



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
í t é l e t e**

Az ügy száma: Pfv.II.20.873/2021/8.

A tanács tagjai: Nyírőné dr. Kiss Ildikó a tanács elnöke
Dr. Kövesné dr. Kósa Zsuzsanna előadó bíró
Dr. Hajdu Edit bíró

A felperes: felperes1 (cím1)

A felperes jogi képviselője:

Biczó Ügyvédi Iroda (cím2 ügyintéző: Dr. Biczó Péter ügyvéd)

Az alperesek: alperes1 (cím3) I. rendű
alperes2 (cím3) II. rendű
alperes3 (cím3) III. rendű
alperes4 (cím1) V. rendű
alperes5 (cím4) VI. rendű

Az alperesek képviselője:

Dr. Rábai Zsolt Ügyvédi Iroda (cím5, ügyintéző: dr. Rábai Zsolt ügyvéd) I-III. rendű alperesek képviselőjében

Dr. Haraszti Lajos ügyvéd ügygondnok (cím6) V. rendű alperes képviselőjében

Magyar György és Társa Ügyvédi Iroda (cím7, ügyintéző: dr. Magyar György ügyvéd) VI. rendű alperes képviselőjében

A per tárgya: Ajándékozási szerződés hatálytalansága, elővásárlási jog megsértése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

Felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Budapest Környéki Törvényszék 5.Pf.20.863/2020/12.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Ráckevei Járásbíróság 22.P.20.781/2016/152.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezését hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg együttesen az I.-II.-III. rendű alperesek részére 775.000 (hétsházhetvenötezer) forint, a VI. rendű alperes részére 985.000 (kilencszáznyolcvanötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy az államnak felhívásra fizessen meg további 2.790.000 (kétfmillió-hétsházkilencvenezer) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A helység1, belterület helyrajzi szám1, helység1, cím8 ingatlan (a továbbiakban: telek) 210/1008 és 211/1008 tulajdoni hányada az I. és a II. rendű alperes, 237/1008 tulajdoni hányada egy magánszemély és 350/1008 tulajdoni hányada egy gazdasági társaság tulajdonában állt. A telekre épített felépítményben lakások és üzlethelyiségek vannak, a 2012. június 13-án kötött egységes szerkezetbe foglalt társasház alapító okirat (továbbiakban: alapító okirat) szerint két nagyobb lakás (helyrajzi szám2 és helyrajzi szám3), két üzlethelyiség (helyrajzi szám4, helyrajzi szám5), továbbá két kisebb lakás (helyrajzi szám6, helyrajzi szám7). Az alapító okirat rögzítette, hogy „a földtulajdonosok külön tulajdonában marad” a telekingatlanból őket megillető tulajdoni hányad, a társasházi lakások és üzlethelyiségek mindenkori tulajdonosainak javára pedig a tulajdoni hányaduknak megfelelő földhasználati jogot alapítanak (alapító okirat 2. oldal, B/3. pont).

[2] A felperes a helyrajzi szám3 helyrajzi számú lakás és a telek 237/1008 tulajdoni hányadának tulajdonosa. Az I.-II. rendű alperesek egymás között egyenlő arányú tulajdonában állt a helyrajzi szám8ú lakás és garázsingatlan (továbbiakban: lakás), valamint a telek 211/1008 és 210/1008 tulajdoni hányada, amelyet hasznélvezeti joguk fenntartása mellett a 2013. november 21-én és a 2013. december 14-én kötött ajándékozási szerződésekkel a III. rendű alperesnek ajándékoztak. A helyrajzi szám9ú lakások és üzlethelyiségek a jogvitában nem érintettek.

[3] A III. rendű alperes a 2016. szeptember 9-én kötött adásvételi szerződéssel a lakást 29.500.000 forint, a garázst 1.500.000 forint vételárért eladta a VI. rendű alperesnek, az I. és a II. rendű alperes a hasznélvezeti jogáról lemondott. A szerződő felek a szerződéskötés után észlelték, hogy a telket az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon tartják nyilván és arról az adásvételi szerződés nem rendelkezik (P.20.781/2016/52. számú jegyzőkönyv, VI. rendű alperes személyes meghallgatása). Ezért 2016. október 10-én kizárólag a telek tulajdoni hányadot érintő adásvételi szerződést kötöttek. A vételárat 8.000.000 forintban határozták meg, amelyet a 2016. szeptember 9-én kötött szerződésben meghatározott vételár tartalmazott (szerződés 3. pont). Rögzítették, hogy a többi tulajdonostársat elővásárlási jog illeti meg (szerződés 5.2 pont).

[4] A felperes 2016. szeptember 29-én, az ingatlan-nyilvántartásból lekért tulajdoni lapból szerzett tudomást arról, hogy a III. rendű alperes eladta a lakást a VI. rendű alperesnek.

[5] A III. rendű alperes a telek tulajdoni hányadra megkötött szerződés kapcsán 2016. október 10-én a felperest és az V. rendű alperest elővásárlási nyilatkozat megtételére hívta fel, részletesen közölte a szerződés tartalmát (421/1008 tulajdoni hányad, 8.000.000 forint vételár, VI. rendű alperes teljesítése), a szerződést nem csatolta.

[6] A felperes a 2016. október 12-én átvett felhívásra a 2016. október 17-én írt levélben válaszolt. Kérte a III. és a VI. rendű alperest, hogy elővásárlási joga gyakorlásához a vételi ajánlatot teljes terjedelemben közöljék vele, küldjék meg a szerződés egy példányát, mert ha az abban foglaltak megfelelnek számára, élni kíván az elővásárlási jogával. A felperes az I., II., III. és VI. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződést a 2017. május 15-én tartott bírósági tárgyaláson ismerte meg és 2017. június 13-án a lakásra és telekre együttes elfogadó nyilatkozatot írt a III. és VI. rendű alperesek részére. A 31.000.000 forint vételár megfizetésére teljesítőképességének igazolására banki kivonatot csatolt (P.20.781/2016/64. számú irat). A VI. rendű alperes tulajdonjogát a telek tulajdoni hányadára 2016. október 25-én bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba (P. 20.781/2016/33. számú tulajdoni lap).

A kereseti kérelem és az alperesek ellenkérelme

[7] A felperes a felülvizsgálati kérelemmel érintett keresetében azt kérte, hogy a bíróság állapítsa meg: a III. és a VI. rendű alperes között a lakásra, továbbá a telek 421/1008 tulajdoni hányadára megkötött adásvételi szerződések vele szemben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:223. § (1) bekezdése alapján hatálytalanok, és a szerződések közte és a III. rendű alperes között jöttek létre. A vételár megfizetésére kötelezés feltételével kérte tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését és a VI. rendű alperes kötelezését az ingatlanok kiürítésére és birtokba adására.

[8] Keresetét az alábbi jogi levezetésre alapította: a telek 263/1008 (26/1008+237/1008) tulajdoni hányadának tulajdonosaként a telek további osztatlan közös tulajdoni hányadaira elővásárlási joga van [Ptk. 5:81. §]. Ha pedig a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga elválik, a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát a földre elővásárlási jog illeti meg [Ptk. 5:20. §]. Ebből következően mindkét ingatlanra elővásárlási jog illeti meg: a telekre mint tulajdonostársat, a lakásra mint földtulajdonost. A III. rendű alperes az ingatlanok tulajdonjogát visszatérő szerződéssel úgy ruházta át a VI. rendű alperesre, hogy nem nyilatkoztatta elővásárlási jogának gyakorlásáról, nem közölte vele teljes terjedelemben a szerződések tartalmát, ezért az adásvételi szerződések vele szemben hatálytalanok [Ptk. 6:223. § (1) és (2) bekezdés]. A lakás átruházásáról 2016. szeptember 29-én szerzett tudomást.

[9] A keresetet az V. rendű alperes nem ellenezte, a VI. rendű alperes az elutasítását kérte. Jogi álláspontja szerint a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Ttv.) 5. § (3) bekezdése alapján az elővásárlási jogról az alapító okiratban kell rendelkezni. A társasház alapító okirata nem biztosít elővásárlási jogot az egyes tulajdonostársak részére. A Ptk. és a Ttv. egymással lex generalis és lex specialis viszonyban állnak, így a Ptk. rendelkezésével szemben elsődlegesen a Ttv. rendelkezését kell alkalmazni, azaz a felperest nem illette meg elővásárlási jog a lakásra.

[10] Hivatkozott arra is, hogy a földtulajdon és a felépítmény tulajdonjogának elválása esetére vonatkozó Ptk. 5:20. § a jelen ügyre nem irányadó és alkalmazása ellentétes lenne a jogalkotói szándékkal. A törvény a kölcsönös elővásárlási jog biztosításával kívánta megadni a lehetőséget annak, hogy a földterület és a felépítmény tulajdonosa azonos legyen; azaz arra

vonatkozik, amikor a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga nem ugyanazt a személyt illeti meg. Jelen esetben azonban a felépítmény több önálló lakásból álló társasház, az adásvételi szerződésekkel pedig biztosított volt, hogy az épület és az alatta fekvő földterület tulajdonjoga ne váljon el egymástól.

[11] Ezen túlmenően a felperes a telek 421/1008 tulajdoni hányadára fennálló elővásárlási jogának érvényesítésével elkésett. A Ptk. 6:223. §-a alapján az elővásárlásra jogosult a hatálytalanságból eredő igényét a szerződéskötésről való tudomásszerzéstől számított 30 napon belül érvényesítheti azzal a feltétellel, hogy az igényérvényesítéssel egyidejűleg az ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tesz és igazolja a teljesítőképességét. A bíróságra 2016. november 2-án érkezett keresetkiegészítésben tett ajánlatelfogadó nyilatkozat kizárólag a lakásra vonatkozott és az elővásárlási jog gyakorlása másik törvényi feltételének sem tett eleget, mert nem csatolta teljesítőképességének igazolását, továbbá a vételárba 47.860 CHF tartozást akart beszámítani [Ptk. 6:49. §]. Az ítélezési gyakorlat szerint az elővásárlásra jogosult az elfogadó nyilatkozatot nem kötheti feltételhez és csak teljes terjedelmében fogadhatja el. Az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló 2/2009. (VI.21.) PK vélemény (a továbbiakban: PK vélemény) 7. pontja alapján nem minősül a vételi ajánlat elfogadásának, ha az elővásárlásra jogosult a vételárba a követelését be kívánja számítani. A felperes teljesítőképességének igazolására csak 2017. augusztus 21-én csatolt banki bizonylatot.

Az első- és másodfokú ítélet

[12] Az elsőfokú bíróság ítéletének a felülvizsgálati kérelemmel érintett rendelkezésében megállapította, hogy az I. és a II. rendű alperesek mint haszonélvezők, a III. rendű alperes mint eladó és a VI. rendű alperes mint vevő között 2016. szeptember 9-én a helységi, belterület helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára és a 2016. október 10-én a helységi, belterület helyrajzi számú ingatlan 421/1008 tulajdoni hányadára megkötött adásvételi szerződések a felperessel szemben hatálytalanok; az adásvételi szerződések az azokban foglalt tartalommal a III. rendű alperes mint eladó, az I. és a II. rendű alperes mint haszonélvezők, továbbá a felperes mint vevő között jöttek létre. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a III. rendű alperes részére 31.000.000 forintot, továbbá kötelezte a VI. rendű alperest, hogy a felperes által a III. rendű alperes felé történő teljes vételár megfizetését követő 30 napon belül az ingatlant ingóságaitól kiürítve adja a felperes birtokába. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

[13] Az elsőfokú bíróság ítéletében kifejtette: ha a tulajdonos az elővásárlási jogból eredő kötelezettségeinek megszegésével köt szerződést, az így megkötött szerződés az elővásárlási jog jogosultjával szemben hatálytalan. A hatálytalanságból eredő igényeket a jogosult a szerződéskötéstől való tudomásszerzéstől számított 30 napon belül érvényesítheti azzal a feltétellel, hogy az igényérvényesítéssel egyidejűleg az ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tesz és igazolja a teljesítőképességét [Ptk. 6:223. § (1) és (2) bekezdés]. Ha a tulajdonos az elővásárlási joggal terhelt dolgot más dolgokkal együtt osztatlan szolgáltatásként akarja eladni, köteles a kapott vételi ajánlatot az elővásárlására jogosulttal közölni. Az elővásárlására jogosult a dologösszesség egészére vonatkozó, vele közölt ajánlat tartalmát csak teljes egészében fogadhatja el [PK vélemény 9/a) és b) pont].

[14] A társasházi alapító okiratból megállapíthatóan a telekingatlan a tulajdonosok osztatlan közös tulajdonában maradt, tehát a felperest a jogszabály erejénél fogva a telek tulajdoni hányadra elővásárlási jog illette meg [Ptk. 5:81. § (1) bekezdés].

[15] A III. és a VI. rendű alperes a 2016. szeptember 9-én megkötött szerződésben teljeskörűen megállapodott a vételárban, a vételár megfizetésének módjában. A szerződés a 2016. szeptember 29-i tulajdoni lap szerint teljesedésbe ment, a VI. rendű alperes tulajdonjogát bejegyezték. A második, a telekre vonatkozó szerződés megkötésére kizárólag azért került sor, mert az első szerződés megkötése után szembesültek azzal, hogy a telek és a felépítmény külön helyrajzi számon szerepel. A telek tulajdoni hányada és a lakás egységes értékesítését a 2016. október 10-én megkötött szerződés bizonyítja: a telek 421/1008 tulajdoni hányadának vételárát az első szerződésben kikötött 31.000.000 forint vételárban számolták el. Az I.-III. rendű alperesek és a VI. rendű alperes tehát a szeptemberi szerződést a telek és a hozzátartozó felépítmény tulajdonjogának átruházása céljából kötötték. Az elsőfokú bíróságnak az volt az álláspontja, hogy a III. rendű alperes a lakást és a telek tulajdoni hányadot együtt kívánta értékesíteni és ténylegesen együtt is értékesítette (dologösszesség), így mindkettőre (a lakásra is) vonatkozó teljes vételi ajánlatot meg kellett volna küldenie a felperesnek. Tény, hogy a III. rendű alperes a lakásra megkötött szerződés előtt nem közölte a felperessel a vételi ajánlatot.

[16] Az elővásárlási jog gyakorlása szempontjából annak van jelentősége, hogy a felperes a szerződés megkötéséről 2016. szeptember 29-én szerzett tudomást, amikor a VI. rendű alperes tulajdonjogát a lakásra már bejegyezték; továbbá nem hívták fel elővásárlási jogával kapcsolatban nyilatkozattételre, nem küldték meg részére a szerződést. A felperes a telek osztatlan közös tulajdoni hányadára vonatkozó vételi ajánlatról, illetve arról, hogy a VI. rendű alperes megfizette a 8.000.000 forint vételárát, a 2016. október 12-én kézhez kapott levélből értesült. A dologösszességre tekintettel a III. rendű alperesnek az október 10-i elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívása nem felelt meg a Ptk. 6:223. §-ban, illetve a PK vélemény 9/a) pontjában foglalt előírásnak.

[17] A felperes a 2016. október 28-án írt keresetkiegészítés megnevezésű iratában – annak ellenére, hogy nem ismerte az adásvételi szerződés teljes tartalmát – ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tett, így az határidőben érkezettnek tekinthető [Ptk. 6:223. § (3) bekezdés]. A nyilatkozat a 31.000.000 forint vételár elfogadásával a 421/1008 tulajdoni hányadra vonatkozó adásvételi szerződést is magában foglalta, azaz a felperes mindkét ingatlanra gyakorolta az elővásárlási jogát.

[18] Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint nem volt jelentősége annak, hogy a felperes a vételárát részben követelésének beszámításával kívánta teljesíteni, mert a bíróságnak a teljesítőképességet a per során kell vizsgálnia, így nem előfeltétel annak a keresetlevél benyújtásával egyidejű igazolása. A felperes a 2016. szeptember 9-én kötött adásvételi szerződés teljes tartalmát 2017. május 15-én ismerte meg, ezután ajánlatot megerősítő nyilatkozatot tett és teljesítőképességét banki kivonattal igazolta.

[19] Az alperesek fellebbezése alapján eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett, a felülvizsgálati kérelemmel érintett részét részben megváltoztatta. A 2016. szeptember 9-én és a 2016. október 10-én megkötött adásvételi szerződések hatálytalanságának, valamint e szerződések I., II., III. rendű alperesek és felperes közötti létrejöttének megállapítására irányuló keresetet elutasította. Mellőzte a felperes és a III. rendű alperes 31.000.000 forint megfizetésére, a VI. rendű alperes ingatlan birtokba adására való kötelezését.

[20] A másodfokú bíróság álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a felülvizsgálattal érintett körben a tényállást helyesen állapította meg, az arra alapított érdemi döntése azonban nem helytálló. Egyetértett az elsőfokú bíróság kiinduló álláspontjával: a helyrajzi számú

lakás és a helyrajzi szám1 telekhányad dologösszességét képez és a felperest mint osztatlan közös tulajdonostársat a telekhányadra a Ptk. 5:81. § (1) bekezdése alapján harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illette meg. Az ingatlanok dologösszességként való értékesítése folytán tehát az kellett vizsgálni, hogy a felperes az elővásárlási jogát a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésében megjelölt határidőben gyakorolta-e. Az anyagi jogi határidő elmulasztását az ügy érdemében kell vizsgálni (BH 2019.18.).

[21] A jogában megsértett elővásárlási jog gyakorlója igényének érvényesítésére a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésében engedett 30 napos határidő megnyílása mindig az egyedi tényállás függvénye, időpontja az adott ügy körülményeinek vizsgálatával állapítható meg (Kúria Pfv.VI.21.944/2018., Pfv.VI.21.946/2018.). Az igényérvényesítési határidő ugyanis akkor nyílik meg, amikor az elővásárlásra jogosult tudomást szerez elővásárlási joga megsértéséről. Nem vitatott tény, hogy a felperes a VI. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről 2016. szeptember 29-én szerzett tudomást, ekkor vált nyilvánvalóvá számára az elővásárlási joga megsértése (Kúria Pfv.V.20.978/2020/6.). A felperes az igényét a perben a 23. sorszámú, a bírósághoz 2016. november 2-án érkezett keresetkiegészítésében érvényesítette. Az elővásárlási jog megsértésére való hivatkozás a kialakult és teljesedésbe is ment szerződést, illetve a tulajdonjogi viszonyokat teszi visszamenőlegesen kétségesse, ezért az igényérvényesítési határidő szigorúan értelmezendő. A felperes a 30 napos határidőt elmulasztotta, ezért az elsőfokú bíróság jogsértően tekintette az igényérvényesítést határidőben előterjesztettnek.

[22] A felperes elkésetten előterjesztett igényérvényesítése tartalmában sem volt megfelelő, mert az elővásárlási jog megsértésére alapított igényét kizárólag a lakásra kívánta érvényesíteni, noha kétséget kizáró tudomással rendelkezett arról, hogy a telekingatlan az ingatlan-nyilvántartásban külön helyrajzi számon van bejegyezve. A nyilatkozata tehát nem volt teljes körű sem.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[23] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben a felülvizsgálati kérelemmel érintett részben annak hatályon kívül helyezését és elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását, másodlagosan az első- vagy a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. A jogerős ítélet jogszabálysértő voltát a Ptk. 5:81. § (1) bekezdés, 6:223. § (2) bekezdés, 8:3. § (3) bekezdés, továbbá a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 2. § (1) bekezdés, 177. § (1) bekezdés, 206. § és a 221. § megsértésére alapította.

[24] A másodfokú bíróság nem indokolta, hogy miért hagyta figyelmen kívül a 2016. október 17-én írt elővásárlási jogot gyakorló nyilatkozatát, amelyet a III. rendű alperes és a földhivatal részére 2016. október 21-én kézbesítettek; a VI. rendű alperes részére pedig 2016. október 21-én kíséreltek meg kézbesíteni, aki azonban azt sem a régi, sem az új lakcímén nem vette át, így az „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza.

[25] A másodfokú bíróság úgy várt el tőle nyilatkozatot az elővásárlási jog gyakorlására, hogy az elsőfokú bíróság csak a 2017. április 5-i jegyzőkönyvében hívta fel a III. rendű alperest annak bejelentésére, hogy a VI. rendű alperessel megkötött adásvételi szerződésben milyen összegű vételár szerepelt, továbbá ekkor kereste meg a földhivatalt a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok megküldésére. Az, hogy a kialakult helyzet végül az alperesek részére kedvezőbb feltételeket eredményezett, illetve nem tudott élni az őt megillető

elővásárlási joggal, az alperesek jogsértő magatartására és nem az indokolatlan mulasztására, késedelmére vezethető vissza.

[26] Jogszabálysértő a határidő számítása is. A 2016. szeptember 29-i tudomásszerzéstől számított igényérvényesítés határideje 2016. október 29-én szombaton járt volna le. 2016. október 29. szombat, illetve az azt követő 2016. október 30. vasárnap, 2016. november 1-je pedig mindenszentek napja, azaz munkaszüneti nap volt. A határidő tehát az első munkanapon, 2016. november 2-án járt le, amikor a másodfokú bíróság szerint is iktatták a keresetet. Az anyagi jogi határidő számítására a Ptk. rendelkezései az irányadók. A Ptk. 8:3. § (3) bekezdése értelmében, ha a határidő utolsó napja munkaszüneti napra esik, a határidő a következő munkanapon jár le (EBH 2018.3K4., 4/2003. PJE IV/2.). A felperes rámutatott arra is, hogy a keresetkiegészítése egyébként elektronikus úton a bírósághoz már október 28-án megérkezett, a munkaszüneti nap, illetve a pihenőnapok miatt azonban csak november 2-án érkezett meg.

[27] Végül kifejtette, hogy az ajándékozási szerződés vele szembeni hatálytalansága miatt nem a III. rendű, hanem az I.-II. rendű alperesekkel áll fenn a jogviszonya.

[28] Az I., II. és III. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Érvelésük szerint a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szerinti 30 napos határidő nem keresetindítási határidő, az anyagi jogi határidő betartása alól nem mentesít. A felperes által hivatkozott PJE határozat eljárásjogi értelmezés: az elővásárlási jog gyakorlásából eredő igényérvényesítés nem tartozik a hatálya alá. A munkaszüneti napokat a munka törvénykönyvéről szóló 2012. évi I. törvény (a továbbiakban: Mt.) 102. § (1) bekezdése határozza meg. 2016. október 31. pihenőnap, így a felperes által hivatkozott Ptk. 8:3. § (3) bekezdésében foglaltak alkalmazhatósága kétséges.

[29] A felperes a 2016. november 2-án benyújtott keresetkiegészítésében nem tett elfogadó nyilatkozatot, pusztán arra hivatkozott, hogy a korábban tett elfogadó nyilatkozatát megerősíti. A 2016. október 17-én postára adott nyilatkozat azonban tartalmát tekintve nem elővásárlási jog gyakorlására irányult. Ha arra irányult volna, akkor a földhivatal nem jegyzi be a vevő tulajdonjogát, hanem felhívja a jogosultat az elővásárlás alapján a teljes vételár megfizetésének igazolására. A határidőt akkor is elmulasztotta, ha onnan kellene számítani, amikor a 2017. május 15-én tartott tárgyaláson a szerződés teljes tartalmát megismerte, mert az erre vonatkozó elfogadó nyilatkozatát csak 2017. június 14-én adta postára S.-ban.

[30] A felperesnek a 2016. november 2-án benyújtott keresetkiegészítésében tett, illetve a 2017. június 14-én postára adott elfogadó nyilatkozata nem volt teljes körű, mert kizárólag a lakásra irányult.

[31] Az elővásárlási jog gyakorlásának törvényi feltétele a teljesítőképesség igazolása is. A felperes a 2016. november 2-án érkezett beadványában erre még utalást sem tett, csak 2017. június 14-én csatolt egy 2017. május 23-i bankszámlakivonatot, ami nem lehet alkalmas annak igazolására, hogy 2016. november 2-án is rendelkezett 31.000.000 forinttal. Ráadásul eredetileg a vételárba az eladó szüleivel szemben fennállt – vitatott – követelését akarta beszámítani (EBH 2003.854.).

[32] A VI. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezése hatályában fenntartását kérte. Megismételte az eljárás során kifejtett érvelését: a felperest nem illette meg a társasházi lakásra a Ttv. rendelkezése hiányában elővásárlási jog, a telek tulajdoni hányadra pedig nem tett nyilatkozatot, teljesítőképességét a törvényi előírásnak megfelelően nem igazolta.

[33] Az V. rendű alperes nem terjesztett elő felülvizsgálati ellenkérelmet.

A Kúria döntése és jogi indokai

[34] A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között bírálta el [Pp. 275. § (2) bekezdés].

[35] A felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasításának egyes kérdéseiről szóló 1/2016. (II.15.) PK vélemény szerint a felülvizsgálati kérelem szorosan összefüggő tartalmi kelléke a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja [Pp.272. § (2) bekezdés]. A fél akkor tesz eleget ezeknek a törvényi feltételeknek, ha egyrészt a megsértett jogszabályhelyet konkrétan megjelöli, másrészt a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag is körülírja, az arra vonatkozó álláspontját kifejti, vagyis a jogszabálysértésre hivatkozása indokait ismerteti. [PK vélemény 3. pont]. Több, egymástól elkülönült jogszabálysértésre hivatkozás esetén valamennyi hivatkozásnak meg kell felelnie a fenti feltételeknek [PK vélemény 4. pont]. További értelemszerű feltétel, hogy a megjelölt megsértett jogszabályhely és a kifejtett indokolás között ok-okozati összefüggés álljon fenn: azaz az érvelés és feltüntetett jogszabályhely oksági kapcsolatban álljon.

[36] A Kúria érdemben nem vizsgálta a Pp. 2. § (1) bekezdés és a 177. § (1) bekezdés megsértését, mert a felperes csak általánosságban hivatkozott a két jogszabályhely megsértésére, nem fejtett ki konkrét érvelést (felülvizsgálati kérelem 2. oldal). A jogszabálysértés alátámasztásául felhozottak - a tényállás tisztázásának hiánya, egyes bizonyítékok mellőzése - a bizonyítékok mérlegelésére vonatkozó jogszabályhely megsértésénél [Pp. 206. § (1) bekezdés] vizsgálandó.

[37] Az érdemben elbírálható felülvizsgálati kérelem megalapozatlan.

[38] A felperes állítása szerint a másodfokú bíróság tévesen értelmezte az anyagi jogi határidőt [Ptk. 8:3. § (3) bekezdés, Ptk. 6:223. § (2) bekezdés], ezért a lakásra és a telek tulajdoni hányadra vonatkozó együttes, törvényen alapuló elővásárlási jogát 2016. szeptember 29-től kezdődően határidőben gyakorolta.

[39] Az 1/2014. PJE határozat 1. pontja az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 2., 6., 8., 9. pontját változatlanul irányadónak tekintette, a dologösszességre vonatkozó 9.a) pontja tehát továbbra is alkalmazandó.

[40] A következetes ítélkezési gyakorlat szerint az egyik ingatlan tekintetében elővásárlási jogra jogosult a dologösszességként értékesített ingatlanok egészére gyakorolhatja az elővásárlási jogát. Az ítélkezési gyakorlat nem csak az egymással funkcionális kapcsolatban levő, tehát fizikailag osztható szolgáltatásnak minősülő, a gazdasági forgalomban azonban egységet alkotó dolgokat érti dologösszesség alatt. Fennáll a dologösszességként történő értékesítés lehetősége olyan esetekben is, ha a szerződés céljából az következik, hogy az eladó a dolgokat oszthatatlan szolgáltatásként kívánja eladni vagy a vevő ilyen módon megvenni az eladhatóság, illetve a jobb eladhatóság érdekében. Ilyen esetben az eladási, illetve vételi szándék indokolhatóan több dolog közös értékesítésére irányul, nincs mód ezért arra, hogy azokból az elővásárlásra jogosult egyes dolgokat kiválogasson (Legfelsőbb Bíróság Pfv.20.984/2010/7. megjelent: EBH 2010.2226., Kúria Gfv.VII.30.524/2017. megjelent: BH 2018.200.).

[41] A másodfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a két, ingatlan-nyilvántartás szerint önálló ingatlan az elővásárlási jog szempontjából dologösszességnek minősül. A felperes által hivatkozott Ptk. 5:81. § (1) bekezdés megsértése tehát fel sem merült: a dologösszességből adódóan a felperest mindkét ingatlanra elővásárlási jog illette meg. Ebből

következően a jelen ügyben nincs jelentősége a VI. rendű alperes által hivatkozott Ptk. és Ttv. szabályai egymáshoz való viszonyának és annak, hogy a társasházi alapító okirat rendelkezése hiányában nem állhat fenn elővásárlási jog a lakásra.

[42] A felülvizsgálati kérelemben a felperes és a felülvizsgálati ellenkérelmet előterjesztő alperesek nem vitatták, hogy a felperes igényérvényesítésének határideje a 2016. szeptember 29-i tudomásszerzéstől számítandó. A felperes megalapozottan sérelmezte a másodfokú bíróságnak azt a megállapítását, hogy igényének érvényesítésével elkésztett. A részére törvényileg biztosított 30 nap [Ptk. 6:223. § (2) bekezdés] 2016. október 29-én (szombaton) járt le. A Mt. 102. § (1) bekezdése alapján november 1. munkaszüneti nap. 2016-ban november 1. keddi napra esett, október 31-ét (hétfőt) pihenőnapnak nyilvánították. A Ptk. határidő számítására vonatkozó értelmező rendelkezése szerint, ha a határidő utolsó napja munkaszüneti nap, a határidő a következő munkanapon jár le [Ptk. 8:3. § (3) bekezdés]. A polgári jogi munkaszüneti nap jogi fogalma nem azonos a pihenőnap és munkaszüneti nap munkajogi értelmezésével, munkaszüneti napnak minősül a munkajogilag pihenőnapnak tekintett hétfője, illetve az annak nyilvánított – egyénként munkanapnak minősülő – nap (Kúria Kfv.II.37.700/2016. megjelent EBH 2018.K.4). A felperes 2016. november 2-án érkeztetett keresetkiterjesztése tehát határidőben benyújtottnak tekintendő.

[43] A felperes alaptalanul érvelt a 2016. október 17-én írt nyilatkozat értékelésének mellőzésével. A III. rendű alperes részére megküldött irat nem tartalmazta az ajánlat elfogadását, a felperes abban csak a szerződés teljes terjedelemben való megismerését igényelte. Konkrét elfogadó nyilatkozat hiányában nem értelmezhető az elővásárlási joga gyakorlásaként.

[44] A felperes az elfogadó nyilatkozatát saját érvelése szerint is 2016. november 2-án előterjesztette, ezért nincs jelentősége annak, hogy a szerződés teljes tartalmát csak a 2017. május 15-i tárgyaláson ismerte meg. Ennek azért sincs jelentősége, mert a PK vélemény 8. pontja szerint a nem közölt vételi ajánlat is elfogadható.

[45] A másodfokú bíróság a keresetet elutasító döntését a határidő elmulasztása mellett azzal is indokolta, hogy a felperes elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozata nem volt teljes, mert a november 2-án érkeztetett keresetkiterjesztésében kizárólag a lakásra kötött szerződéssel összefüggésben terjesztett elő keresetet. A felperes a felülvizsgálati kérelmében nem sérelmezte a másodfokú bíróságnak ezt az elutasítási érvelését, ezért ez a felülvizsgálati eljárásban nem vizsgálható. Ebből az következik, hogy a teljes körű nyilatkozat hiányában akkor sem alapos a felperes igénye, ha azt határidőben terjesztette elő. Az elővásárlási jog gyakorlását szabályozó jogszabályhely [Ptk. 6:223. § (3) bekezdés] ezért nem sérült.

[46] Megalapozatlan a felperesnek az a felülvizsgálati érvelése is, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének felülvizsgálati kérelemmel nem érintett rendelkezésében megállapította az I. és II. rendű alperes mint ajándékozók és a III. rendű alperes mint megajándékozott között a telek tulajdoni hányadra és a lakásra kötött ajándékozási szerződés vele szembeni hatálytalanságát, ezért a III. és VI. rendű alperesek közötti adásvételi szerződéssel összefüggésben nem terhelhette igényérvényesítési határidő, mert azzal a III. rendű alperessel kellett volna jogviszonyba lépnie, akinek a tulajdonjoga a felperessel szemben hatálytalan. Az I.-III. rendű alperesek ajándékozási szerződése érvényesen létrejött. A felperessel szembeni hatálytalansága kizárólag azt jelenti, hogy a III. rendű alperes a felperes által az I. és II. rendű alperesekkel szemben megindított végrehajtási eljárásokban érvényesített követelés megtérítéséért a jogerős ítélet rendelkezései szerint felel.

[47] A másodfokú bíróság ítéletét kellően megindokolta, a Pp. 221. §-a megsértése nem állapítható meg. A jogvita anyagi jogi jogkérdés volt, a bizonyítékok mérlegelésének [Pp. 206. § (1) bekezdés] vizsgálata szükségtelen.

[48] A fentiek alapján a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[49] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet tárgyalás megtartásával bírálta el [Pp. 274. § (1) bekezdés].

[50] A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre. A Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint köteles az I.-III. rendű alperesek és a VI. rendű alperes perköltségének megfizetésére, amelynek összegét a Kúria a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és 5. §-a alapján a felülvizsgálati pertárgyértéknek megfelelően, a VI. rendű alperest illetően ÁFÁ-val emelt összegben állapította meg.

[51] A felperes 310.000 forint felülvizsgálati eljárási illetéket rótt le. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati eljárási illeték a 31.000.000 forint pertárgyérték alapul vételével 3.100.000 forint. A Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján pervesztességére figyelemmel viseli az általa lerótt felülvizsgálati eljárási illetéket, és a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 15. § szerint köteles a le nem rótt különbözetet az államnak megfizetni.

[52] A Kúria ítélete elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2022. január 11.

Nyíróné dr. Kiss Ildikó s.k. a tanács elnöke, dr. Kövesné dr. Kósa Zsuzsanna s.k. előadó bíró,
dr. Hajdu Edit s.k. bíró

tisztviselő