



Győri Ítéltábla

Az ügy száma: Gf.II.20.130/2024/11.

A felperes: Felperes1

(Cím10.)

A felperes képviselője: Kaló Ügyvédi Iroda; dr. Kulcsár Gábor ügyvéd

(cím22)

Az I.r. alperes: Alperes1

(Cím1)

Az I.r. alperes képviselője: Sebőkné dr. Rugli Kata ügyvéd

(cím21)

A II.r. alperes: Alperes2

(Cím13)

A II.r. alperes képviselője: Sebőkné dr. Rugli Kata ügyvéd

(cím21)

A III.r. alperes: Alperes3

(cím4)

A III.r. alperes képviselője: Németh Legal Ügyvédi Iroda; dr. Németh Imre ügyvéd

(cím19)

A IV.r. alperes: Alperes4

(cím23)

A IV.r. alperes képviselője: dr. Szécsi Edit Sarolta és dr. Mocsári József

kamarai jogtanácsosok

Az V.r. alperes: Alperes5

(Cím6-13.)

Az V.r. alperes képviselője: dr. Bodnár Petra Noémi és dr. Szabados János

kamarai jogtanácsosok

A VI.r. alperes: Alperes6

(Cím7.)

A VI.r. alperes képviselője: Polgármester1 polgármester

A per tárgya: tulajdonjog megállapítása

Az elsőfokú bíróság neve és fellebbezéssel támadott határozatának száma:

Győri Törvényszék

G.20.166/2023/47.

A fellebbezést előterjesztő fél és a fellebbezés sorszáma:

felperes 51. sorszám alatt fellebbezés

I.r.-II.r. alperesek Pf.7. sorszám alatt csatlakozó fellebbezés

Í t é l e t

Az ítéltábla az elsőfokú ítéletet azzal a pontosítással hagyja helyben, hogy mellőzi a Helység1i Járási Hivatal Földhivatali Osztályának a perfeljegyzés törlésére irányuló felhívását.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. r. - II. r. alperes, mint együttes jogosult részére 3.907.040,- (hárommillió-kilencszázhétezer-negyven) Ft, a III. r. alperes részére 3.932.326,- (hárommillió-kilencszázharminckettőezer-háromszázhuszonhat) Ft, a IV. r. alperes részére 3.096.320,- (hárommillió-kilencvenhatezer-háromszázhusz) Ft másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

I.

[1] A II. r. alperes az I. r. alperes tagja és ügyvezetője. Az I. r. alperes tulajdonát képezte a helység2 helyrajzi szám1 alatt nyilvántartott felépítményi ingatlan, míg a II. r. alperes tulajdonát képezték a helység2 helyrajzi szám2, helység2 helyrajzi szám3. és helység2 helyrajzi szám4. helyrajzi szám alatti ingatlanok. A bérleti szerződés keretében a III. r. alperes használatában álló ingatlanokat az I. r. és II. r. alperes értékesíteni kívánta. Erről a felperes is értesült, 2019. április 16. napján egy személyes egyeztetésre került sor. A felperes részéről eljáró tanú3 és tanú1 jelezték, hogy felügyelőbizottsági döntés szükséges az ingatlan együttes megvásárlásához, melynek előkészítése akár hónapokat is igénybe vehet. Az I. r.- II. r. alperes eladási ajánlata csak akkor terjeszthető elő tulajdonosi döntésre, ha kötelező érvényű határidővel rendelkező és az I. r. alperes vonatkozásában cégszerű eladási ajánlatot adnak. Közltek, hogy elegendő az ajánlat e-mail útján történő megküldése. Az I. - II. r. alperesek 2019. május 28. napján határidő nélküli eladási ajánlatot tettek a III. r. alperes felé, majd 2019. július 14. napján a felperes felé.

[2] Az I. - II. r. alperes a felperesnek címezve külön okiratban, de az adásvétel tárgyát és a vételárat meghaladóan azonos tartalmú eladási ajánlatot írt alá. Az I. r. alperes a tulajdonában álló ingatlant 850.000,- EUR+mindenkori Áfa, míg a II. r. alperes a tulajdonában álló ingatlanokat együttesen nettó 350.000,- EUR vételár ellenében kínálták megvételre azzal, hogy az ajánlattétel érvényessége 2019. november 1. Az ajánlatokra az I. r. és a II. r. alperes írásbeli választ kért. Az ajánlatok „Felperes1 tanú3 és tanú1” címmel a email cím1 e-mail címről kerültek megküldésre mely a felperes levelezőrendszerébe tartozó email cím2 e-mail címre. Az e-mail mellékleteként került megküldésre pdf formátumban a két eladási ajánlat szkennelt formában. A felperesi kapcsolattartó (tanú1) a két ajánlatot 2019. július 17-én továbbította tanú3nak, majd tanú3 és tanú1 azokat expanziós értekezlet keretében az ügyvezetés, majd a felügyelőbizottság tagjai elé tárták. Az ajánlatok a 2019. július 19-én, majd 2019. július 24-én megtartott expanziós ülések témáját képezték, azokon értesült az ajánlatok tartalmáról a felperes ügyvezetése és a második expanziós ülésen két felügyelőbizottsági tag.

[3] 2019. augusztus 5-én az I. - II. r. alperes teljes bizonyító erejű magánokirati formában visszavonta a felperes felé tett eladási ajánlatát arra hivatkozással, hogy a felperestől elfogadó jognyilatkozat nem érkezett, az ingatlanokat a III. r. alperes kívánja megvásárolni. 2019. augusztus 5. napján adásvételi előszerződést is kötöttek a III. r. alperessel. A felperes 2019. augusztus 5. napján kelt, az alperesek részéről 2019. augusztus 8. napján átvett nyilatkozatában - arra hivatkozással, hogy az e-mail útján részére megküldött ajánlat hatályossá vált, ahhoz az I - II. r. alperes 2019. november 1. napjáig kötve van - vitássá tette az eladási ajánlat visszavonásának jogszerűségét. 2019. szeptember 4. napján kelt levelében arról tájékoztatta az I. - II. r. alperest, hogy a felperesnél az eladási ajánlat tárgyában hamarosan döntés születik. Az I - II. r. alperesek 2019. szeptember 15. napján kelt adásvételi szerződéssel értékesítették a per tárgyát képező ingatlanokat a III. r. alperesnek. A III. r. alperes tulajdonjogának bejegyzésére irányuló kérelem 2019. október 7. napján került benyújtásra a földhivatalhoz. A vételár 2019. október 24. napján került teljes egészében a III. r. alperes részére megfizetésre. Az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartásba 2019. október 28. napján kelt határozatával (a 2019. október 7-ére visszamenő hatállyal) jegyezte be a III. r. alperes tulajdonjogát.

[4] Személy1 és Személy2 felperesi ügyvezető igazgatók 2019. október 15-én kelt - tértivevényes postai küldeményként 2019. október 17-én napján kézbesített - levelükben közölték az I. - II. r. alperessel, hogy az ajánlatok visszavonását nem fogadják el. A 2019. július 14-én kelt eladási ajánlatokat elfogadva az ingatlanokat a szóban és az írásban tett eladási ajánlat szerinti módon és áron meg kívánják vásárolni. Jelezték, hogy tudomásul veszik – a 2019. április 16-i tájékoztatásnak megfelelően – hogy az ingatlanokban több bérlő található. A csatolt adásvételi szerződés minden szükséges adatot, feltételt tartalmaz valamennyi ingatlanra, kérték annak aláírt példányai visszaküldését és a tulajdonjog bejegyzési engedélyek ügyvédi letétbe helyezését és a letéti szerződések megküldését. Mellékletként megküldték az aláírásra előkészített adásvételi szerződést is, mely a 2019. július 14-i ajánlat tartalmától eltért, azt további szerződési feltételekkel bővítette.

[5] A IV. r. alperes egy 2019. november 6. napján létrejött kölcsönszerződés alapján a per tárgyát képező ingatlanok megvásárlására 280.000.000 Ft összegű kölcsönt biztosított. Ennek biztosítéka az ugyanezen a napon a III. és a IV. r. alperes között létrejött jelzálogjogszerződés, valamint az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom volt, amely egy 2019. november 18-án kelt földhivatali határozat alapján került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

II.

