



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.I.20.270/2024/13.

A tanács tagjai: Dr. Szabó Klára a tanács elnöke

Dr. Parlagi Mátyás előadó bíró

Dr. Cseh Attila bíró

Dr. Mocsár Attila Zsolt bíró

Nyíróné dr. Kiss Ildikó bíró

A felperes: felperes

(felperes címe)

A felperes képviselője:

Dr. Pacsika Szabolcs ügyvéd

(felperesi képviselő címe.)

Az alperesek: I. rendű alperes I. rendű

(I. rendű alperes címe)

II. rendű alperes II. rendű

(II. rendű alperes címe)

III. rendű alperes III. rendű

(III. rendű alperes címe)

Az alperesek képviselője:

alperesi képviselő

(alperesi képviselő címe

ügyintéző: Dr. Papp János ügyvéd)

A per tárgya: elővásárlási jog megsértése

A felülvizsgálati kérelmeket benyújtó felek:

felperes, alperesek

A másodfokú bíróság neve és a felülvizsgálni kért jogerős határozat száma:

Fővárosi Ítéltábla 9.Pf.20.379/2023/7/II.

Az elsőfokú bíróság neve és határozatának száma:

Fővárosi Törvényszék 27.P.20.649/2022/25.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztató, valamint a perköltségre vonatkozó részében hatályon kívül helyezi, és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja, ezt meghaladóan a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 5.473.176 (ötmillió-négyszázhetvenháromezer-százhetvenhat) forint másodfokú és felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A perrel érintett egyik ingatlan (a továbbiakban: üdülő) ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa 6/9 részben a III. rendű alperes, aki tulajdoni hányadát az I-II. rendű alperesektől szerezte meg a per tárgyát képező 2021. szeptember 9-i adásvételi szerződéssel (a továbbiakban: szerződés), míg az üdülő további tulajdonosa 3/9 részben a felperes. A perrel érintett másik ingatlan (a továbbiakban: lakás) bejegyzett tulajdonosa 17/120 részben szintén a III. rendű alperes, aki tulajdonjogát az I. rendű alperestől szerezte meg a szerződéssel, míg a lakás további tulajdonosa 85/120 részben a felperes, 18/120 részben egy harmadik személy.

[2] A II. rendű alperes édesapja az üdülő 3/9 tulajdoni hányadának akkori tulajdonosaként 2020. április 23-án adásvételi szerződéssel (a továbbiakban: előzményi szerződés) tulajdoni hányadát eladta a felperesnek azzal, hogy a három részletben megfizetendő vételárát a felperes a II. rendű alperes édesapja képviselőjeként eljáró felperes fiának fizeti meg 2020, 2021 és 2022 év végéig oly módon, hogy a felperes az első két vételárrészlet megfizetése után jogosult tulajdonjoga bejegyzését kérni. A felperes az első vételárrészletet 2020. december 18-án, a második vételárrészletet 2021. december 27-én fizette meg a felperes fiának mint a II. rendű alperes édesapja képviselőjének.

[3] Az I-II. rendű alperesek 2021. július 14-i – a felperesnek 2021. augusztus 21-én kézbesített – levelükben közölték a felperessel (a továbbiakban: ajánlat közlése), hogy az üdülőben és a lakásban fennálló tulajdoni illetőségeiket kizárólag együttesen kívánják értékesíteni, amelyeket a III. rendű alperes együttesen kíván megvásárolni, valamint közölték a tulajdoni hányadok vételárát, továbbá a megfizetés módját és határidejét. Felhívták a felperest, 15 napon belül nyilatkozzon arról, hogy tulajdonostársként élni kíván-e elővásárlási jogával, ha igen, úgy fizesse meg az ajánlatban megjelölt vételárakat azzal, hogy elővásárlási jogát mindkét ingatlan tekintetében együttesen tudja gyakorolni.

[4] A felperes 2021. augusztus 31-én az alpereseknek küldött leveleiben (a továbbiakban: felperesi nyilatkozat) előadta, hogy az ajánlat közlését tartalmazó ügyvédi levél korábbi, mint az ahhoz csatolt meghatalmazás, így azt nem lehetett volna jogszerűen megszerkeszteni, továbbá kérte a vevőtől származó teljes írásbeli vételi ajánlat megküldését.

Lényeges jogi tényként közölte az előzményi szerződést, amelyre figyelemmel a II. rendű alperes jogutódként nem köthet újabb szerződést ugyanarra a tulajdoni hányadra. Közölte, hogy a lakást életvitelszerűen használja, az ajánlatból ugyanakkor nem tűnik ki, hogy az lakott vagy beköltözhető állapotra vonatkozik-e, valamint az ajánlat közlése nem tartalmazza a vételár megfizetésének módját. Csak akkor tud elfogadásról nyilatkozni, ha a teljes ajánlatot megismeri. Közölte, hogy a lakást több, mint 15 éven át sajátjaként szakadatlanul birtokolja, így az elbirtoklással történt tulajdonszerzése megállapításának lehet helye. Az elbirtoklás kizárja az I. rendű alperesi tulajdoni hányad átruházhatóságát, valamint kizárja a dologösszesség átruházhatóságát, az arra vonatkozó érvényes és joghatályos vételi ajánlat megtételét. Ettől függetlenül kérte a vételi ajánlat teljes terjedelmében való megküldését, valamint előadta, hogy határozott álláspontja szerint a fenti két tulajdoni illetőség dologösszességgént történő összekapcsolása jogellenes.

[5] Az I-II. rendű alperesek mint eladók és a III. rendű alperes mint vevő 2021. szeptember 9-én kötötték meg a szerződést, amellyel az I-II. rendű alpereseknek az üdülőben fennálló összesen 6/9 tulajdoni illetőségét és az I. rendű alperesnek a lakásban fennálló 17/120 tulajdoni hányadát együttesen, dologösszességgént értékesítették a III. rendű alperesnek. A szerződés szerint az ingatlanok per-, teher- és igénymentesek, az eladók szavatolják, hogy senkinek nem áll fenn olyan joga, amely a tulajdonszerzést vagy a birtokba lépést akadályozná (2.). A felperest mindkét ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg, aki a vele közölt vételi ajánlatot átvette, de az abban megjelölt 15 napos határidőn belül elővásárlási jogával nem élt (3.). Az eladók tulajdoni hányadaikat mindkét ingatlan tekintetében csak együttesen kívánják értékesíteni, a vevő pedig azokat csak együttesen kívánja megvásárolni (4.).

[6] A III. rendű alperes 2022. február 3-i levelében közölte a felperessel, hogy az üdülő 2/3 része a tulajdonában áll, egyúttal felhívta az üdülőn elvégzendő munkálatok költségeinek az előlegezésére. A felperes 2022. március 11-én előterjesztett keresetlevelében az eladási ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tett az üdülő I. rendű alperes tulajdonában álló 3/9 tulajdoni hányadára, teljesítőképessége bizonyítékául okiratot, valamint házastársa nyilatkozatát csatolta.

A kereset és az alperesek védekezése

[7] A felperes annak megállapítását kérte, hogy a szerződés vele szemben hatálytalan, valamint a szerződés az üdülő 3/9 tulajdoni hányadára vonatkozóan közte és az I. rendű alperes között jött létre. Az üdülő 3/9 tulajdoni hányada vonatkozásában kérte az ingatlanügyi hatóság megkeresését a III. rendű alperes tulajdonjogának törlése és az ő tulajdonjogának bejegyzése iránt, valamint ennek tűrésére kérte kötelezni az alpereseket.

[8] Indokolása szerint az I-II. rendű alperesek az elővásárlási jogából eredő kötelezettségeik megszegésével kötöttek szerződést. Ennek körében jogellenesen hívták fel elővásárlási joga gyakorlására, mert dologösszességről csak fizikailag, funkcionálisan összefüggő, oszthatatlan szolgáltatásnak minősülő, de eltérő jogi megítélés alá eső dolgok esetében lehet beszélni, az üdülő és a lakás egymástól fizikailag különálló részei pedig nem

alkothatnak dologösszességet. Az elővásárlási jog gyakorlására való felhívás azért is jogellenes volt, mert az előzményi szerződéssel már megszerezte az üdülő 3/9 tulajdoni hányadát a II. rendű alperes jogelődjétől. Az eladott tulajdonrész értékesítése visszaélészerű joggyakorlásnak minősül. Indítványozta a peres eljárás felfüggesztését az általa megindított lakással kapcsolatos elbirtoklási per jogerős befejezéséig.

[9] Az alperesek kérték a kereset elutasítását.

[10] Indokolásuk szerint a felperesi igényérvényesítés elkésztett. Az I-II. rendű alperesek tulajdoni illetőségeiket azért értékesítették dologösszességként, mert nem kívántak tulajdonközösségben maradni a felperessel. A tulajdoni hányadok együttes értékesítése észszerű és gazdaságilag indokolt döntés volt, ezért nem volt jogellenes az ajánlat közlése. A felperes nem terjeszthet elő csak az üdülő 3/9 tulajdoni hányadát érintő eladási ajánlat elfogadására irányuló keresetet. A felperes az üdülő 3/9 tulajdoni hányadát az előzményi szerződéssel csak ingatlan-nyilvántartási bejegyzés útján szerezhette volna meg, de ez nem történt meg, ezért igénye megalapozatlan. Mivel a kereset nem érinti a lakás tulajdoni hányadát, ezért az annak elbirtoklására vonatkozó felperesi állítás irreleváns.

Az első- és a másodfokú ítélet

[11] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította.

[12] Indokolása szerint az ingatlanügyi hatóság nem küldte meg a felperesnek a III. rendű alperes tulajdonjogát bejegyző határozatot, a felperes ezért csak a III. rendű alperes 2022. februári megkereséséből értesült a szerződéskötésről, így az igényérvényesítési határidőt megtartotta.

[13] Az üdülő és a lakás tulajdoni illetőségei semmilyen fizikai vagy funkcionális kapcsolatban nem állnak egymással, nem alkotnak gazdasági egységet, a különálló értékesítés nem jelente értékvesztést. Az I-II. rendű alpereseknek az a kívánsága, hogy nem akarnak a felperessel tulajdonközösségben maradni, egyéni vélemény, ami nem alapozza meg az üdülő és a lakás tulajdoni hányadainak oszthatatlan szolgáltatásként való értékesítését. Az alperesek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 1:5. § (1) bekezdése alapján a dologösszesség jogintézményét rendeltetésellenesen gyakorolták, joggal való visszaélést valósítottak meg azzal, hogy pusztán a felperessel fennálló tulajdonközösség kizárása érdekében dologösszességként kezeltek egymással sem fizikálisan, sem funkcionálisan össze nem függő tulajdoni illetőségeket. Ezeket annak kizárása céljából minősítették dologösszességnek, hogy a felperes elkülönítetten ne gyakorolhassa elővásárlási jogát az egyes tulajdoni illetőségekre. Az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény (a továbbiakban: PK vélemény) 9. b) és c) pontja alapján arra a következtetésre jutott, a dologösszesség jogellenes alkalmazásának jogkövetkezménye, hogy a felperesnek jogában állt volna a tulajdoni illetőségekre külön-külön gyakorolni elővásárlási jogát. Jelentőséget tulajdonított ezért annak,

hogy a felperes nyilatkozatában egyik tulajdoni illetőségre sem tett ajánlatot elfogadó nyilatkozatot.

[14] Az előzményi szerződésre történt felperesi hivatkozást alaptalannak ítélte, mert a felperes a perben nem bizonyította, hogy a felperes fia jogosult volt a II. rendű alperes édesapjának képviselőjére, valamint nem bizonyította a vételár kifizetését sem. A felperes fia tanúvallomásaiban maga is elismerte, hogy bár a felperes neki kifizette a vételárat, de ezt az összeget nem adta át a II. rendű alperes édesapjának annak halála miatt, örökösével pedig nem tudta felvenni a kapcsolatot. Mivel a Ptk. 5:38. § (2) bekezdése alapján ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez annak bejegyzése szükséges, ezért a felperes alaptalanul állította, hogy az előzményi szerződés tárgyát képező tulajdoni hányad tulajdonosa lenne. A lakás tulajdoni hányadának elbirtoklását a felperes nyilatkozatában csak lehetőségként vetette fel, amely nem alkalmas az alperesek Ptk. 5:174. § (1) bekezdése szerinti jóhiszeműségének a megkérdőjelezésére. Az alperesek ezért jogszerűen jártak el, amikor az elbirtoklás lehetőségének semmivel alá nem támasztott felperesi felvetését figyelmen kívül hagyták, és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adatok alapján kötöttek szerződést.

[15] Az ajánlat közlésével kapcsolatban megállapította, hogy az egyértelmű volt, a fizetés teljesítésének technikai módja meghatározásának hiánya sem okozta annak jogellenességét.

[16] Mindezek alapján arra a következtetésre jutott, hogy az I-II. rendű alperesek eleget tettek az elővásárlási jogból eredő kötelezettségeiknek, és bár a felperes azt a dologösszesség tekintetében jogellenesnek tartotta, ez az álláspontja azonban nem akadályozta volna őt abban, hogy annak egy részét külön elfogadja. Az elsőfokú bíróság utalt arra is, hogy a kereset akkor sem lenne alapos, ha az elővásárlási jogból eredő kötelezettségszegés megállapítható lenne, mert egyrészt az üdülő 6/9 tulajdoni illetősége fizikailag összefüggő, oszthatatlan szolgáltatás, így a felperest nem illette meg az a jog, hogy csak az I. rendű alperes 3/9 tulajdoni illetőségére tegyen elfogadó nyilatkozatot. Másrészt a felperes az igényérvényesítéssel együtt nem igazolta teljesítőképességét, a per során késve benyújtott okiratokat pedig alkalmatlannak ítélte ennek bizonyítására.

[17] Az eljárás felfüggesztésére irányuló kérelmet alaptalannak ítélte, mert a felperes a lakásra nem tett elfogadó nyilatkozatot, így az elbirtoklási per nem érintheti a jelen perben érvényesített igényeket.

[18] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, megállapította a szerződés felperessel szembeni hatálytalanságát, valamint azt, hogy a szerződés az üdülő 3/9 hányadára a felperes és az I. rendű alperes között jött létre, továbbá erre figyelemmel rendelkezett az elsőfokú perköltségről, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

[19] Indokolása szerint az eljárást nem függesztette fel az elbirtoklási perre, mert a felperes elővásárlási joga megsértéséből eredő igényei nem terjedtek ki a lakásra, így annak tulajdonjoga közömbös.

[20] Értékelése szerint nem volt indok az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére, az elsőfokú bíróság a felek által felajánlott körben a bizonyítást lefolytatta, ugyanakkor a felperes a tényállást részben alappal vitatta. Erre figyelemmel a tényállást kiegészítette és pontosította az előzményi szerződés megkötésével és teljesítésével, valamint az ajánlat felperesi elfogadásával és a teljesítőképesség igazolásával kapcsolatban, a felperes fia tanúvallomásának értékelésére vonatkozó fellebbezési hivatkozást azonban alaptalannak ítélte.

[21] A felperes igényérvényesítése nem késett el. Az ingatlanügyi hatóság a III. rendű alperes tulajdonjogának bejegyző határozatát nem küldte meg a felperesnek. Az ingatlan-nyilvántartás nyilvánosságából és a Ptk. 5:171. § (1) bekezdéséből pedig nem következik, hogy úgy kell tekinteni, az elővásárlásra jogosult a bejegyzés időpontjában tudomást szerzett a szerződéskötésről.

[22] Az elsőfokú bíróság helyesen indult ki abból, hogy a Ptk. 1:5. § (1) bekezdése, a 6:221. § (1) bekezdése és a 6:223. § (1) bekezdése, valamint a PK vélemény 9. pontja alapján az elővásárlása jogosult a vételi ajánlatot csak teljes terjedelmében, a dologösszesség egészére fogadhatja el kivéve, ha a dologösszességgé történő értékesítés a joggal való visszaélés tilalmába ütközik. Bár a PK vélemény 9. pontja arra az esetre tartalmaz jogértelmezést, ha a tulajdonos az elővásárlási joggal terhelt dologát más, ilyen joggal nem terhelt dologgal együtt kívánja eladni, de a joggal való visszaélés tilalmának elve megfelelően alkalmazható akkor is, ha az elővásárlási jogosult joggyakorlását több elővásárlási joggal terhelt dolog oszthatlan szolgáltatáskénti értékesítésével kívánják megghiúsítani. Az ügyben így annak volt elsődleges jelentősége, az I-II. rendű alperesek megvalósítottak-e joggal való visszaélést azzal, hogy az üdülőben és a lakásban fennálló tulajdonrészüket egyszerre, oszthatatlan szolgáltatásként akarták értékesíteni, ezért ilyen tartalmú vételi ajánlatot kívántak elfogadni. A másodfokú bíróság egyetértett azzal, hogy a tulajdoni hányadok oszthatatlan szolgáltatáskénti értékesítése joggal való visszaélést valósított meg, de az elsőfokú bíróság indokolásától eltérő okokból. A joggal való visszaélés megítélése az összes körülmény, az alperesek célja, a jog csorbítására utaló tények és az anyagi jog rendeltetésének gondos mérlegelését igényli. A dolog tulajdonosa az őt megillető rendelkezési jog alapján tulajdoni hányadait egyszerre értékesítheti, és a szerződő felek szerződéses szabadságába tartozik, ha több dologra oszthatatlan szolgáltatásként kívánnak adásvételi szerződést kötni. A PK vélemény 9. c) pontja nem értelmezhető úgy, hogy csak az egymással funkcionális kapcsolatban lévő dolgok értékesíthetők dologösszességgé, ilyen következtetés a jogszabályi rendelkezésből és a bírósági gyakorlatból sem vonható le (BH2018. 200., EBH2010. 2226.). Az elsőfokú bíróság megítélésével szemben ezért abból, hogy az üdülő és a lakás funkcionálisan nem kapcsolódik össze vagy a tulajdonostársak meg kívántak szabadulni a felperessel közös tulajdoni hányadoktól, önmagában nem következik az, hogy a közös értékesítés rendeltetésellenes joggyakorlás lenne. Másrésztől azonban az a körülmény, hogy a tulajdoni hányadok dologösszességgé értékesíthetők, nem zárja ki, hogy a közös értékesítés joggal való visszaélést valósítson meg. Ennek vizsgálatánál jelentőséget tulajdonított annak, hogy a felperes az ajánlat közlésére adott nyilatkozatában tájékoztatta az alpereseket az előzményi szerződésről, valamint a perben bizonyította ennek megkötését. Bejegyzés hiányában tulajdont nem szerzett, de a II. rendű alperest édesapja általános örököséként kötik az előzményi szerződésből eredő kötelezettségek. Ezek a kötelezettségek a felperest is terhelték, így elővásárlási jogosultként nem tehetett elfogadó nyilatkozatot olyan vételi ajánlatra, amely egy általa már megvásárolt tulajdoni hányadra is vonatkozik. Azzal, hogy az I. rendű alperes kizárólag a II. rendű alperessel együtt kívánta eladni az üdülőben fennálló tulajdoni hányadát,

az alperesek megíúsították, hogy a felperes élhessen elővásárlási jogával az I. rendű alperes üdülőben fennálló 3/9 tulajdoni hányadára. Az alperesek nem adtak magyarázatot arra, hogy milyen gazdasági észszerűség állhat fenn a közös értékesítés vonatkozásában. A rendeltetésszerű joggyakorlást kétségessé tette az is, hogy miután az alperesek a felperesi nyilatkozatból tudomást szereztek az előzményi szerződésről, nem tájékozódtak az azzal kapcsolatos igény alaposságáról, változatlanul együtt kívánták a tulajdoni hányadokat értékesíteni, és az ingatlanokat a szerződésben igénymentesnek tüntették fel. A felperesi nyilatkozat ellenére azt foglalták a szerződésbe, hogy a felperes határidőben nem élt elővásárlási jogával, miközben tudták, hogy a felperes kötelmi igénye miatt nem tudja elfogadni a vételi ajánlatot. A felperes elővásárlási joggyakorlásának lehetőségét az is csorbította, hogy a felperesi nyilatkozatra az alperesek nem válaszoltak, nem tájékoztatták arról, hogy az előzményi szerződésből eredő kötelezettséget elismerik-e vagy sem. A felperes így nem került abba a helyzetbe, hogy döntsön arról, szükséges-e élnie elővásárlási jogával. Az is az elővásárlási jog sérelmét és az elővásárlási jogból eredő kötelezettség megszegését [Ptk. 6:223. § (1) bekezdés] valósítja meg, ha a jogosult az elővásárlási jog kötelezettjének magatartása miatt nem tud dönteni joggyakorlásának szükségességéről. Az alperesek a pert megelőzően sem hoztak a felperes tudomására és a perben sem adtak elő olyan tényeket, amelyekkel megalapozottan vitathatták volna az előzményi szerződés érvényességét, fennállását. Mindezek a körülmények alátámasztották, hogy az oszthatatlan szolgáltatáskénti értékesítés arra irányult, a felperes ne tudjon elővásárlási jogával élni. A felperes ezért alappal hivatkozhatott arra, hogy a tulajdoni hányadok együttes értékesítése a Ptk. 1:5. § (1) bekezdése értelmében joggal való visszaélést valósított meg, a Ptk. 6:222. §-a szerinti elővásárlási jog gyakorlásának a korlátozására irányult, azt sértette [Ptk. 6:223. § (1) bekezdés]. A rendelkezési joggal, a szerződéses szabadsággal való visszaélés, a rendeltetésellenes joggyakorlás – az elsőfokú bíróság következtetésével szemben – alátámasztotta, hogy az I-II. rendű alperesek mint tulajdonosok az elővásárlási jogból eredő kötelezettségeik megsértésével kötöttek szerződést. A felperes ezért hivatkozhatott a szerződés hatálytalanságára a Ptk. 6:223. § (1) bekezdése alapján.

[23] Az oszthatatlan jogi szolgáltatás kikötésével megvalósított joggal való visszaélés jogkövetkezménye a PK vélemény 9. pontja alapján az, hogy az elővásárlási jogosult tehet kizárólag az elővásárlási joggal terhelt dolog tekintetében elfogadó nyilatkozatot. Az elsőfokú bíróság következtetésével szemben azonban a PK vélemény 9. pontja alapján az elővásárlási jog jogosultja csak akkor tudja e jogát a vételi ajánlattól eltérően, külön az e jogával érintett dologra gyakorolni, ha a bíróság megállapítja, hogy a dologösszességkénti értékesítés az adott esetben az elővásárlási jog megíúsítását célzó tisztességtelen, rosszhiszemű joggyakorlás, joggal való visszaélés. Az 1/2014. PJE jogegységi határozat alapján kötelező PK vélemény értelmében tehát az elővásárlásra jogosult a hatálytalanságból eredő bírósági igényérvényesítés során hivatkozhat joggal való visszaélésre. Nem volt alapja ezért a kereset elutasításának azért, mert a felperes a pert megelőzően nem tett elfogadó nyilatkozatot kizárólag az I. rendű alperes 3/9 tulajdoni hányadára. Azzal, hogy a felperes a perben bizonyította a PK vélemény 9. c) pontja szerinti joggal való visszaélést, megnyílt a lehetősége arra, hogy a joggal való visszaéléssel egybefoglalt dologösszesség helyett csak az I. rendű alperes üdülőben fennálló tulajdoni hányadára érvényesítse a hatálytalanságból eredő igényeket.

[24] A felperes keresetlevélben tett elfogadó nyilatkozatot, a másodfokú bíróság pedig elfogadta a teljesítőképesség igazolására felajánlott bizonyítékokat is. A Ptk. 6:223. § (2) bekezdéséből nem következik olyan kötelezettség, hogy a keresetlevél benyújtásakor kell a

teljesítőképességet igazolni, az lehetséges a per folyamán is (BH2020. 38.). A másodfokú bíróság igazolásként elegendőnek találta a felperes által csatolt bankszámlakivonatot, valamint a felperes férjének nyilatkozatát.

[25] Mivel a felperes az üdülő 3/9 tulajdoni hányada tekintetében érvényesíthette a szerződés hatálytalanságából eredő igényeit, ezért kérhette a szerződés vele szembeni hatálytalanságának a megállapítását, másrészt annak megállapítását is, hogy a szerződés közte és az I. rendű alperes között jött létre. A hatálytalan szerződés oszthatatlan szolgáltatást tartalmazott, így az teljes egészében hatálytalan volt a felperessel szemben, ugyanakkor a felperest a hatálytalanságból eredő igények csak a 3/9 tulajdoni hányadra illetik meg, amit a perben határidőn belül érvényesített.

[26] A másodfokú bíróság a tulajdonjog törlésére és bejegyzésére irányuló kérelmeket nem találta alaposnak, mert a szerződés hatálytalanságának és létrejöttének megállapításán túl a tulajdonjog bejegyzése iránti igény csak többlettényállás és megfelelő kereseti kérelem alapján érvényesíthető. A Ptk. 6:222. § (4) bekezdése és a 6:223. § (1) bekezdése önmagában nem jogosítja fel a felperest arra, hogy tulajdonjoga bejegyzését kérje a Ptk. 5:178. §-a alapján. Ehhez az I. rendű alperessel létrejött szerződés feltételeit kell teljesíteni, így az egyidejű teljesítést felajánlani. A felperesnek szerződésszerűen meg kell fizetnie a vételárat, az I. rendű alperesnek pedig ki kell adnia a bejegyzési engedélyt. A felperes az I. rendű alperessel létrejött szerződést még nem teljesítette, a teljesítőképesség számlakivonatokkal való igazolása nem pótolja a vételárfizetést, annak felajánlását. A felperes a létrejött adásvételi szerződés teljesítésével összefüggő keresetet nem terjesztett elő.

[27] Mindezekre figyelemmel a másodfokú bíróság a megállapítási kereseteket alaposnak ítélte, a tulajdonjog bejegyzésére és törlésére irányuló kereseteket azonban nem.

A felülvizsgálati kérelmek és ellenkérelmek

[28] Az alperesek felülvizsgálati kérelmükben kérték a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását. A felülvizsgálati kérelem szerint a jogerős ítélet sérti a Ptk. 1:3. § (1) és (3) bekezdését, az 1:4. § (1)-(2) bekezdését, az 1:5. § (1) bekezdését, az 5:81. § (1)-(3) bekezdését, az 5:173. § (1) bekezdését, a 6:21. §-át, a 6:222. § (1) és (3) bekezdését, a 6:223. § (1)-(2) bekezdését, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 171. § (2) bekezdését, a 199. § (2) bekezdés b) pontját, a 266. § (1) bekezdését, a 279. § (1) bekezdését, a 342. § (1) és (3) bekezdését, a 373. § (5) bekezdését, valamint a PK vélemény 9. pontját.

[29] Indokolásuk szerint az anyagi jogszabályok rendelkezéseinek helyes alkalmazása során – szigorúan a kereseti kérelem keretei között [Pp. 342. § (1) és (3) bekezdés] – kizárólag azt kellett volna vizsgálni, hogy a felperest a Ptk. 5:81. §-a alapján milyen jog illeti meg, és e jogát jogszerűen tudta-e a Ptk. 6:221. § (1) bekezdése és a 6:222. § (1)-(4) bekezdése alapján gyakorolni, valamint, hogy a tulajdonosokat e jogszabályhelyek alapján milyen kötelezettségek terheltek, és e kötelezettségeiket joggal való visszaélés útján megszüntették-e. A Ptk. 6:223. § (1)-(2) bekezdése szempontjából ezek a kérdések relevánsak,

mert a felperes csak erre vonatkozóan terjesztett elő keresetet. Az elsőfokú bíróság a kereseti kérelem keretei között bírálta el a felperes igényét. A másodfokú bíróság a kötelező anyagi pervezetés körében nem adott tájékoztatást arról, hogy a többlétezésből következően a felektől és az elsőfokú bíróságtól is eltérő jogi álláspontja van különösen az előzményi szerződéssel és az elbirtoklással kapcsolatban, amely kioktatás hiánya sérti a Pp. 373. § (5) bekezdését. A felperes nem terjesztett elő keresetet a lakás tulajdoni hányadának elbirtoklással történő megszerzése iránt, valamint az üdülő 3/9 tulajdoni hányadának az előzményi szerződéssel történő megszerzése iránt. Kereset hiányában nekik e körben nem kellett ellenkérelmet előterjeszteniük a Pp. 199. § (2) bekezdés *b)* pontjában meghatározottak szerint. Ennek ellenére a másodfokú bíróság túlterjeszkedett a kereseti kérelmen. A másodfokú bíróság indokolása szerint a felperesnek nem kellett gyakorolnia elővásárlási jogát akkor sem, ha élni kívánt volna e jogával, amely sérti a Ptk. 6:222. § (3) bekezdését. A másodfokú bíróság a fenti jogszabályhelyek megsértésével állapította meg az előzményi szerződés létrejöttét és az elbirtoklás tényét, valamint ezek alapján a joggal való visszaélésüket. Mindezt úgy, hogy az ítélet indokolásában helyesen megállapította azt is, hogy a fenti tulajdonszerzésekről nekik az ajánlat közlésekor nem volt tudomásuk. Azt ugyanakkor nem indokolta, hogy milyen módon lehet elkövetni mulasztást nem ismert tények figyelmen kívül hagyásával. A másodfokú bíróság nem indokolta, hogy a 2021. július 14-i ajánlat közlése miért minősülne joggal való visszaélésnek, ha csak a 2021. szeptember 3-i felperesi nyilatkozatból kaptak olyan tájékoztatást, amely semmivel nem volt alátámasztva és ellentétes volt az ingatlan-nyilvántartás adataival. Az indokolás ebben a részben sérti a bizonyítékok mérlegelésén túl a Ptk. 5:173. § (1) bekezdését. A felperesi nyilatkozat nem bizonyíték, a levél elküldése nem bizonyítási eljárás. Az I-II. rendű alpereseknek nem volt a jogerős ítéletben hivatkozott válaszadási, vitatási, tájékoztató kötelezettsége, mert erre vonatkozóan nincs jogszabályi előírás. Ennek megállapítása jogszabályellenes, a bizonyítékok mérlegelésére és az elővásárlási jog gyakorlására korábban már megjelölt jogszabályok megsértését jelenti. A másodfokú bíróság logikailag össze nem függő fogalmakból vont le okszerűtlen következtetést. A felperes csak akkor hivatkozhatott volna arra, hogy a dologösszességként történő értékesítés joggal való visszaélésnek minősülhet, ha megtette volna elfogadó nyilatkozatát akár részben, akár egészben. Ők – a felperes saját előadása szerint is – legkorábban a felperesi nyilatkozatból értesülhettek a felperes vélt tulajdonszerzéseiről, a másodfokú bíróság megállapításai ezért sértik a Pp. 279. §-át. Az elővásárlási jog gyakorlása bejelentésének határidőben történő elmaradása a keresetességi jog megnyíltának a hiányát is okozta. A másodfokú bíróság tévesen értelmezte a PK vélemény 9. pontját a perindítással kapcsolatban is. A felperes jogainak gyakorlása során nem a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelően járt el, felróható magatartására hivatkozott előnyök szerzése érdekében: az általa állított adásvétel és elbirtoklás jogcímén történő tulajdonszerzéseit az ingatlan-nyilvántartásban nem tüntette fel, az előzményi szerződést nem nyújtotta be, az elbirtoklás tárgyában nem kért bejegyzést, pert nem indított. A perindítás hiányát nehéz anyagi helyzetével magyarázta, amely viszont ellentétes teljesítőképessége állításával. A felperes az előzményi szerződés megkötéséről sem a II. rendű alperes édesapját, valamint halálát követően a II. rendű alperest sem tájékoztatta. Állítása szerint arról csak a felperesi nyilatkozatban tett először említést. A másodfokú bíróság megsértette a Pp. 279. § (1) bekezdését, mert nem létező felperesi tényelőadásból vont le következtetést arra, hogy az I-II. rendű alperesek az ajánlat közlésekor már tudomással bírtak volna arról, amit a felperes csak a felperesi nyilatkozatban fogalmazott meg először. A felperes nem tett olyan nyilatkozatot, hogy az ajánlat közlését megelőzően bármelyiküket tájékoztatta volna az előzményi szerződésről vagy az elbirtoklásról. Ennek hiányában okszerűtlen az a ténybeli következtetés, ők azért közölték dologösszességként eladási szándékukat a felperessel, hogy jogukkal visszaéljenek, meghiúsítsák az elővásárlási jog

gyakorlását. Joguk volt ahhoz, hogy a szerződés feltételeiben szabadon megállapodjanak, ami 2021 júniusában és júliusában megtörtént. A tárgyalások előtt beszerezték a tulajdoni lapokat, amelyek szerint az I-II. rendű alperesek tulajdonjogukat öröklés útján szerezték. Mivel rosszhiszeműen nem lehet örökölni, ezért jóhiszeműen, az ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva jártak el, amikor a szerződéses akaratukat kialakították, és az ajánlat közlését megtették, ezért az nem valósított meg joggal való visszaélést. Az elbirtoklás ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzést eredményez, de a Ptk. 5:175. § (1) bekezdése alapján a tulajdonszerző ezt a jogát nem gyakorolhatja a bejegyzett tulajdonossal szemben. Az adásvételi szerződés pedig önmagában nem keletkeztet tulajdonjogot, csak a bejegyzés. Ismételt eladás esetén az szerez tulajdonjogot, akinek a jogát bejegyezték függetlenül jó- vagy rosszhiszeműségétől (BH 2021.1.15.). Az ajánlat közlésével nem sértették meg a Ptk. 6:222. § (1) bekezdését, az ezzel ellentétes döntés sérti ezt a jogszabályi rendelkezést. A másodfokú bíróság a Ptk. 5:81. § (1)-(3) bekezdését sértve állapította meg, hogy a felperes elővásárlási jogát nem tudta gyakorolni, valamint az I-II. rendű alperesek megsértették volna a tulajdonost terhelő kötelezettségüket. A másodfokú bíróság megsértette a Ptk. 5:173. § (1) bekezdését, amikor a bejegyzett jogokkal szemben a felperes korábbi jogszerzéseit tényként állapította meg erre irányuló kereset és bizonyítási eljárás nélkül, alperesi vitatás ellenére.

[30] Az igényérvényesítés késedelmével kapcsolatban a jogerős ítélet sérti a Ptk. 6:21. §-át, mert a benyújtási határidő számításánál a szerződéskötésről történő tudomásszerzés csak akkor alkalmazható, ha a tulajdonos a jogosultat nem értesíti az elővásárlási jog gyakorlásáról. Az ajánlat közlése egyben a III. rendű alperes részéről az ajánlat elfogadását is jelentette, azaz közöttük a szerződés létrejött, így erre figyelemmel lehetett volna csak a keresetet megindítani, amellyel kapcsolatban kúriai határozatokra hivatkozott. Elfogadó nyilatkozat hiányában nem kerülhet sor perindításra. A bíróság ezekben a perekben nem hoz létre szerződést, csak a szerződés létrejöttét tudja megállapítani. A perindítás feltételei nem álltak fenn, így a jogerős ítélet sérti a Ptk. 6:223. § (2) bekezdését.

[31] Ugyanezt a jogszabályi rendelkezést sérti a jogerős ítélet azért is, mert elfogadó nyilatkozat hiányában a lakásra, valamint az üdülő másik tulajdoni hányadára is megállapította a hatálytalanságot. Az 1/2014. PJE jogegységi határozat nem tartotta fenn a PK vélemény 7. pontját, a 9. pont pedig kifejezetten lehetővé teszi, hogy a jogosult egyes dolgokra tegyen elfogadó nyilatkozatot, így ezt a felperes megtehetette volna. A PK vélemény 9. b) pontja kifejezetten lehetővé teszi az elfogadó nyilatkozatot a dologösszességbe tartozó egyes dolgokra azzal, hogy ez új ajánlatnak minősül, a 9. c) pont pedig az egyes dolgokra tett elfogadó nyilatkozat tekintetében határozza meg az eljárás rendjét. Csak akkor valósulhat meg az elővásárlási jog jogosultjának sérelme, ha a dologösszességbe tartozó dolgok közül legalább egy dologra nézve elfogadó nyilatkozatot tesz, de azt a tulajdonos figyelmen kívül hagyja. Elfogadó nyilatkozat hiányában az elővásárlási jog a határidő eltelte után elenyészik. A Ptk. 6:222. §-a egyértelmű módon határozza meg, hogy az elővásárlási jog jogosultjának milyen tevőleges magatartást kell tennie. A jelen ügyben csak olyan dolgok összekapcsolása történt meg, amelyek vonatkozásában a felperest elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog jogosultja nem gyakorolhatja úgy a jogát, hogy csak kérdéseket tesz fel az eladónak, de nem közöl elfogadó nyilatkozatot. Elfogadó nyilatkozat esetén nyílt volna meg az a joguk, hogy az elfogadó nyilatkozatban megjelölt vagyontárgyra elfogadják-e a nyilatkozatot vagy sem. Ha nem fogadják el, és így figyelmen kívül hagyják az elfogadó nyilatkozatot, akkor a felperes jogszerűen indíthatott volna pert velük szemben. Elfogadó nyilatkozat hiányában azonban nem, mert nem sérülhetett elővásárlási joga, hiszen azt nem is gyakorolta. Dologösszességkénti értékesítés esetén a perindításnak mindenképpen feltétele az elfogadó

nyilatkozat megküldése, mert a bíróság a joggal való visszaélést csak akkor tudja vizsgálni, ha a bejelentett elővásárlási joggyakorlás eredménytelen volt. A perindításnak feltétele a megegyezés hiánya. Ha az elővásárlásra jogosult határidőben nem közli, hogy él elővásárlási jogával, úgy fel sem merül a megegyezés lehetősége, mert nincs miről megegyezni. Ettől teljesen eltérő tényállás, ha az elővásárlásra jogosult azért nem tudja jogát gyakorolni, mert az elfogadó nyilatkozatát figyelmen kívül hagyják vagy nem is hívják fel joga gyakorlására. Kizárólag ilyen esetben lehet alkalmazni a Ptk. 6:223. § (2) bekezdését, mert ebben az esetben a tulajdonos megszegi a 6:223. § (1) bekezdésében meghatározott kötelezettségét. A jogosult előtt csak akkor nyílik meg a jogszerű igényérvényesítési lehetőség, ha a tulajdonos megszegte az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatban rá háruló felhívási kötelezettséget. Kizárólag ebben az esetben lehet a perindítási határidőt a szerződéskötésről történő tudomásszerzéstől számítani. A jelen esetben az I-II. rendű alperesek szabályosan felhívták a felperest elővásárlási joga gyakorlására, ezt követően a jogosult három kérdésben dönthetett: elfogadja az ajánlatot, ekkor a szerződés létrejön; az ajánlathoz képest eltérő elfogadó nyilatkozatot tesz, ami új ajánlatnak minősül, és a szerződés csak akkor jön létre, ha a tulajdonos az új ajánlatot elfogadja; vagy nem nyilatkozik, ekkor a szerződés nem jön létre.

[32] A másodfokú bíróság a felperes teljesítőképességének fennállását a Pp. 266. § (1) bekezdésének és a 171. § (2) bekezdésének a megsértésével állapította meg egy magyar fordítás nélküli olasz nyelvű, ellentétes adatokat tartalmazó okirat, valamint a teljesítőképesség hiányára vonatkozó felperesi nyilatkozat alapján. Az előzményi szerződés teljesítésével kapcsolatos igazolások sem tartalmazzák az utalások jogcímét, így csak az látható, hogy a felperes fia a saját édesapjától kapott pénzt bármilyen jogcímen.

[33] Az alperesek felülvizsgálati kérelmével szemben a felperes annak alaptalanságára hivatkozott.

[34] Indokolása szerint a másodfokú bíróság az eljárási jogszabályoknak megfelelően járt el, valamint helyesen vizsgálta a joggal való visszaélést. Mivel a szerződés oszthatatlan szolgáltatást tartalmazott, ezért az egész szerződés relatív hatálytalanságát kellett megállapítani. Elfogadó nyilatkozatát keresetlevelében tette meg a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése alapján. Az igényérvényesítési határidőt megtartotta. Az alperesek felülvizsgálati kérelme a másodfokú bíróság mérlegelő tevékenységét támadja, alaptalanul. A teljesítőképességgel kapcsolatos bizonyítékokat a másodfokú bíróság helyesen értékelte. A jogerős ítélet nem tartalmaz olyan megállapítást, hogy az alperesek az ajánlat közlését megelőzően tudomással bírtak volna az előzményi szerződésről vagy az elbirtoklásról. A másodfokú bíróság az ő korábbi jogszerzéseit nem állapította meg tényként.

[35] A felperes felülvizsgálati kérelmében kérte a jogerős ítéletnek az elsőfokú ítéletet helybenhagyó része hatályon kívül helyezését, valamint a kereset teljesítését a tulajdonjog törlésével és bejegyzésével kapcsolatban.

[36] Indokolása szerint a jogerős ítélet sérti a Ptk. 5:178. § (2) bekezdés első mondatát és az 5:178. § (3) bekezdését, valamint eltér a Kúria Pfv.V.21.148/2021/8. számú, BH2023.4.99. számon is közzétett határozatától. E határozat szerint, ha arra a kereset kiterjed, a kereset

megalapozottsága esetén a bíróságnak meg kell keresnie az ingatlanügyi hatóságot abból a célból, hogy az ingatlan-nyilvántartásból – a vételár kifizetésének igazolását követően – a már bejegyzett szerződéses vevő tulajdonjogát törölje, valamint a tulajdonjogot jegyezze be a pernyertes felperes javára. A szerződés hatálytalansága iránti speciális megállapítási per összekapcsolható a földhivatal megkeresésére irányuló marasztalási perrel, amelynek kialakult gyakorlata van. A jelen perrel analóg közös tulajdon megszüntetési perekben kimunkált elvek szerint a bíróság a vételár megfizetésének igazolásától függő feltétellel rendelkezhet a tulajdonjog átvezetéséről. Keresetében kérte tulajdonjoga bejegyzését és a III. rendű alperes tulajdonjogának törlését. Ilyen kereset a hatálytalansági perben is előterjeszthető figyelemmel arra, hogy ebben az esetben a felek között nincs írásbeli szerződés és ennek folytán – a vételár megfizetésétől függő – eladói bejegyzési engedély sincs. Az ezzel ellentétes álláspont arra vezetne, hogy a sérelmet szenvedett elővásárlása jogosult fél – a jogerős ítélet szerint létrejött adásvételi szerződésen alapuló – tulajdonszerzését a bejegyzési engedély kiadásának megtagadásával a szerződés teljesítését követően is meg lehetne gátolni, illetve annak kiadása csak újabb (jognyilatkozat pótlása iránti) per indításával lenne elérhető. A másodfokú bíróságnak az irányadó bírói gyakorlatnak (pl. BH2023.4.99., BH2022.8.207.) megfelelően meg kellett volna keresnie az ingatlanügyi hatóságot a III. rendű alperes tulajdonjogának törlése és az ő tulajdonjogának bejegyzése iránt. A jogerős ítélet ezért sérti a Ptk. 5:178. §-át. A bejegyzésnek egyetlen feltétele lehet – a vételár megfizetésének igazolása –, a bíróság pedig ehhez a feltételhez kötheti a tulajdonjog bejegyzését. Mindezeket alátámasztja a BH2023.4.99. számú határozat.

[37] A felperes felülvizsgálati kérelmével kapcsolatban az alperesek úgy nyilatkoztak, hogy kéri a saját felülvizsgálati kérelmükben foglaltak teljesítését. A kereset nem tartalmazott kérelmet a tulajdonjognak a vételár megfizetése hatályával történő bejegyzésére, valamint a bejegyzési engedélyre. A felperes felülvizsgálati kérelmében keresetét megváltoztatta, amelynek nincs helye a Pp. 413. § (2) bekezdése alapján. A felperes által hivatkozott BH2023.4.99. számú döntés tényállása még csak nem is hasonló a jelen üggyhöz. Az ítélet rendelkező részének kell tartalmaznia a vételár megfizetésére vonatkozó rendelkezést, ugyanakkor a rendelkező rész csak azt tartalmazhatja, amire kereseti kérelmet terjesztettek elő. A felperesnek a vételár megfizetésével és a tűrésre kötelezésükkel kapcsolatban nem volt kereseti kérelme. A bíróság pedig csak a kereseti kérelem korlátai között hozhatott döntést a Pp. 342. § (1) bekezdése alapján.

A Kúria döntése és jogi indokai

[38] A jogerős ítélettel szemben az alperesek és a felperes is felülvizsgálati kérelmet terjesztettek elő. A felülvizsgálati kérelmek tartalmára figyelemmel – mivel az alperesek a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett a keresetet teljesen elutasító elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték, míg a felperes felülvizsgálati kérelme az elsőfokú ítéletet helybenhagyó rendelkezés hatályon kívül helyezésére és a kereset egészének a teljesítésére vonatkozott – a Kúria először az alperesek felülvizsgálati kérelmét vizsgálta, mert annak alapossága esetén a felperes felülvizsgálati kérelmének megalapozottsága kizárt.

[39] A Pp. 406. § (1) bekezdése alapján a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértésre, illetve a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérésre hivatkozással lehet kérni. Az alperesek felülvizsgálati kérelmükben a Kúria több határozatától való eltérést is állítottak, de a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértés miatt kérték, és ennek indokolása körében tüntették fel a hivatkozott határozatokat. A Kúria ezért a jogerős ítélet felülvizsgálati kérelemben állított jogszabálysértéseit vizsgálta, és ennek során vette figyelembe az e jogszabályokat értelmező kúriai határozatokat.

[40] A Pp. 413. § (1) bekezdése és a Pp. 423. § (1) bekezdése alapján a Kúria a jogerős határozatot a felülvizsgálati kérelemben megjelölt megsértett jogszabályhely, az ott előadott jogszabálysértés, valamint a kérelem jogi indokai által meghatározott keretek között vizsgálhatja felül.

[41] Az alperesek felülvizsgálati kérelmükben hivatkoztak a jogerős ítélet jogi indokolásának tartalmi hiányosságára. A jogi indoklás tartalmi elemeit szabályozó eljárási jogszabályi rendelkezés [Pp. 346. § (5) bekezdés] megsértését azonban nem állították, azt megsértett jogszabályhelyként nem jelölték meg. A Kúria ezért ezt a hivatkozást figyelmen kívül hagyta.

[42] Az alperesek a PK vélemény 9. pontjának a megsértését is állították. A Legfelsőbb Bíróság által 2009-ben meghozott PK vélemény nem jogszabály, valamint nem minősül a Kúria közzétett határozatának sem [vö. Pp. 346. § (5) bekezdés, 406. § (1) bekezdés; Kúria Pfv.V.21.093/2021/2., Gfv.V.30.422/2023/3.]. Az 1/2014. PJE jogegységi határozat 1. pontja ugyan megfelelően irányadónak tekintette a PK vélemény 9. pontját, de ettől a PK vélemény nem vált jogegységi határozattá. Az 1/2014. PJE jogegységi határozat meghozatala a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény 34. § (4) bekezdés a) pontján és a 195. § (3) bekezdésén alapult, így a Kúria Polgári Kollégiuma a PK véleményt kollégiumi véleményként tartotta fenn, az nem vált jogegységi határozattá. A Kúria ezért önmagában a PK vélemény 9. pontjának a megsértését nem vizsgálhatta, az azzal kapcsolatban előadottakat a megsértettként megjelölt jogszabályi rendelkezések értelmezésénél vehette figyelembe.

[43] A másodfokú bíróság jogerős ítélete meghozatala során – kötelező hatályon kívül helyezési ok (Pp. 379-380. §) hivatalbóli észlelése hiányában [Pp. 370. § (2) bekezdés] – felülbírálati jogkörét a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között gyakorolta [Pp. 370. § (1) bekezdés], amelynek helyességét egyik felülvizsgálati kérelem sem támadta, így azt a Kúria sem vizsgálhatta. E korlátok között eljárva a tényállást részben kiegészítette és pontosította {[34]-[37]}, valamint arra az anyagi jogi következtetésre jutott, hogy a felperes megtartotta az igényérvényesítési határidőt {[39]}, az alperesek a dologösszességként történő értékesítéssel joggal való visszaélést valósítottak meg, így az elővásárlási jogból eredő kötelezettségeik megszegésével kötöttek szerződést {[40]-[48]}, ennek jogkövetkezménye csak a bírósági igényérvényesítés során alkalmazható {[49]}, a felperes igényérvényesítése pedig megfelelt a jogszabályi követelményeknek, amelynek jogkövetkezménye a szerződés hatályosságának és egyúttal létrejöttének megállapítása {[50]-[53]}, a törlési és a bejegyzési kérelmek azonban alaptalanok {[54]-[57]}. Az alperesek felülvizsgálati kérelmükben a

jogerős ítélettel szemben eljárási és anyagi jogszabálysértéseket állítottak a másodfokú bíróság egyes megállapításaival és bizonyítékértékelésével, anyagi pervezetési kötelezettsége és az érdemi döntés korlátai megsértésével, valamint az elővásárlási jogból eredő kötelezettségek megszegésével összefüggésben. Az alperesek felülvizsgálati kérelmében írtakkal szemben azonban a másodfokú bíróság döntése nem az előzményi szerződés és az elbirtoklás megállapítására vonatkozott, a tényállás kiegészítése a másodfokú bíróság által bizonyítottnak tekintett történeti tényekkel nem jelent ítéleti döntést az előzményi szerződéssel és az elbirtoklással való tulajdonszerzéssel összefüggő anyagi jogi kérdésekben. A másodfokú bíróság a felek által meghatározott jogvita keretei között [Pp. 183. § (1) bekezdés] az anyagi jog szempontjából vizsgálta annak az anyagi jogi következményét, hogy a dologösszességként történő értékesítésre vonatkozó vételi ajánlat közlése, valamint az arra adott felperesi nyilatkozat és az azt követő alperesi szerződéskötés megvalósította-e az elővásárlási jog megszegését. Az ezzel összefüggésben az alperesek által állított eljárási jogszabálysértések ezért alaptalanok, a kifogásolt anyagi jogi következtetés helyessége pedig az anyagi jog megsértése körében vizsgálható.

[44] Az alperesek a jogerős ítélet anyagi jogszabálysértését egyrészt abban látták, hogy a másodfokú bíróság tévesen következtetett a dologösszességre vonatkozó eladási szándékukból arra, hogy az a felperes elővásárlási joga gyakorlásának megghiúsítására irányult; másrészt kifogásolták, hogy a másodfokú bíróság az ajánlat közlésére tett – akár részbeni – felperesi elfogadó nyilatkozat hiányában vizsgálta a joggal való visszaélés kérdését.

[45] Az 1/2014. PJE jogegységi határozat 1. pontja a Ptk. alkalmazása körében is megfelelően irányadónak tekintette a PK vélemény 2., 6., 8. és 9. pontjait azzal, hogy az indokolás V. 1. pontja alapján a megfelelő alkalmazás keretében a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényre (a továbbiakban: régi Ptk.) történő hivatkozások alatt a Ptk.-ban tartalmilag azonos rendelkezést tartalmazó jogszabályhelyet kell érteni. A PK vélemény 9. c) pontjában hivatkozott régi Ptk. 5. § (1) bekezdésének normaszövege teljesen megegyezik a Ptk. 1:5. § (1) bekezdésével, amely szerint a törvény tiltja a joggal való visszaélést. A két törvény szabályozása azonban mégsem teljesen azonos, mert azokban eltérőek a bevezető rendelkezések funkciói. A régi Ptk. miniszteri indokolásának 31. oldalán írtak szerint a bevezető rendelkezésekben elhelyezett átfogó, alapelvszerű rendelkezések kettős funkcióval bírnak: egyrészt segítséget nyújtanak a részletszabályok értelmezéséhez, másrészt hézagkitöltő szerepük is van, mert útmutatást jelentenek arra az esetre, ha a törvény valamilyen kérdésben nem tartalmaz kifejezett rendelkezést. Ezzel szemben a Polgári Törvénykönyvről szóló T/7971. számú törvényjavaslat 374-378. oldalán írtak szerint a polgári jogvitát az adott kérdésre vonatkozó konkrét normák alapján kell eldönteni; az alapelveknek a konkrét normák értelmezésénél van szerepük, azok önmagukban nem szolgálhatnak a jogvita eldöntésének alapjául. A Ptk. szabályozása az alanyi jogok szabad gyakorlásának elvéből indul ki, amelynek elvi korlátja a joggal való visszaélés tilalmára vonatkozó általános tétel. A joggal való visszaélés meggátolja az adott alanyi jog érvényesülését, ezért a joggal való visszaélés megállapításánál visszafogottság, kíváncsú önmérséklet indokolt, mert a polgári jogi szabályok elsősorban védik és támogatják az alanyi jogok érvényesülését, és csak visszaélésszerű esetben gátolják meg azok gyakorlásának konkrét módját. A joggal való visszaélés körében nem fogadható el a magánjogi jogviszonyok alanyainak közvetlen érdekmérlegelése, hiszen a szemben álló érdekek egyikét alanyi jog támogatja: a konfliktus

helyes megítélése a jogosult érdekhelyzetéből, azaz az alanyi jogból történő kiindulást kívánja meg.

[46] A Ptk. szabályozásán alapuló bírói gyakorlat szerint a Ptk. 1:5. § (1) bekezdés rendelkezése nem önálló törvényi tényállás, önmagában nem jogosít és nem kötelez, azaz nem teremt önállóan érvényesíthető, kikényszeríthető alanyi jogot, kötelezettséget, így nem szolgálhat egy konkrét jogvita eldöntésének kizárólagos alapjául. A polgári jogvitát a Ptk. konkrét normái alapján kell eldönteni, amelyek értelmezésénél jutnak szerephez a generálklauzulák. A joggal való visszaélés általános tilalma a bíróság számára a tilalomba ütköző joggyakorlás esetén a korrekció lehetőségét biztosítja a magatartás megítélésekor, annak másként – a visszaélésszerű jelleg figyelmen kívül hagyásával történő – minősítésére, megítélésére adhat alapot {Kúria Pfv.VI.20.466/2017/8. [11]}. A joggal való visszaélés akkor állapítható meg, ha egy jog gyakorlása ugyan nem ütközik semmilyen más konkrét tilalomba, azonban a joggyakorlás jogellenessége azért mutatható ki, mert a jog gyakorlásának módja nem felel meg a rendeltetésének (Kúria Mfv.II.10.658/2017/9., megjelent: BH2018. 347.).

[47] A joggal való visszaélés, valamint az annak alapjául szolgáló tények állítása és bizonyítása az arra hivatkozó felperest terheli {vö. Kúria Pfv.VI.20.312/2014/10., megjelent: BH2016. 34. [15]}. Ha a felperes az elővásárlási jogból eredő kötelezettségek alperesi megszegéséből eredő alanyi jogot érvényesít [Ptk. 6:223. §, Pp. 7. § (1) bekezdés 8. és 11. pont], akkor a jogalapnak minősülő anyagi jogi jogszabályi rendelkezés (Ptk. 6:223. §) értelmezése körében hivatkozott joggal való visszaéléssel [Ptk. 1:5. § (1) bekezdés] kapcsolatban neki kell konkrét (történeti) tényeket állítania [Pp. 170. § (2) bekezdés c) pont], valamint e tényekre vonatkozó alperesi vitás esetén [Pp. 199. § (2) bekezdés b) pont bb) alpont] azokat bizonyítania [Pp. 265. § (1) bekezdés].

[48] A jelen ügyben az I-II. rendű alperesek az ajánlat közlésében úgy nyilatkoztak, hogy tulajdoni hányadaikat kizárólag együttesen kívánják értékesíteni és azokat a III. rendű alperes együttesen kívánja megvásárolni. A dologösszességre vonatkozó ajánlat megtétele és közlése a szerződési szabadságból – ezen belül a tartalomalakító szabadságból [Ptk. 6:59. § (2) bekezdés] – eredő alanyi jog, ahogy erre a másodfokú bíróság is helyesen hivatkozott jogerős ítélete [44] bekezdésében. Helyesen fejtette ki azt is, hogy nem csak az egymással funkcionális kapcsolatban lévő dolgok értékesíthetők dologösszességként. