatalos lelet terhével kötelezte a pervesztes felperest.

A fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem

[25] Az ítélet ellen a felperes és az alperesek egyaránt fellebbeztek.

[26] A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet módosított keresete szerinti megváltoztatását kérte. Perköltségként az IMr. 3. §-a alapján 1 200 000 Ft elsőfokú és 360 000 Ft másodfokú ügyvédi munkadíjat, valamint a lerótt összesen 4 000 000 Ft eljárási illetéket számított fel. A másodfokú bíróságtól a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. tv. (a továbbiakban: Pp.) 379. § (3) bekezdés c) és d) pontja szerinti felülbírálati jogkör gyakorlását kérte.

[27] Érvelése szerint az elsőfokú bíróság tévesen jutott arra a megállapításra, hogy az eladási ajánlat a jogszabályoknak megfelelő módon került közlésre, így ezen ajánlatra kellett a Ptk. 6:64. §-ának megfelelő elfogadó nyilatkozatot tennie. Hangsúlyozta, az eredeti vevő jogi képviselője útján 2020. június 30. napján közölte vele írásban vele az ajánlatot, erre joghatályosan azonban csak abban az esetben kerülhetett volna sor, ha az eladók és az eredeti

vevő között készült, még nem hatályos adásvételi szerződésben az eladók és az eredeti vevő erre vonatkozóan külön megállapodnak. Téves az elsőfokú bíróság megállapítása, hogy a 2020. június 29. napján kelt adásvételi szerződés ilyen felhatalmazást tartalmaz. Az adásvételi szerződés 12. pontja szerinti ügyvédi meghatalmazás kifejezetten az okiratszerkesztő ügyvédnek a földhivatali eljárásokra és az adásvételi szerződés elkészítésére vonatkozott, és nem az ajánlat közlésére vonatkozó olyan, a szerződő felek közötti megállapodásnak, amely felhatalmazta a III. rendű alperesi vevőt arra, hogy az eladási ajánlatot az eladók helyett a nevükben az elővásárlásra jogosulttal közölje. Az elsőfokú bíróság által hivatkozott külön megállapodást a felek nem kötöttek.

[28] Az ajánlat szabálytalan közlése azt eredményezi, hogy a III. rendű alperes által a vele közölt eladási ajánlat hatálytalan, az nem keletkeztet ajánlati kötöttséget, ezért arra nyilatkozatot nem kellett tennie. Az I. és a II. rendű alperesek eladási ajánlata akkor vált szabályszerűen közzétetté, amikor 2020. július 2. napján az okiratszerkesztő ügyvédnél az adásvételi szerződést személyesen megismerte, és így az eladók hatályos eladási ajánlatának az adásvételi szerződést kell tekinteni, amelyre elfogadó nyilatkozatot tehetett.

[29] Hangsúlyozta, a Ptk. 6:222. § (3) bekezdése nem írja elő az elfogadó nyilatkozat mellé a teljesítőképesség egyidejű igazolását, azt a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése tartalmazza az elővásárlási jog megszegésével kötött szerződés hatálytalanságának esetére.

[30] Érvelése szerint az adásvételi szerződés megismerésének napján tett nyilatkozatával feltételek nélkül elfogadta az adásvételi szerződést, és vállalta a 22 500 000 Ft vételár megfizetését. A vételár megfizetését valóban észszerű határidőre (8-15 nap) vállalta, és igényt tartott arra, hogy az ingatlan per- és tehermentesen kerüljön a tulajdonába. Az adásvételi szerződés 1. pontja csak a vételár megfizetésének módját határozta meg, de nem szabott külön határidőt a vételár megfizetésére az elővásárlási jog érvényesítése esetére. A szerződés 4. pontja szintén a vételár megfizetéséről rendelkezett, de az eredeti vevő és nem az elővásárlásra jogosult tekintetében. Az elővásárlásra jogosult esetében fizetési határidő nem került meghatározásra, ezért a vételár megfizetésére vállalt észszerű határidő nem új feltétel. Teljesítőképességét 2020. július 5. napján igazolta, a vételár kifizetése azért hiúsult meg, mert az I-III. rendű alperesek megbízásából eljáró ügyvéd azt nem vette át. Bizonyítási indítvánnyal élt az okiratszerkesztő ügyvéd e körben történő meghallgatására, az ügyvédi titoktartás köre e kérdést nem érinti.

[31] Az elsőfokú bíróság eltérő jogi álláspontja miatt nem foglalt állást az I-II. és IV. rendű alperes által kötött szerződés vele szembeni hatálytalansága tárgyában. Fenntartotta, hogy a 2020. június 29. napján kelt szerződést a felek nem bonthatták fel és nem köthettek az eladók a IV. rendű alperessel újabb adásvételi szerződést.

[32] Az alperesek fellebbezésükben az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását és az I-IV. rendű alperesek, mint egyetemleges jogosultak részére fizetendő ügyvédi munkadíjból álló perköltség 2 635 250 Ft-ra történő felemelését kérték. Igényt tartottak a másodfokú eljárás során felmerült perköltség, valamint az IMr. 3. § (5) bekezdése alapján számított ügyvédi munkadíj megtérítésére.

[33] Érveik szerint az elsőfokú bíróság az IMr. 2. § (2) bekezdésének megsértésével mérsékelte a javukra megállapított perköltség összegét. Tévedett, amikor az ügyet egyszerű megítélésének tekintette és nem értékelte kellő súllyal a jogi képviselő munkáját sem a ráfordított idő, sem annak minősége figyelembevételével. Köztudomású az ahhoz, hogy az ügyvéd perbeli képviseletet lásson el tényállás felvételre, irattanulmányozásra, a féllel történő megbeszélésre van szükség, a konzultációt követően ellenkérelmet, viszontválaszt, nyilatkozatokat, a megváltoztatott keresetre ismét ellenkérelmet kell készítenie, valamint a részére megküldött iratokat át kell vennie, tanulmányozni és azokat a megbízó részére továbbítani. A perben négy alperes jogi képviseletét látta el nagy perértékű ügyben.

Részletezték a képviselőjük által elvégzett munkákat, azok időigényét, rámutatva, hogy az 58 munkaórát vett igénybe, amely az elsőfokú bíróság által megállapított ügyvédi munkadíj alapján 3 448 Ft/áfa óradíjat eredményezne. Az igényelt ügyvédi munkadíjat 9,6 %-ára mérsékelte az elsőfokú bíróság, amit a felperes nem kért. A perbeli jogvita nem egyszerű megítélésű, különös tekintettel az alperesek számára, a keresethalmazatra, a felkészülésre, az érdemi beadványok elkészítésére fordított időre. A perköltség összegének megítélésénél lényegesnek tekintették a jogi képviselőjük elmúlt 30 évben szerzett tudását, tapasztalatát, az ügyvédi irodája által megteremtett személyi és tárgyi feltételek költségeit. Hivatkoztak az ÍH 2008. 145. számú eseti döntésre.

[34] Az I-IV. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet alperesi fellebbezéssel nem érintett rendelkezéseinek helybenhagyására irányult. Fenntartották, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd által a felperesnek küldött felhívás megfelelt a jogszabályi rendelkezéseknek, ezért nem az adásvételi szerződés megismerésekor került szabályszerűen közlésre az eladási ajánlat. Az okiratszerkesztő ügyvéd valamennyi szerződő felet képviselte, ezért nem volt akadálya annak, hogy a vevő képviseletében hívja fel a felperest az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozattételre. A felperes nem azonos feltételekkel kívánta elfogadni az eladási ajánlatot, mert ragaszkodott a III. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjog és egyéb terhek törléséhez a vételár teljesítésével egyidejűleg. Erre azonban a felperes tulajdonszerzése esetén nem lett volna mód.

Az ítéltábla döntése és annak indokai

[35] A felperes fellebbezése alaptalan, az I-IV. rendű alperesek fellebbezése részben alapos.

[36] Az elsőfokú bíróság a tényállást a bizonyítékok okszerű értékelése eredményeként - túlnyomó részben - helyesen állapította meg, az abból levont jogi következtetésével, a per fő tárgyát érintő döntésével és annak indokaival az ítéltábla egyetért az alábbiak szerint.

[37] A perben alkalmazandó Pp. 370. § (1) bekezdése szerint a másodfokú bíróság felülbírálati jogkörét az erre irányuló fellebbezési kérelemre, csatlakozó fellebbezésre, ellenkérelemre azok korlátai között gyakorolja. Ilyen korlátnak minősülnek a fellebbezés 371. § (1) bekezdés a)-d) pontjában megjelölt tartalmi követelmények körében előadottak. E jogszabályi rendelkezésből következik, hogy korlátot nemcsak az képez, hogy a fellebbező fél milyen tartalmú másodfokú döntést kér, hanem az is, hogy ezt milyen indokkal teszi, melyik eljárási, vagy anyagi jogszabály megsértésére hivatkozik, továbbá, hogy felülbírálati jogkörei közül melynek, vagy melyeknek a gyakorlását kéri a másodfokú bíróságtól.

[38] A felperes fellebbezésében a Pp. 369. § (3) bekezdés c) és d) pontjai alapján kérte annak vizsgálatát, megfelel-e az elsőfokú ítélet az anyagi jognak, kérte a megállapított tényekből az elsőfokú bíróságtól eltérő jogi következtetés levonását és az anyagi jogszabályok szerinti mérlegelési jogkörben hozott döntés felülmérlegelését. Egyebek mellett arra hivatkozott, hogy a megállapított tényállás téves, indokolt annak módosítása, mert az adásvételi szerződés 12. pontja az elsőfokú bíróság által megállapítottól eltérő tartalmú. A tényállás módosítására és a bizonyítás okszerűtlennek minősítésére a Pp. 369. § (3) bekezdés a) pontja szerinti felülbírálati jogkör gyakorlása esetén kerülhetne sor, ezt azonban a felperes fellebbezésében nem kérte, ezért a felperes e hivatkozásának vizsgálatára nem kerülhetne sor. Ennek ellenére - az alábbiakban kifejtendők szerint - a tényállás részben téves megállapítása mellett sem állapítható meg olyan anyagi jogi jogszabálysértés, amely indokoltá tenné az elsőfokú bíróság érdemi döntésének megváltoztatását.

[39] Nem vitásan, a perbeli ingatlannak a felperes tulajdonostársa, ezért az I. és II. rendű alperesek tulajdonában álló ingatlanilletőségre a Ptk. 5:81. § (1) bekezdése alapján harmadik

személlyel szemben elővásárlási jog illette meg. A felperes az elővásárlási joga megsértésére hivatkozással kívánt igényt érvényesíteni a Ptk. 6:223. § (1) és (2) bekezdésére alapítottan. Az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló 2/2009. (VI.24.) PK. véleményben a bírói gyakorlat által kimunkált jogelvek kerültek rögzítésre, a 2013. évi Ptk. ezek törvényi szintű szabályozásáról rendelkezett és módot ad arra, hogy az elővásárlási jog eladó általi megsértése esetén a sérelmet szenvedett tulajdonostárs az adásvételi szerződés hatálytalanságának megállapítása iránti igényét perben érvényesítse. A Ptk. XXX. fejezetében részletezett, az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó rendelkezések a Ptk. 6:226. § (3) bekezdése alapján a jogszabályon alapuló elővásárlási jogra is alkalmazandók. A Ptk. 6:221. § (1) bekezdése főszabályként rögzíti, hogy az elővásárlási jog jogosultja a vételi ajánlatban rögzített feltételek mellett a dolgot megvásárolni kívánó harmadik személyt megelőzve jogosult a dolog megvételére. A Ptk. 6:222. § (1) bekezdése szerint a dolgot eladni szándékozó tulajdonostárs köteles a harmadik személytől származó vételi ajánlatot az elővásárlásra jogosult tulajdonostársakkal közölni. Az ajánlat közlése a tulajdonostárs által tett eladási nyilatkozatnak minősül és ajánlati kötöttséget eredményez [Ptk. 6:222. § (2) bekezdés]. Ha az elővásárlási jog jogosultja az ajánlati kötöttség ideje alatt nem tesz elfogadó nyilatkozatot, egyidejűleg nem igazolja a teljesítőképességét, közte és a tulajdonos között az adásvételi szerződés nem jöhet létre [Ptk. 6:222. § (3) bekezdés]. A tulajdonos a vételi ajánlatot közölheti a már írásba foglalt és aláírt adásvételi szerződés megküldésével, de eleget tehet az ajánlatközlési kötelezettségének a szerződés lényeges feltételeit tartalmazó ajánlatközlő okirat közlésével is. Ez esetben a szerződés az elővásárlásra jogosult vonatkozásában még nem hatályos, a szerződés vele szemben még csak eladási ajánlatnak minősül, annak hatályba lépése az elővásárlásra jogosult nyilatkozatától függ (BH2018. 309., PJD. 2017.21.).

[40] Perbeli esetben az I. és a II. rendű alperesek a III. r. alperes jelzálogjogával terhelt tulajdoni hányadukat értékesíteni kívánták a III. rendű alperesnek. A közöttük létrejött és aláírt adásvételi szerződés alapján készített és a szerződés lényeges elemeit tartalmazó írásbeli eladási ajánlatot a III. rendű alperes jogi képviselője küldte meg a felperesnek, aki nem vitatta, hogy azt megkapta, arra elfogadó nyilatkozatot tett. Az alperesek azzal védekeztek, hogy a felperes által tett nyilatkozat nem felel meg a 2/2009. (VI.24.) PK. vélemény 7. pontjában foglaltaknak, a felperes elővásárlási joga gyakorlására vonatkozó nyilatkozata új ajánlat, ezért közte és az I., II. rendű alperesek között az adásvételi szerződés nem jött létre. A hivatkozott PK. vélemény 7. pontja szerint az elővásárlásra jogosultnak a vele közölt ajánlatot teljes terjedelmében feltételek nélkül kell elfogadnia. A PK. vélemény e pontjához fűzött indokolás szerint az ajánlat elfogadása nem köthető feltételekhez, a közölt ajánlattal nem teljes mértékben egyező ajánlat nem tekinthető hatályos elfogadó nyilatkozatnak.

[41] Megállapítható, hogy a vételi ajánlat tartalmazta az adásvételi szerződés lényeges elemeit, így a szerződés tárgyát (az ingatlan megnevezését) a szerződő felek személyét, a vételárat, a teljesítési határidőt, ezért nem volt szükség arra, hogy az I., II. és III. rendű alperesek által aláírt adásvételi szerződés egy példányát küldjék meg a felperesnek. Ezzel szemben a felperes elfogadó nyilatkozata nem a részére megküldött eladási ajánlattal volt azonos tartalmú, mert az ajánlat elfogadását feltételekhez kötötte. A vételi ajánlat szerint ugyanis a felperes elővásárlási jogát a kézbesítéstől számított öt napon belül gyakorolhatta a vételár egyidejű megfizetése mellett, figyelemmel arra is, hogy a III. rendű alperes a közte és az I., II. rendű alperesek között létrejött szerződésben foglaltak szerint az ingatlan vételárát a szerződés aláírásával egyidejűleg kiegyenlítette. Ehhez képest a felperes az általa tett elfogadó nyilatkozatban a vételár megfizetésére rövid, észszerű (8-15 napon belüli) határidő biztosítását kérte, emellett ragaszkodott a vételár megfizetésével egyidejűleg a III. rendű alperes jelzálogjogának és az annak biztosítására bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez. Utóbbi tekintetében lényeges, hogy a III. rendű alperes javára bejegyzett fentebb

részletezett jogok törlésére a megjelölt eladási ár mellett csak a III. rendű alperes tulajdonszerzése esetén kerülhetett volna sor, ez az I., II., III. rendű alperesek közötti jogviszonyra tartozó kérdés volt, és nem érintette a felperes esetleges tulajdonszerzését. Utóbbi esetben a felperesnek külön megállapodást kellett volna kötnie a zálogjog jogosultjával - a III. rendű alperessel - a zálogjog törlésének feltételeiről. Mindebből következően a felperes elfogadó nyilatkozata - miután az lényeges kérdésekben eltért a vételi ajánlattól - új ajánlat és nem hatályos elfogadó nyilatkozat, ezért az I., II. rendű alperes eladási ajánlata szerinti adásvételi szerződés a felperes és az I., II. rendű alperesek között nem jöhetett létre. Arra figyelemmel, hogy a felperes a vele közölt eladási ajánlatot nem fogadta el feltétel nélkül és teljes terjedelmében, ezért közömbös, hogy azt az I., II. rendű alperes, mint tulajdonos, avagy a III. rendű alperes, mint vevő közölte az elővásárlásra jogosulttal. Az ítéltábla a vételi ajánlat közlésének módjával kapcsolatban megjegyzi az alábbiakat.

[42] Arra helytállóan hivatkozott a felperes, hogy a Ptk. 6:222. § (1) bekezdése szerint a vételi ajánlatot a tulajdonosnak kell közölnie az elővásárlásra jogosulttal. A 2/2009. PK. véleményben foglaltak szerint ennek indoka, hogy az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatával az adásvételi szerződés közte és a tulajdonos között jön létre, amelyre abban az esetben kerülhet sor, ha a tulajdonos közli az ajánlatot. Nincs azonban akadálya annak, hogy a vevő és az eladó az általuk kötött, még nem hatályos adásvételi szerződésben megállapodjon abban, hogy az elővásárlásra jogosulttal az ajánlatot az eladó tulajdonos megbízásából az ő képviseletében eljárva az eredeti vevő, vagy annak jogi képviselője közölje. A Ptk. 6:11. § (1) bekezdése szerinti jognyilatkozat – ezáltal szerződés megkötésére vonatkozó nyilatkozat - más személy, vagy képviselő útján is tehető. Perbeli esetben ilyen megállapodás nem volt a tulajdonosok (I., II. rendű alperes) és a vevő (III. rendű alperes) között, ezért téves az az elsőfokú ítéleti megállapítás, hogy azt az adásvételi szerződés 12. pontja tartalmazta. A szerződés e pontja szerint ugyanis a szerződő felek – az ott megjelölt korlátozással - az adásvételi szerződés elkészítésével és a földhivatali eljárásban való közreműködésre hatalmazták meg az okiratszerkesztő ügyvédet, és az nem terjedt ki a vételi ajánlat elővásárlásra jogosult részére történő megküldésre. A vételi ajánlat megküldésére a III. rendű alperes adott meghatalmazást a jogi képviselőjének, aki a Ptk. 6:14. § (1) bekezdése szerint a tulajdonos I. és II. rendű alperesek helyett és nevében, mint álképviselő járt el, ezért erre vonatkozó meghatalmazás és képviseleti jogosultság hiányában is intézkedhetett a vételi ajánlat kézbesítése iránt. A jogi képviselő eljárását sem az I., II. rendű alperesek, de maga a felperes sem sérelmezték. Erre utal az, hogy a felperes a vételi ajánlat átvételét követően azt határidőben el kívánta fogadni, e nyilatkozatát a III. rendű alperes jogi képviselőjének küldte meg, ezt követően e-mailt is küldött részére, amelyben - egyebek mellett - a személyes adatok egyeztetését kérte, míg a perben eredetileg előterjesztett keresetében e körülményt nem említette, nem kifogásolta, arra csak a per későbbi szakaszában hivatkozott.

[43] Itt kíván utalni az ítéltábla arra, az Alaptörvény 28. cikke előírja a bíróságok számára a jogalkalmazói tevékenységük gyakorlása során az Alaptörvény rendelkezéseivel és a jogszabály céljával összhangban álló jogértelmezést. E tekintetben kiindulópont a jogalkotó célja, amely a jogszabály preambulumból, illetve a megalkotására és módosítására vonatkozó javaslat indokolásából ismerhető meg. A jogértelmezésnél feltételezni kell, hogy a jogszabály a józan észnek és a közjónak megfelel, erkölcsös és gazdaságos célt szolgál. A jogértelmezéssel szemben támasztott alapvető elvárás, hogy e kritériumoknak megfeleljen. Az Alaptörvény 28. cikke szerinti jogértelmezési segédszabály nem zárja ki az egyéb jogértelmezési módszerek alkalmazását, ezek eredményét össze kell vetni a jogszabály céljával és az Alaptörvénnyel (BH2021. 365., BH221. 186.). A Ptk. 1:3. § (1) bekezdése megköveteli, hogy a jogok gyakorlása és a kötelezettségek teljesítése során a felek a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelően járjanak el, e jogalkotói cél a perbeli esetben pedig akkor valósul meg és a jogértelmezés akkor tekinthető az

Alaptörvénnyel összhangban állónak, ha a Ptk. elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó rendelkezésének értelmezésére a felek akaratának megfelelően kerül sor. Ez perbeli esetben azt jelenti, hogy miután az I., II. rendű alperesek a jogi képviselő eljárása ellen nem tiltakoztak, azt elfogadták, vagyis mind a felperes, mind az I., II. rendű alperesek ráutaló magatartással jóváhagyták az álképviselő eljárását, erre figyelemmel a vételi ajánlat közlése szabályszerűnek tekinthető.

[44] A kifejtettekre figyelemmel az ítéltábla egyetért az elsőfokú bírósággal abban, hogy a felperes az elővásárlási jogát nem szabályszerűen gyakorolta, következésképp az I., II. rendű alperesek ingatlanhányadának tulajdonjogát nem szerezhette meg. Ilyen körülmények között nem kellett érdemben vizsgálni az I., II. és III. rendű alperes szerződés felbontására irányuló magatartását és az I., II., valamint IV. rendű alperesek között létrejött szerződés hatályosságát, avagy érvényességét és, az elsőfokú bíróság helytállóan mellőzte e kereseti kérelmek elbírálását.

[45] Az ítéltábla azonban nem ért egyet maradéktalanul az elsőfokú bíróság perköltség összegét érintő ítéleti rendelkezésével. Az nem vitás, hogy az alperesek és a jogi képviselőjük között létrejött megbízási szerződésben kikötött munkadíj összege eltúlzott, annak megállapításakor ugyanis a pertárgyérték csak egy a figyelembe vehető szempontok között. Értékelendő emellett a jogvita bonyolultsága, a felkészüléshez szükséges idő, a beadványok terjedelme, szakmai igényessége, a pertartam, a tárgyalások száma és a lefolytatott bizonyítás terjedelme is. Mindezekhez képest az elsőfokú bíróság által megítélt perköltség összege alacsony, ugyanakkor nem indokolt azt a fellebbezésben megjelölt mértékben meghatározni. Az ítéltábla az alperesi jogi képviselő által kifejtett tevékenységgel a rendelkező részben írt mértékű munkadíjat ítélte arányosnak, ennek figyelembevételével az I-IV. rendű alperesek javára megítélt elsőfokú perköltség összegét felemelte.

[46] A fentebb kifejtettekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján – a per fő tárgyára vonatkozó rendelkezést nem érintve – a perköltség összegét illetően részben megváltoztatta.

[47] A felperes fellebbezése eredménytelennek bizonyult, míg az alperesek fellebbezése részben volt sikeres, ezért a pernyertesség-pervesztesség arányára tekintettel - figyelembe véve a peres felek által lerótt fellebbezési eljárási illetéket is - a felperes köteles viselni a Pp. 83. § (2) bekezdése alapján az alperesek másodfokú eljárásban felmerült részperköltségét [IM. 3. § (5) bekezdés 4/A. §].

(település neve), 2022. május 25.

Dr. Béri András sk.
a tanács elnöke

Dr. Lengyel Nóra sk.
előadó bíró

Dr. Tolna András sk.
táblabíró