[6] A felperes megváltoztatott keresetében (G.20.547/2019/46.) kérte, hogy a bíróság a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:63. § (1) és (2) bekezdés, Ptk. 6:69. § (1) bekezdése és a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 172. § (3) bekezdése alapján állapítsa meg, hogy a felperes, mint vevő és az I. r. illetve a II. r. alperes, mint eladók között az eladók tulajdonát képező ingatlanok vonatkozásában a 2019. július 14-én kelt írásban tett kötelező érvényű eladási ajánlat 2019. október 15-én kelt felperes általi elfogadásával megerősített valamint a G.20.547/46. számú keresetmódosítás A.3.1.5. pontjában részletezett tartalommal az ingatlan adásvételi szerződés létrejött („A” és „B” jelű kereset)

[7] Kérte, hogy Ptk. 6:64. § (1) bekezdése, 6:65. § (4) bekezdése, 6:95. §-a, 6:89. § (1) és (3) bekezdése és a Pp. 172. § (3) bekezdése alapján a bíróság állapítsa meg, hogy az I. r. és II. r. alperes, mint eladók, valamint a III. r. alperes, mint vevő között a per tárgyát képező ingatlanokra a felperes felé fennálló ajánlati kötöttség megsértésével megkötött adásvételi szerződés semmis, azt úgy kell tekinteni, mintha létre sem jött volna. („C” jelű kereset)

[8] A Pp. 172. § (4) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 62. § (1) bekezdés c) pontja alapján kérte, hogy a „C” jelű keresetben foglaltak miatt törölje a bíróság a perbeli ingatlanok tulajdoni lapjáról a III. r. alperes tulajdonjogát és állítsa helyre az eredeti állapotot („D” jelű kereset), illetve törölje a IV. r. alperes javára bejegyzett egyetemes jelzálogjog és a feljegyzett elidegenítési és terhelési tilalmat („E” jelű kereset) és a Ptk. 5:37. § alapján jegyezze be a felperes 1/1 arányú tulajdonjogát a vételár maradéktalan megfizetése, vagy külön bírósági felhívás alapján a vételár bírói letétbe helyezése feltételével („F” jelű kereset). A V. r.-VI. r. alperest a fentiek tűrésére kérte kötelezni. („G” jelű kereset)

[9] Arra hivatkozott, hogy az I - II. r alperes nem e-mailben tett ajánlatot, hanem az írásban tett eladási ajánlatukat küldték meg egy e-mail pdf mellékleteként. A felek közötti kommunikáció zárt láncolatot alkotott, az írásbeliség Ptk. 6:7. § (3) bekezdése szerinti követelménye – az új Ptk. tanácsadó testülete ezzel összefüggő véleményének megfelelően – teljesült. Az ajánlatok - az I. - II. r. alperes előtt is ismert módon – hatályosultak. A felperes cégnyilvántartásban szereplő e-mail címe nem volt kizárólagos. tanú3 és tanú1 felhatalmazással bírt az ajánlat megküldésére vonatkozó megállapodás megkötésére, de a Ptk. 3:30. § (2) bekezdése alapján szervezeti képviselőként is eljárhattak, ha pedig álképviselők is lennének, utólagosan eljárásukat jóváhagyta. Visszaigazolást nem kellett küldenie, a Ptk. 6:84. § (2) bekezdése a perbeli esetre nem, csak az elektronikus utat biztosító fél számára kötelező.

[10] Az eladási ajánlat a XXV. PED-ben foglaltak tartalmi elemeket felölelte, az 2019. november 1. napjáig kötelező érvényű [azaz a Ptk. 6:64. § (1) bekezdése értelmében visszavonhatatlan] volt. „Az ajánlat érvényessége: 2019. november 1.” fordulat nem értelmezhető másként, mint az ajánlati kötöttségi idő meghatározásaként. Elfogadó nyilatkozata 2019. október 17. napján hatályosult, e nappal közte és az I. - II. r. alperes között az adásvételi szerződés létrejött. Ekkor még az I.-II. r. alperes volt az ingatlanok ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa, a III. r. alperesnek még nem állt fenn dologi joga az ingatlanokon. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés visszamenőleges hatályú, de nem visszamenőleges érvényességű.

[11] Az ajánlati kötöttségből eredő függő jogi helyzetben nem értékesíthette volna az I. - II. r. alperes az ingatlanokat. Az ajánlati kötöttség megsértése érvénytelenségi ok. A Ptk. 6:64. § kógens rendelkezés, célja az ajánlati kötöttség alatti adásvételi szerződés megkötésének megtiltása, annak a semmisség szempontjából nincs jelentősége, hogy a norma címzettje az ajánlatot tevő. Emiatt az I.- II. r. illetve a III. r. alperes közötti adásvételi szerződés a Ptk. 6:95. §-a szerinti jogszabályba ütköző (tilos) szerződés. A polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rPtk.) 117. § (4) bekezdésében foglaltakkal szemben a Ptk. nem ír elő külön jogkövetkezményt az ingatlanok többszöri eladása esetére. Az rPtk. 117. § (4) bekezdése szerinti önálló jogkövetkezmény kivezetése a Ptk-ból egyértelműen arra utal, hogy magától a szerződéstől kell megvonni a joghatást. A III. r.

alperes érvényes adásvételi szerződése és azon alapuló tulajdonszerzése hiányában a IV. r. alperes javára sem volt érvényesen jelzálogjog alapítható. Az erre és elidegenítési és terhelési tilalomra irányuló kötelezettségvállalás a Ptk. 6:107. § (1) bekezdése értelmében (mint lehetetlen szolgáltatásra irányuló szerződés) semmis. A IV. r. alperes javára bejegyzett jogok a bejegyzés alapjául szolgáló jogügylet érvénytelenségére alapítottan az Inyvtv. 62.§ (1) bekezdése c) pontja és 62.§ (2) bekezdése, illetve Ptk. 5:183. és 5:187. § alapján törölhetők.

[12] Az I. - II. r. alperes nem hivatkozhat arra, hogy az eladási ajánlat elfogadásával egyidejűleg lett volna köteles teljesíteni. Ilyen feltételt nem támasztottak, a teljesítésre a Ptk. dispozitív rendelkezései viszont irányadóak. Az elfogadó nyilatkozatával megküldött szerződéstervezet nem volt ellentétes az ajánlattal és a Ptk. 6:63. § (2) bekezdésében foglaltakkal sem, az csupán kiegészítette az ajánlat tartalmát.

[13] A I.-III. r. alperesek a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérték. Arra hivatkoztak, hogy eladási ajánlat elfogadása alapján – az ajánlat tartalma, alakszerűsége, közlésének módja, címzettje, a közlés és a közlés visszaigazolása hiánya, illetve az ajánlat visszavonása miatt – nem jött létre az I.-II. r. alperes és a felperes között a perbeli ingatlanokra adásvételi szerződés. A felperes saját együttműködési kötelezettsége megszegésére (Ptk. 6:62. §) alapítja keresetét, ami a Ptk. 1:4. § (2) bekezdésébe ütköző. Az eladási ajánlat és annak megküldési módja egységet képez. Az eladási ajánlat – annak e-mailben történő közlése miatt – nem minősül írásba foglaltnak, így formai okból érvénytelen, nem felel a Ptk. 6:7. § (3) bekezdésében foglalt követelményeknek. Ha nem érvénytelen, akkor pedig a felperes, mint elektronikus utat biztosító fél a jognyilatkozat megérkezését a Ptk. 6:84. § (2) bekezdése szerint köteles lett volna elektronikus úton késedelem nélkül visszaigazolni. Ez elmaradt, így az I -II . r. alperesek mentesültek az ajánlati kötöttség alól. Egyébként sem volt kötelező érvényű az eladási ajánlat, mert az abban szereplő határidő - annak szerkezeti tagoltsága szerint - nem az ajánlat elfogadására vonatkozott, csak vételár garancia volt, így azt a felperes elfogadó nyilatkozatát megelőzően (2019. augusztus 5. napján) az I.-II. r. alperes szabadon visszavonhatta. Nem igazolt, hogy az eladási ajánlat a tanúl e- mail címére elküldéssel hatályosult. A felperes még azt sem bizonyította, hogy az ajánlatok hozzá megérkeztek, s azt a felperes cégkivonatában szereplő két ügyvezető együttesen vagy a cégvezető egy ügyvezetővel együttesen megkapta, a felperes expanziós ülésén az ajánlat birtokában került sor az egyeztetésre. Érvényes „kézbesítési megállapodás” a Ptk. 6:6. § (1) bekezdése és 6:215. § (2) bekezdése alapján szóban nem, csak írásban jöhetett volna létre.

[14] Az I.- II. r. és a III. r. alperes között létrejött adásvételi szerződés nem minősül a Ptk. 6:95. §-a szerinti tilos szerződésnek. A Ptk. 6:95. § második mondatában szereplő két rendelkezés konjunktív. A jogszabály célja ilyen esetre nem a szerződéssel elérni kívánt joghatás megtiltása, e fordulat csak akkor érvényesülhet, ha a jogszabály a jogszabályba ütköző szerződésre más jogkövetkezményt is előír. A felperes elfogadó nyilatkozatával egyidejűleg nem fizette meg a vételárat, azt nem helyezte bírói letétbe. Emiatt legfeljebb az Inyvtv. 17. § (1) bekezdése 20. pontja szerinti tulajdonjog fenntartással történő eladás jöhetett volna létre. Az ennek elmaradásából eredő következmények a jóhiszemű és visszterhes szerző III. r. alperessel szemben nem érvényesíthetőek. A felperes az I.- II. r. alperesek mellőzésével kezdett tárgyalásokba a III. r. alperessel az ingatlanok megvételéről, e ráutaló magatartással tudomásul vette, hogy az ingatlanok nem a részére kerülnek értékesítésre. Ehhez képest rosszhiszeműen tette meg az ajánlatot elfogadó nyilatkozatát.

[15] Az I.- II. r. alperes hivatkozott arra is, hogy az adásvételi szerződés létrejöttéhez szükséges a vételár megfizetésére vonatkozó feltételek (mód és határidő) tisztázása és az ingatlan tulajdonjogának a bejegyzésére vonatkozó rendelkezés is. Ezeket az eladási ajánlat nem ölelte fel. A felperes elfogadó nyilatkozata mellékleteként megküldött adásvételi szerződés pedig (mint kiterjesztett ajánlat) általuk nem került elfogadásra, így nem lehet a kereset alapja.

[16] A IV. r. alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte. Arra hivatkozott, hogy a III. r. alperes már a felperest megelőzően eladási ajánlattal rendelkezett a per tárgyát képező ingatlanokra, azaz az I. r.-II. r. alperes párhuzamosan tett eladási ajánlatot a potenciális vevőjelölteknek. Csak annak volt jelentősége, hogy melyik ajánlattevő fogadta el korábban az eladási ajánlatot, s az alapján ki került tulajdonosként bejegyzésre. Mire a felperes az eladási ajánlatot elfogadta, akkorra a felé tett ajánlat visszavonásra került, így ajánlati kötöttség sem állt fenn. A Ptk. 6:64. § és 6:65. § (4) bekezdése a szerződés létrejöttére és az ajánlati kötöttségre vonatkozó szabály. Az ajánlati kötöttség megsértése esetén is csak az I. és II. r. alperes magatartása, de nem maga a szerződés tartalma ütközik jogszabályba, így ez nem eredményezheti az adásvételi szerződés semmisségét. Az ajánlati kötöttség megsértése nem alapozhat meg érvénytelenséget, dologi jogi igényt, legfeljebb szerződésszegésen alapuló igényt. Nyilvántartott korábbi jog hiányában a felperes az Inyvtv. szerinti törlési per megindítására nem jogosult. Jóhiszeműen (a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva) és ellenérték fejében szerzett zálogjogot, így az nem törölhető. Az adásvételi szerződés felperes és I - II. r. alperes közötti létrejötte az ajánlati kötöttség megsértése esetére sem állapítható meg, mert az I.- II. r. alperes és a III. r. alperes között érvényes adásvételi szerződés jött létre és az alapján bejegyzésre került a III. r. alperes tulajdonjoga.

[17] A V. r. alperes nem ellenezte a kereset teljesítését, csatlakozott a felperes keresetéhez, perköltséget nem igényelt. A VI. r. alperes nem tett hatályos nyilatkozatot.

III.

[18] Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest az I.- II. r. alperes javára egyetemlegesen 6.000.000,- Ft, a III. r. alperes javára 7.620.000,- Ft, a IV. r. alperes javára 6.000.000,- Ft elsőfokú perköltség megfizetésére. Megállapította, hogy a perrel felmerült, fentieket meghaladó perköltségét mindegyik peres fél maga viseli.

[19] A jogvita keretei rögzítése körében rámutatott, hogy a felperes és az I.- III. r. alperesek megváltoztatták arra vonatkozó tényállításaikat, hogy az eladási ajánlatok nem elektronikus okiratként, hanem papíralapú okiratként létrejött, de e-mailben megküldött iratok voltak. Emiatt a 60. számú irat kivételével a G.20.547/2019/56-120. szám alatti iratok - közöttük az informatikai igazságügyi szakértő véleménye - bizonyítékként történő értékelése szükségtelenné vált.

[20] A 2019. július 14. napján kelt I - II. r. alperesi eladási ajánlatok joghatás kiváltására irányuló jognyilatkozatok voltak. A felperes, valamint az I.- III. r. alperes egyező nyilatkozata alapján megállapítható, hogy azok papír alapon jöttek létre. Az, hogy ma már e formában nem lehettek fel, az eladási ajánlatok hatályát nem szüntette meg. A Ptk. 6:5. § (2) bekezdése értelmében az eladási ajánlat a felpereshez való megérkezéssel hatályosult. Az ajánlat közlésére nem csak postai úton való kézbesítés útján kerülhetett sor, hanem a perbeli módon is. A felperes tanú3 és tanú1 eljárását elfogadta a felperes nevében történő cselekvésnek, a képviseleti jog hiányát a törvényes képviselő utólagos jóváhagyása orvosolta. Utalt a Ptk. vonatkozásában is irányadó BH 1993.181., BH 1994.501., BH 2014.303, BH 2004.181. számú döntésekre. A Ptk. 6:84. § (1) bekezdése szerinti elektronikus úton tett szerződési jognyilatkozat akkor hatályosul, amikor az a másik fél számára hozzáférhetővé válik, ami független attól, hogy a címzett az eladási ajánlat tartalmát ténylegesen mikor ismeri meg.

[21] Az alakszerűségi előírás miatt kizárólag az írásban tett eladási ajánlat és annak tartalma volt releváns. Az I - II. r. alperes eladási ajánlatához ajánlati kötöttség kapcsolódott, azok - a felperes értelmezésének megfelelően - visszavonhatatlanok voltak. Az eladási ajánlat (mint jognyilatkozat) tartalmi egységként volt az eladónak a vevő felé tett ajánlata. A tanúk (tanú1, tanú3 60. számú jegyzőkönyv szerinti) vallomása az I. - II. r. alperes azon érvelését nem támasztotta alá, hogy az ajánlatban szereplő határidő csak a vételárra és nem az ajánlati kötöttség határidejére és az ajánlat egészére vonatkozott. Emiatt a 2019. november 1-i dátum is az ajánlat elfogadására vonatkozó kötelező érvényű határidő volt.

[22] Az eladási ajánlatok az ingatlan tulajdonosától származó, azok tulajdonjogának vételár ellenében történő átruházását célzó tartalommal bírtak. A szerződés írásba foglalt akkor is, ha a szerződő felek külön okiratba foglalt jognyilatkozatai együttesen tartalmazzák a felek kölcsönös és egybehangzó akaratnyilvánítását. A felperesnek az eladási ajánlatot külön okiratba foglaltan elfogadó nyilatkozata az eladási ajánlattal megegyező tartalommal létrehozta az ingatlan adásvételi szerződést. A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése hiányában azonban a felperes javára tulajdonjog nem keletkezett, mert az ingatlan tulajdonjoga adásvétellel ingatlan-nyilvántartáson kívül nem szerezhető meg.

[23] A felperesi elfogadó nyilatkozattal az I. - II. r. alperesnek aláírásra megküldött adásvételi szerződés - az eladási ajánlattól lényeges kérdésekben eltérő tartalma miatt - új ajánlatnak is minősült, amit azonban az I. - II. r. felperes soha nem fogadott el az aláírását tartalmazó okirattal. Elfogadó nyilatkozatában a felperes olyan jognyilatkozat megtételére hívta fel az alpereseket, mely az eladó ajánlatának tartalmától eltért, és a szerződéses magánautonómia körébe tartozó szerződéses nyilatkozatnak minősül, amit a bíróság nem pótolhat (Kúria Pfv.VII.22.141/2011.; BH 2013.70.). A jogszabály által megkívánt jognyilatkozat bíróság általi pótlására van lehetőség, a szerződésben vállalt jognyilatkozat ilyen módon nem pótolható, a szerződésben vállalt jognyilatkozat megtagadása szerződésszegés (Ptk. 6:184. §). A mellékletként megküldött adásvételi szerződés létrejöttének ítéletben történő megállapítására emiatt nem volt mód.

[24] Az I.- II. r. alperes és a III. r. alperes között létrejött ingatlan adásvételi szerződés érvénytelensége nem állapítható meg a keresetben megjelölt okból. Egy ingatlan többszöri eladása – kógens normába ütközés hiányában - önmagában nem eredményez érvénytelenséget. A magánjog által nem tiltott perbeli magatartásnak a polgári jogi

következménye nem az érvénytelenség (Kúria Pfv.VI.21.328/2019/13., közzétéve BH 2021.15. szám alatt, Fővárosi Ítélőtábla Pf.20.403/2022/6. számú döntés [38] bekezdés). Ahogyan az ingatlan többszöri eladása nem tiltott a magánjogban, úgy az eladási ajánlathoz való kötöttség jogszabályi rendelkezésének megsértése sem eredményezi az ajánlati kötöttség megsértésével létrejött szerződés érvénytelenségét. Emiatt az ajánlati kötöttségre és az érvénytelenségre vonatkozó rendelkezések teleologikus értelmezése alapján sem vonható le az a felperesi következtetés, hogy a jogszabályi tilalom célja a szerződéssel elérni kívánt joghatás megvonása lenne.

[25] Több szerződő fél (jogosult) viszonylatában annak van jelentősége, hogy kinek a tulajdonjogát jegyzik be az ingatlan-nyilvántartásba. A rPtk. által ismert birtokkal megerősített jogcímvédelem intézményét a Ptk. éppen az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége és a bejegyzés konstitutív hatálya megerősítésének érdekében szüntette meg. A Ptk. szabályozásában már nincs jelentősége a jó- vagy rosszhiszeműség kérdésének, csak a Ptk. 5:38. § (2) bekezdésében foglaltak vizsgálандók. Azt, hogy a több vevő közül melyik szerzi meg a tulajdonjogot - figyelemmel a Ptk. 5:38. § (2) bekezdésére is - az dönti el, hogy kinek a tulajdonjogát jegyzik be az ingatlan-nyilvántartásba.

[26] A felperes által az ajánlat elfogadásával együtt aláírásra megküldött szerződéstervezet tartalma eltért az eladási ajánlattól, az már új ajánlatnak minősült, amit az alperesek nem fogadtak el. A

felperes kizárólag az eladási ajánlatnak megfelelő tartalommal kérhette volna a szerződés létrejöttének megállapítását a bíróságtól. Az eladási ajánlatnak megfelelő tartalmú adásvételi szerződés létrejöttének megállapítását azonban kizárta a III. r. alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történt bejegyzése.

[27] A perköltségről 390.264.000,- Ft pertárgyérték és a felperes teljes pervesztessége figyelembevételével határozott. Rámutatott, hogy az I. - III. r. alperesek által előlegezett szakértői díj az I. - III. r. alperes terhén marad, mint szükségtelen és sikertelen percselekmény költsége, figyelemmel arra, hogy a tényállás megváltoztatása kiterjedt az I. - III. r. alperesek ellenkérelmére is.

IV.

[28] Az elsőfokú ítélet ellen a felperes fellebbezést, az I. és II. r. alperes csatlakozó fellebbezést terjesztett elő.

[29] A felperes elsődlegesen az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását, másodlagosan az elsőfokú ítélet fenntartott keresete szerinti megváltoztatását, valamint az alperesek perköltségben marasztalását kérte. Fenntartottként – a fellebbezésében megismételt - keresete nem tartalmazta, hogy az adásvételi szerződéseknek része lenne a G.20.547/46. számú keresetmódosítás A.3.1.5. pontjában részletezett tartalom.

[30] Arra hivatkozott, hogy a Pp. 3. §-ában szereplő „szükséges” jelző a fél előadásainak tartalmi követelményére utal, ezzel összefüggésben az elsőfokú bíróság megsértette a Pp. 3. §-a szerinti perkoncentráció elvét, elmulasztott pénzbírságot alkalmazni [Pp. 4. § (4) bekezdése] és nem tett eleget a Pp. 6. §-a szerinti közrehatási tevékenységének sem. A perben 18 tárgyalás megtartására került sor. Az elsőfokú bíróság pervezetésének hiányosságai miatt, a per indokolatlanul - számára anyagi sérelmet is okozva - húzódott el 4,5 évig.

[31] Az elsőfokú bíróság a Pp. 2. § (2) bekezdése megsértésével a kereseti kérelmén túlterjeszkedett másrészt téves és iratellenes következtetéssel minősítette az elfogadó nyilatkozata mellékleteként megküldött adásvételi szerződéstervezetet új ajánlatnak. (Elsőfokú ítélet [115]; [116]; [135] bekezdései). Erre ugyanis egyik peres fél sem hivatkozott. A 2024. június 6-i tárgyalás jegyzőkönyv is rögzíti, hogy a per tárgya a felperesi elfogadó ajánlattal létrejött adásvételi szerződés. Az I.- III. r. alperesek is elfogadták, hogy ez a jogvita tárgya, s nem egy, az eladói ajánlattól eltérő tartalmú elfogadó nyilatkozat szerinti adásvételi szerződés. Az I. pont utolsó mondata és az ahhoz kapcsolódó indokolás kivételével az új Ptk. alkalmazása körében is irányadó XXV. PED feltételeinek a teljesülését az elsőfokú bíróság meg is állapította. Az elfogadó nyilatkozata alapján az ingatlan adásvételi szerződés létrejött, az nem volt ellentétes az eladási ajánlat tartalmával. A mellékelt adásvételi szerződés tervezet is az eladási ajánlattal egyezően tüntette fel az adásvétel XXV. PED szerint lényeges tartalmi elemeit. Abban csak az eladási ajánlatból - érthető módon - hiányzó részletkérdések szabályozására tett javaslatot, ami nem minősül új ajánlatnak. Ezek elfogadása hiányában is létrejön a szerződés, még akkor is, ha ezen részletekben való megállapodást bármelyik fél lényegesnek minősíti. Emiatt, ha az adásvételi szerződéstervezetben szereplő további feltételek vonatkozásában nem is állapítható meg a szerződés létrejötte, a XXV. PED szerinti szükséges és elégséges tartalom vonatkozásában ezt meg kellett volna állapítania az elsőfokú bíróságnak.

[32] Az elsőfokú ítélet indokolása sérti a Pp. 346. § (4) és (5) bekezdésében foglaltakat. Nem teljesül a teljesszűrés követelménye, mert nem vagy nem kellő terjedelemben tartalmaz a „D”-„G” jelű keresetekre vonatkozó jogi indokolást. Az eladási ajánlatra és az annak alapján létrejött szerződésekre koncentrált indokolása sem teljesszerű, ugyanakkor nem a Pp. 346.§ (4) bekezdésében foglaltak szerint (röviden), hanem indokolatlan terjedelemben, szó szerint idézi a perben keletkezett iratokat.

[33] Az „A” és „B” jelű keresetekkel összefüggésben az elsőfokú ítélet rendelkező része és indokolása inkoherens, ellentmondásos. Az elsőfokú bíróság elutasította valamennyi keresetét, holott ítélete [114] bekezdésében megállapította, hogy az eladási ajánlattal azonos tartalmú elfogadó nyilatkozat alapján létrejött az adásvételi szerződés. Ugyanakkor az elsőfokú ítélet [115] [116] bekezdései szerint az elfogadó nyilatkozata új ajánlatnak minősül. Az elsőfokú bíróság tévesen hivatkozott arra is, hogy az eladási ajánlat elfogadásakor (2019. október 15.) a szerződés létrejöttének akadálya volt a III. r. alperes javára bejegyzett tulajdonjog, mert annak bejegyzésére csak 2019. október 28. napján került sor.

[34] Rámutatott, hogy az elsőfokú ítélet csak az ingatlanok többszöri eladásának joggyakorlatát vizsgálta, de az ettől eltérő, az ajánlati kötöttség megsértésének semmisséget eredményező hatása tekintetében - konkrét jogi rendelkezés vagy joggyakorlat hiányában - téves jogi álláspontot foglalt el. E körben megismételte az elsőfokú eljárás során

előadottakat. Kifejtette, hogy a rPtk. 200. § (2) bekezdésében foglalt azon kivételhez képest, mely szerint nem semmis a jogszabályba ütköző szerződés, ha az érvénytelenséghez a jogszabály más jogkövetkezményt fűz, a Ptk. 6:95. § kiszélesítette a jogszabályba ütközés miatti semmisség eseteit. A Ptk. rendszerében az önálló szankció (más jogkövetkezmény) megszűnése miatt a semmisség általános joggyakorlata alkalmazandó és az ajánlati kötöttséget sértő szerződéstől meg kell vonni a joghatást. Azáltal, hogy az elsőfokú bíróság nem tulajdonított jelentőséget Ptk. 6:64. § kógens rendelkezései megsértésének, azt kiüresítette és az ajánlatot egyszerű szándéknyilatkozatként kezelte. Az ajánlati kötöttséghez kapcsolódó cél csak úgy valósítható meg, hogy az ajánlati kötöttség megsértésével létrejött szerződéstől meg kell vonni a joghatást, az állami kikényszeríthetőséget.

[35] Az I.-II. r. alperes csatlakozó fellebbezésében az elsőfokú ítélet szakértői díj viselésére vonatkozó rendelkezése akként történő megváltoztatását kérte, hogy a Pp. 86. § (2) bekezdése alapján kötelezze a bíróság a III. r. alperes által előlegezett 796.400,- Ft szakértői költség megfizetésére a felperest. Arra hivatkoztak, hogy a bár a III. r. alperes előlegezte a szakértői költséget, az elsőfokú ítélet Pp. 83. § (5) bekezdése szerinti rendelkezése megváltoztatásához jogi érdeke fűződik az I.- II. r. alperesnek is. A perben 2019. novemberétől 2023. október 24-ig nem volt vitás, hogy az I.- II. r. alperes az eladási ajánlatokat elektronikus úton tette meg, ez az elfogadott elektronikus kommunikáció indokolta igazságügyi informatikai szakértő bevonását. Mindez a felperes 4 évvel későbbi tényállítás változtatása következtében szükségtelemmé, a szakértői költség feleslegessé, s a per eldőntése jogkérdéssé vált.

[36] Az I - II. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet csatlakozó fellebbezéssel nem érintett rendelkezései helybenhagyását, és a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003 (VIII.22.) IM rendelet (Ükr.) 3. § (5) bekezdése alapján a felperes másodfokú perkoltségben marasztalását kérték. Arra hivatkoztak, hogy a fellebbezésben megjelölt (alapelvi) eljárási szabálysértések sem az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, sem annak megváltoztatását nem alapozzák meg.

[37] Az elsőfokú ítélet indokolása is teljeskörű, minden részletre kiterjedően értékelte a peres felek jog és tényállításait. A per elhúzódásához éppen a felperes magatartása (keresetváltoztatása, a jognyilatkozatok elektronikus úton történő megtételével kapcsolatos következetlen tényállítása) vezetett, ez tette szükségtelemmé az évekig tartó szakértői bizonyítást. A fellebbezésben foglaltakkal szemben az elsőfokú bíróság nem terjeszkedett túl a felperes keresetén és a felek által előadott jognyilatkozatok tartalmán. Nem fogadták el azt, hogy a per tárgyát az eladási ajánlatnak mindenben megfelelő tartalmú adásvételi szerződés létrejöttének megállapítása képezi és a fellebbezésben foglaltakkal szemben hivatkoztak arra is, hogy az elfogadó nyilatkozat mellékleteként megküldött adásvételi szerződés a Ptk. 6:67. § (1) bekezdése szerinti új ajánlatnak minősül. E nyilatkozatukat a Pp.221.§ (1) bekezdése g) pontja lehetővé tette.

[38] A felperesi fellebbezés első oldalán szereplő (fenntartottnak beállított) „A” és a „B” jelű kereset az eladási ajánlat felperesi részről történő elfogadásával létrejött adásvételi szerződés. Felperes fenntartott keresete azonban nem ez volt. A 2020. december 10-én G.20.547/2019/35. (helyesen G.20.547/2019/46). szám alatt fenntartott kereset rögzült, azt a felperes többször meg is erősítette. Emiatt az elsőfokú bíróságnak is azt kellett elbírálnia, hogy az eladási ajánlat és az elfogadó nyilatkozat alapján (de az elfogadó nyilatkozathoz

mellékelt adásvételi szerződés szerinti, a keresetlevél A.3.1.5. pontjában részletezett tartalommal) létrejött-e az adásvételi szerződés. Mivel az elfogadó nyilatkozat mellékletként megküldött adásvételi szerződés túlmutatott az eladási ajánlat tartalmán, így olyan új ajánlatnak minősült, melyre a feleknek nem volt megállapodása. Emiatt ilyen kibővített tartalommal nem volt lehetőség az adásvételi szerződés létrejöttének megállapítására [Ptk. 6:67. § (1) bekezdés]. Az elsőfokú bíróság 2024. június 6-i tárgyalási jegyzőkönyvbe foglalt anyagi pervezetése ellenére a felperes nem élt keresetváltoztatással. A felperes által a jegyzőkönyvből hivatkozottak a felperesi képviselő előadásai és nem a bíróság megállapításai voltak. A 2024. július 5-én megtartott tárgyaláson előterjesztett szóbeli keresetváltoztatás pedig nem minősül a Pp. 221. §-a szerinti feltételhez nem kötött perfelvételi nyilatkozatnak.

[39] Csak az eladási ajánlat és az elfogadó nyilatkozat figyelembevétele alapján pedig amiatt nem állapítható meg az adásvételi szerződés létrejötte, mert azok nem tartalmazzák az adásvételi szerződés lényeges tartalmi elemei közül a vételár megfizetésének módját, ütemezését, a tulajdonjog fenntartást, a tulajdonjog bejegyzés feltételeit, illetve a birtokátruházásra vonatkozó rendelkezéseket. Az ilyen keresetnek helyt adó ítéleti rendelkezés nem lenne végrehajtható.

[40] A felperes tulajdonjoga bejegyzésének akadálya a IV. r. alperes javára bejegyzett jelzálogjog is. A felperes keresete a IV. r. alperes vonatkozásában hiányos maradt. A felperes ugyan hivatkozott a jelzálogszerződés érvénytelenségére, de nem terjesztett elő sem a III. r. alperes adásvételi szerződése, sem a IV. r. alperes javára jelzálogjogot alapító szerződés érvénytelenségének megállapítása tárgyában kereset, s nem kérte az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonását. Az elidegenítési és terhelési tilalom törlésére irányuló „D” és „E” -jelű keresetei jogalapját nem, illetve tévesen jelölte meg. Korábban bejegyzett jog hiányában törlési keresete az Inyvtv. 62. § (1) bekezdése c) pontja és a Ptk. 5:187. § alapján nem lehetett alapos.

[41] A fellebbezésben foglaltakkal szemben az elsőfokú bíróság ítélete [114] bekezdésében nem azt állapította meg, hogy az adásvételi szerződés az eladási ajánlatban foglalt tartalommal jött létre, hanem azt értékelte, hogy a felperes az elfogadó nyilatkozatával együtt új ajánlatot is tett (elsőfokú ítélet [135] bekezdés). Az elsőfokú ítélet jogi indokolása a Ptk. 6:95. §-a értelmezése terén is helytálló. Az ingatlan tulajdonjogának többszöri átruházása nem eredményez tilos szerződést.

[42] A felperesi kereset következetlen is, mert a G.20.547/2019/35. szám (helyesen G.20.547/2019/46). alatti beadvány A.3.1.5. pontja az eladási ajánlat és az elfogadó nyilatkozat tartalmán túlmutat, emiatt a kereset egy ezen nyilatkozatoktól eltérő tartalmú adásvételi szerződés bíróság általi létrehozására irányult. Az elfogadó nyilatkozat mellékletét képező adásvételi szerződés tartalma nem képezheti a bíróság döntésének alapját, mert azt nem fogadták el. A két igény egymással összeegyeztethetetlen. A fenntartott és elbírálendő keresetében a felperes olyan tartalmú adásvételi szerződés létrejöttének megállapítását kérte a bíróságtól, amilyen tartalmú megállapodás a felek között soha nem jött létre.

[43] A III. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben marasztalását kérte. Arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság eljárása mentes volt a fellebbezésben megjelölt eljárási hibáktól. A

fellebbezés III/2. pontjában megjelölt alapelvi rendelkezések nem minősülnek olyan jogszabálysértésnek, melyek megalapozzák az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését. A felperes eljárás elhúzódásával kapcsolatos hivatkozásai a jóhiszemű pervittel sem egyeztethetők össze, mert a per elhúzódásának oka éppen a felperes – I.- II. r. alperesi fellebbezési ellenkérelemben foglaltakkal egyezően megjelölt – magatartása volt. Az elsőfokú ítélet indokolása kellően részletes, logikailag zárt rendszert alkot, kiegészítésre nem szorul. Az elsőfokú bíróság nem terjeszkedett túl a felperes keresetén azzal, hogy az elfogadó nyilatkozattal megküldött ingatlan adásvételi szerződést új ajánlatnak minősítette, mert erre az I-III. r. alperes többször, utoljára a berekesztést megelőző tárgyaláson is hivatkozott.

Ezzel összefüggésben megismételte az I.- II. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében foglaltakat. Rávilágított, hogy érdemben is helytálló az elsőfokú bíróság azon következtetésre, hogy a felperesi kereset egyrészt nem teljesíthető, másrészt alaptalan. A III. r. alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése – a tulajdoni lap adatai alapján – időben megelőzte a felperes elfogadó nyilatkozatát, ami kizárja a felperes tulajdonszerzését, mert a „nemo plus iuris elve” folytán a felperesi elfogadó nyilatkozat hatályosulása időpontjában az I.- II. r. alperes már nem ruházhatta át a perbeli ingatlanok tulajdonjogát a felperesre. Az I. - II. r. alperes, illetve a III. r. alperes közötti adásvételi szerződés a Ptk. 6:95. § második mondata helyes értelmezése mellett csak akkor lehetne érvénytelen, ha a jogszabály céljával ellentétes joghatást célzó szerződéshez a jogszabály más jogkövetkezményt fűzne.

[44] A IV. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes perköltségben marasztalását kérte. Megismételte korábbi érvelését arra vonatkozóan, hogy a felperes - korábbi bejegyzett jog hiányában - az Inytv. 62. §-a (1) bekezdése a) pontja aa) alpontja szerinti törlési per indítására nem jogosult. Az Inytv. 62. §-a (1) bekezdése c) pontja pedig az érvényes, de utóbb sérelmessé váló bejegyzések törlésére ad lehetőséget, így e vonatkozásban a kereset önellentmondó is. A perbeli esetben a törlésre csak a közvetlenül szerződő felek relációjában alapot adó Ptk. 5:183. § nem alkalmazható. A Ptk 5:187. §-ára alapítottan csak az anyagi jogi jogosult vagy a bejegyzés törlése esetén azzá váló személy indíthatna törlési pert. Az Inytv. 30. §-a pedig csak technikai jellegű szabály.

[45] Megismételte korábbi érvelését arra vonatkozóan, hogy mivel az I - II. r alperes és a III. r. alperes szerződésének tartalma nem ütközik jogszabályba, így az nem érvénytelen. A jelzálogjogszerződés sem irányult lehetetlen célra. A keresettel célzott tulajdonszerzéshez nem elegendő egy érvényes adásvételi szerződés létrejötte, szükség van a dologi (rendelkező) ügyletre, a bejegyzési engedély kiadására is. A perbeli esetben az I. - II. r. alperes már nem tudná teljesíteni a tulajdonjog átruházására vonatkozó kötelezettségvállalását, mert a tulajdonjog kétszer nem ruházható át, de ez nem érvénytelenségre, hanem legfeljebb szerződésszegés miatti igény érvényesítésére ad alapot.

[46] A felperes az I. - II. r. alperesi csatlakozó fellebbezésre vonatkozó fellebbezési ellenkérelmében a perköltség vonatkozásában elsődlegesen a saját fellebbezésében foglaltak szerinti határozat meghozatalát, ennek hiányában az elsőfokú ítélet csatlakozó fellebbezéssel támadott perköltségre vonatkozó rendelkezésének a helybenhagyását kérte. Arra hivatkozott, hogy az elsőfokú ítélet indokolása szerint ugyan az elsőfokú bíróság egyetemlegesen kötelezte az I. r.-III. r. alperest a csatlakozó fellebbezés tárgyát képező 796.400,- Ft előlegezett szakértői díj viselésére, de azt a III. r. alperes előlegezte meg, így a költség az ő terhén maradt. Nincs adat arra, hogy az I. - III. r. alperesek e költséget peren kívül egymás között rendezte volna. Az elsőfokú ítélet [142] bekezdése szerint az I. - II. r. alperes csak

ügyvédi munkadíjigényt számított fel. Részletesen – táblázatba is foglaltan – levezette, hogy milyen okból alaptalan az az I. - II. r. alperesi állítás, hogy a per elhúzódásához a felperes magatartása vezetett. Másodfokú perköltségigényét a csatlakozó fellebbezés vonatkozásában bruttó 25.286,- Ft ügyvédi munkadíjban számította fel.

V.

[47] A felperes fellebbezése, az I-II. r. alperesek csatlakozó fellebbezése nem alapos.

[48] Miután a másodlagos fellebbezési kérelem az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú eljárás megismétlésére irányult, az ítéltábla elsődlegesen ezt vizsgálta, annak teljesítésére - az ügy érdemére is kiható eljárási szabálysértés hiányában - nem látott lehetőséget. Az elsőfokú bíróság – az alábbiakban részletesen kifejtettek szerint - nem terjeszkedett túl a felperes keresetén, indokolási kötelezettségének a másodfokú felülbíráhatóság szintjén eleget tett, a fellebbezésben megjelölt alapelvi eljárásjogi rendelkezések megsértése pedig önmagában nem alapozhatja meg az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését.

[49] Az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálása szempontjából releváns tényállást helyesen állapította meg és a keresetet elutasító érdemi döntése is helytálló. Az ítéltábla főbb vonalaiban az elsőfokú ítélet jogi indokolásával is egyetértett, ezért kizárólag a fellebbezésben, a csatlakozó fellebbezésben és a fellebbezési ellenkérelmekben foglaltakra reagálva, valamint az elsőfokú ítélet jogi indokolásának pontosítása körében mutat rá az alábbiakra.

VI.

[50] Helyesen ismerte fel az elsőfokú bíróság, hogy a felperes 2020. december 11. napján G.20.547/2019/46. számon előterjesztett keresetváltoztatása rögzült, azt a felperes többször meg is erősítette. (Pl.: G.20.166/2023/35.; G.20.166/2023/44. 1. oldal) E beadványaiban és nyilatkozataiban a felperes az eladási ajánlatban és az azt elfogadó nyilatkozatában foglaltak mellett a G.20.547/2019/46. számú beadványa A.3.1.5. pontjában részletezett tartalommal kiegészítetten kérte a szerződés létrejöttének megállapítását. Az elsőfokú bíróság anyagi pervezetését [G.20.166/2023/44. számú jegyzőkönyv 2. oldal (2) bekezdés] követően hivatkozott csak arra, hogy az eladási ajánlat és az elfogadó nyilatkozat szerinti tartalommal kéri a szerződés létrejöttének megállapítását és a keresete nem az elfogadó nyilatkozat mellékleteként megküldött adásvételi szerződéstervezetnek is megfelelő tartalommal bíró adásvételi szerződés létrejöttének megállapítására irányul. (G.20.166/2023/47. számú jegyzőkönyv 2. oldalutolsó előtti bekezdés)

[51] Ebből az következik, hogy a felperes a keresetéből az A.3.1.5. pontban foglalt szerződési tartalmat el kívánta hagyni. Ha a fél más tartalommal kéri az adásvételi szerződések létrejöttének megállapítását, az a Pp. 7.§ 12. b) pont szerinti keresetváltoztatás és nem a Pp. 221. §-a szerinti feltételhez nem kötött perfelvételi nyilatkozat, akkor is, ha a változtatás egyes szerződéses rendelkezések kiejtésében áll. A felperes azonban a Pp. 217.§-ban foglaltak szerinti tartalommal és formában keresetváltoztatás engedélyezése iránti

kérelmet nem terjesztett elő. A fellebbezésében állítottakkal szemben helytálló az I - II. r. alperes fellebbezési ellenkérelem azon hivatkozása is, hogy az I - II. r. alperes az elsőfokú eljárás során hivatkozott arra is, hogy eleve az eladási ajánlattól eltérő tartalommal fogadta el a felperes az ajánlatot [G.20.166/2023/44. számú jegyzőkönyv 2. oldal (4) bekezdés]. Helyesen utaltak arra is, hogy nem volt az I - III. r. alperes által elfogadott az, hogy az eladói ajánlattal mindenben azonos tartalmú elfogadó nyilatkozat alapján lenne a jogvita tárgya a szerződés létrejöttének megállapítása.

[52] A fentiekre tekintettel nem sértette meg az elsőfokú bíróság a Pp. 2. § (2) bekezdésében foglaltakat azzal, hogy a felperes G.20.547/2019/46. sorszámon előterjesztett és rögzült keresete vonatkozásában vizsgálta azt, hogy a felperes elfogadó nyilatkozata valóban az eladási ajánlat azonos tartalommal történő elfogadásának minősül, vagy - a Ptk. 6:67. § (1) bekezdése szerinti - az ajánlattól lényeges kérdésben eltérő tartalmú, új ajánlatnak. Az ítéltábla ugyan nem osztotta az elsőfokú bíróság azon jogi álláspontját, hogy az adásvételi szerződés tervezete az eladási ajánlattól lényegesnek minősíthető kérdésekben tért el, emiatt nem az ajánlat elfogadásának, hanem új ajánlatnak minősül, ennek azonban - a később kifejtettek szerint - az ügy érdeme szempontjából nem volt jelentősége.

[53] A Pp. alapelvi rendelkezéseinek megsértése [Pp. 3. §; Pp. 4. §. (4) bekezdés; Pp. 6. §] a jogsértés tényleges fennállta esetén sem alap elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú eljárás megismétlésére. A bírói gyakorlat szerint az alapelvi rendelkezések megsértése önmagában nem szolgálhat alapul a határozat hatályon kívül helyezésére, mert ezt a konkrét eljárásjogi szabályok sérelme alapozza meg [Az ítélet hatályon kívül helyezésével kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 1/2014. (VI.30.) PK vélemény 5. pontja].

[54] Az eljárásjogi tárgyú elvi iránymutatásoknak a Pp. hatályba lépése folytán történő felülvizsgálatáról szóló 1/2017. Polgári Jogegységi Határozat indokolása VI. pontja ugyan a Pp. hatályba lépését követően indult ügyekben nem irányadó elvi iránymutatásként jelöli meg az 1/2014. (VI.30.) PK véleményt, de hangsúlyozza azt is, hogy az ezen iránymutatásokban foglalt - a Pp. szabályai szellemével nem ellentétes - jogi okfejtések, érvek, elvi megállapítások továbbra is figyelembe vehetőek. A Pp. normaszövegének értelmezésében, a jogi érvelés alátámasztásában ezek tehát felhasználhatók. Erre példaként hozta fel - egyebek mellett - az 1/2014. (VI.30.) PK véleményt is. Az ítélet hatályon kívül helyezésével kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 1/2014. (VI.30.) PK vélemény 5. pontja értelmében a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (rPp.) 3. § (3) bekezdése szerinti tájékoztatási kötelezettség megsértése önmagában nem szolgálhat alapul a hatályon kívül helyezésre; ezt csak a konkrét eljárásjogi szabályok sérelme alapozhatja meg. Az adott pont indokolása szerint az alapelvek érvényesülése a részletszabályokon keresztül valósul meg. Az általánosság magas szintjén megfogalmazott alapelvi rendelkezés nem alkalmazható olyan generál klauzulaként, amellyel a konkrét ügy egyedi tényállásától függetlenül bármely hatályon kívül helyezés megindokolható. A jogkövetkezményeket nem az alapelvek, hanem a részletszabályok megsértése váltja ki. Az ítéltábla az 1/2014. (VI.30.) PK vélemény 5. pontja szerinti fenti elvet a perbeli jogvitában is alkalmazta.

[55] Az elsőfokú ítélet indokolása nem volt a másodfokú felülbírálatot kizáró módon hiányos. Az „A”, „B” és „C” jelű keresetek vonatkozásában az elsőfokú bíróság által elfoglalt és kellő mértékben indokolt jogi álláspontból szükségszerűen következett az, hogy a további („D”, „E”, „F”, „G” jelű) kereseteket nem találta alaposnak, ami az elsőfokú ítélet rendelkező

részből és az azzal összhangban álló (38) bekezdéséből is egyértelműen megállapítható volt, ez további, részletes indokolást nem igényelt. Az indokolás terjedelme, az, hogy az indokolás döntően a perben keletkezett iratok ismertetéséből állt és mozaikszerű volt nem tette az elsőfokú bíróság ítéletét felülbírálatra alkalmatlanná.

[56] A fellebbezésben foglaltakkal szemben az elsőfokú ítélet rendelkező része és indokolása nem állt egymással ellentmondásban. Az elsőfokú ítélet indokolásának a felperesi fellebbezésben sérelmezett [az elsőfokú ítélet (114), illetve (115) és (116) bekezdéseiben megjelenő] kettőssége háttérben csak az áll, hogy a rögzült felperesi kereset és a felperes keresetváltoztatás nélkül előterjesztett nyilatkozatai, illetve az ezekhez kapcsolódó jogi érvelés nem áll összhangban. Az elsőfokú bíróság ítéletében csak azt vezette le, hogy felperes keresete a szerződési tartalom mindkét értelmezése esetén alaptalan.

[57] Annak pedig, hogy az elsőfokú bíróság G.20.166/2023/44. számú jegyzőkönyvbe foglalt anyagi pervezetése mennyiben volt helyes - a kereset érdeme kapcsán a későbbiekben kifejtettekre figyelemmel - a jogvita elbírálása szempontjából nem volt jelentősége, így az ítéltábla sem látott okot a Pp.369.§ (4) bekezdése és 370.§ (4) bekezdés szerinti eljárásra.

VII.

[58] Az elsődleges fellebbezés indokaiban foglaltakkal szemben az elsőfokú bíróság nem adhatott helyt az „A” és „B”-jelű kereseteknek a fellebbezés szerinti tartalommal, azaz nem állapíthatta azt meg, hogy a XXV. PED szerinti kíváncsalom teljesült és az eladási ajánlat és az elfogadó nyilatkozat alapján a felperes, illetve az I. - II. r. alperesek között létrejött az ingatlanok tárgyában az adásvételi szerződés, mert ennek eljárásjogi és anyagi jogi akadálya volt.

[59] A fellebbezés petitumának megfelelő ítéleti rendelkezést eljárásjogi szempontból az zárta ki, hogy a felperes fenntartott keresete – a korábban kifejtettek szerint – ettől eltérő tartalmú volt. A felperes nem a XXV. PED szerinti, azaz az ingatlan adásvételi szerződés létrejöttéhez szükséges és egyben elégséges tartalmi elemekre szorított eladási ajánlat és az azt elfogadó nyilatkozat tartalmának megfelelő szerződés létrejöttének megállapítását kérte, hanem az „A”, és „B” jelű keresetei kiterjedtek a G.20.547/2019/46. számú keresetmódosítás A.3.1.5. pontjában (a megküldött, adásvételi szerződés tervezetben) foglaltakra is.

[60] Anyagi jogi szempontból pedig a „A” és „B”-jelű kereseteknek megfelelő ítéleti rendelkezést (a leszűkített és A.3.1.5. pontban kibővített tartalommal egyaránt) kizárta az, hogy az elsőfokú bíróság – helyesen – nem találta alaposnak a „C” jelű keresetet, azaz nem tekintette a Ptk. 6:95. §-a szerinti tilos szerződésnek a felperes felé fennálló ajánlati kötöttség alatt az I. - II. r. alperes, mint eladók és a III. r. alperes, mint vevő között létrejött adásvételi szerződést. Ezen szerződés érvénytelensége és a törlési kereset jogszabályi feltételei hiánya miatt a felperes elfogadó nyilatkozata alapján – a további feltételek teljesülése esetén – sem kerülhetett volna sor a felperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére.

[61] A „C” jelű kereset elbírálása során az elsőfokú bíróság jogsértés nélkül vette figyelembe a már a Ptk. rendelkezéseinek alkalmazása talaján született, az ingatlan többszöri eladásával kapcsolatos bírói gyakorlatot analógia-szerűen a perbeli, azaz az ajánlati kötöttség megsértésével létrejött adásvételi szerződés vonatkozásában is. Annak felhívása mellett helyesen hivatkozott arra, hogy a Ptk. 6:64. §-a szerinti ajánlati kötöttség megsértéséhez nem az érvénytelenség jogkövetkezménye kapcsolódik. Arra is helyesen mutatott rá, hogy a rPtk. szerinti birtokkal megerősített jogcím védelme jogintézményét a Ptk. éppen az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége és a bejegyzés konstitutív hatálya megerősítésének az érdekében szüntette meg (lásd: Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. V. törvényhez, szerkesztette: Vékás Lajos / Gárdos Péter Ptk.5:38. §-ához fűzött magyarázatát).

[62] Éppen emiatt az érvénytelenség hiánya mellett alapvető jelentősége volt annak, hogy a felperes olyan időpontban tette meg elfogadó nyilatkozatát (2019. október 15.) és az olyan időpontban hatályosult (2019. október 17.), amikor a III. r. alperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme már széljegyként szerepelt az ingatlan-nyilvántartásban. A III. r. alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba utóbb 2019. október 7. napjára visszamenő hatállyal bejegyzésre is került. Az I. - II. r. alperes ugyan a felperes felé fennálló ajánlati kötöttség ideje alatt, de úgy értékesítette az ingatlanokat a III. r. alperes részére, hogy a ranghely elve és a tulajdonjog bejegyzésének a kérelem benyújtására visszaható hatálya folytán – érvénytelenség hiányában - akkor sem kerülhetett volna a felperes tulajdonjoga bejegyzésre, ha az elfogadó nyilatkozata alapján megállapítható az adásvételi szerződés létrejötte. [Inytv. 7. § (1) bekezdés, Inytv. 44. § (1) bekezdés, az elfogadó nyilatkozat hatályosulása időpontjában hatályos Ptk. 5:178. § (4) bekezdése; Ptk 5:180. §]. A felperes a keresetét a III. r. alperes tulajdonjoga bejegyzését követően terjesztette elő, így az „A” és a „B” jelű megállapítás iránti keresetek vonatkozásában a Pp.172.§ (3) bekezdése szerinti „jogmegóvási” szükséglet feltétele sem állt fenn.

VIII.

[63] Az ítéltábla az I - II. r. alperes csatlakozó fellebbezését amiatt találta alaptalannak, mert a III. r. alperes által előlegezett 796.400,-Ft szakértői költség az elsőfokú eljárás során kizárólag a III. r. alperes részéről került felszámításra (G.20.166/2023/47. számú jegyzőkönyv 3. oldal 6. és 7. bekezdés). Az elsőfokú ítélet azon rendelkezése vonatkozásában, hogy a perrel felmerült perköltségét mindegyik peres fél maga viseli (ideértve a III. r. alperes által előlegezett szakértői díjat) a szakértői díjat perköltségként felszámító III. r. alperes nem terjesztett elő fellebbezést. Az I - II. r. alperes felszámítás hiányában nyilvánvalóan nem sérelmezheti alappal e költség perköltségként a javukra történő elszámolása elmaradását. [Pp. 81. § (1) bekezdés, Pp. 82. § (3) bekezdés] A szakértői díj III. r. alperes javára történő elszámolását pedig amiatt nem kérhetik, mert a III. r. alperes az elsőfokú ítélet költség viselésére vonatkozó rendelkezése ellen nem terjesztett elő fellebbezést (csatlakozó fellebbezést), de fellebbezési ellenkérelmet előterjesztett és abban – az I.-II. r. alperes perbeli cselekményével ellentétesen – az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. (Pp.38.§ (2) bekezdés) Az I - II. r. és a III. r. alperes között a szakértői díj megosztására vonatkozó esetleges megállapodás nem vált az eljárásban ismertté.

[64] A fentiekre tekintettel az ítéltábla a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú ítéletet azzal az pontosítással hagyta helyben, hogy mellőzte a Helységli Járási Hivatal Földhivatali Osztályának a perfeljegyzés törlésére irányuló felhívását.

[65] 2025. január 15. napjával hatályba lépett az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (új Inyvtv.). Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti rendelkezésekről, valamint egyes, az ingatlan-nyilvántartással, területrendezéssel, településrendezéssel kapcsolatos és kulturális tárgyú törvények módosításáról szóló 2021. évi CXLVI. törvény erre vonatkozó rendelkezésének hiányában – tekintettel arra, hogy az új törvényi előírások alkalmazásának szempontjából nem a perindítás, hanem az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindulásának van jelentősége – a korábban elrendelt perfeljegyzés törlésére az új Inyvtv-nek a perbejegyzés törlésére vonatkozó szabályai az irányadók. Az új Inyvtv. 68. § (8) bekezdése – az Inyvtv foglaltaktól eltérően – a bíróság kötelezettségévé teszi a perbejegyzés törlése iránti intézkedést, ha a jogerős határozat a keresetet elutasította. E rendelkezés meghozatalára azonban az új Inyvtv 68. § (8) bekezdéséből következően csak a keresetet elutasító döntés jogerőre emelkedése után kerülhet sor. Nincs arra törvényi lehetőség, hogy az elsőfokú bíróság az ítéletének meghozatalakor, annak jogerőre emelkedése előtt és attól függően rendelkezék a perbejegyzés törlése iránt.

[66] Ezért az ítéltábla az ingatlan-nyilvántartási hatóság felhívására vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezést mellőzte. Az ítéltábla külön végzésben rendelkezik az Inyvtv. szerinti perfeljegyzés törlése iránt.

[67] 2025. január 15. napjával hatályba lépett az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (új Inyvtv.). Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti rendelkezésekről, valamint egyes, az ingatlan-nyilvántartással, területrendezéssel, településrendezéssel kapcsolatos és kulturális tárgyú törvények módosításáról szóló 2021. évi CXLVI. törvény erre vonatkozó rendelkezésének hiányában – tekintettel arra, hogy az új törvényi előírások alkalmazásának szempontjából nem a perindítás, hanem az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindulásának van jelentősége – a korábban elrendelt perfeljegyzés törlésére az új Inyvtv-nek a perbejegyzés törlésére vonatkozó szabályai az irányadók. Az új Inyvtv. 68. § (8) bekezdése – az Inyvtv foglaltaktól eltérően – a bíróság kötelezettségévé teszi a perbejegyzés törlése iránti intézkedést, ha a jogerős határozat a keresetet elutasította. E rendelkezés meghozatalára azonban az új Inyvtv 68. § (8) bekezdéséből következően csak a keresetet elutasító döntés jogerőre emelkedése után kerülhet sor. Nincs arra törvényi lehetőség, hogy az elsőfokú bíróság az ítéletének meghozatalakor, annak jogerőre emelkedése előtt és attól függően rendelkezék a perbejegyzés törlése iránt.

[68] Ezért az ítéltábla az ingatlan-nyilvántartási hatóság felhívására vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezést mellőzte. Az ítéltábla külön végzésben rendelkezik az Inyvtv. szerinti perfeljegyzés törlése iránt.

[69] Az eredménytelenül fellebbező felperes a Pp. 83. § (5) bekezdése alapján a másodfokú eljárással összefüggő költségeit maga viseli, egyúttal a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles az I - IV. r. alperesek másodfokú eljárással összefüggő költségeinek a megtérítésére. Az V. és VI. r. alperes másodfokú eljárási költséget nem számított fel. A másodfokú pertárgyérték 399.264.000,-Ft volt. Ezután az Ükr. 3. § (2) bekezdése a)-c) pontja

és 3. § (5) bekezdése alapján az I - II. r. alperest együttesen, a III. és IV. r. alperest személyenként nettó 3.096.320,-Ft másodfokú ügyvédi munkadíj illeti meg. Ezt az I-II. r. alperes, valamint a III. r. alperes esetében az ÁFA is növeli, a javukra megállapítható másodfokú bruttó ügyvédi munkadíj így összesen 3.932.326,-Ft.

[70] Az I-II. r. alperes csatlakozó fellebbezése alaptalan volt. Az ebből eredő másodfokú perköltségüket a Pp. 83. § (5) bekezdése alapján maguk viselik és a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján kötelesek a felperes csatlakozó fellebbezéssel összefüggő másodfokú perköltségének megtérítésére, a felperes által helyesen felszámított bruttó 25.286,-Ft összegben. Ezt az ítéltábla levonta a felperes által az I-II. r. alperesnek fizetendő ügyvédi munkadíjból és a felperest a különbözetben marasztalta.

Győr, 2025. február 6.

Dr. Szalay Róbert sk.

Dr. Mészáros Zsolt sk.

Dr. Kovács Zsolt sk.

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró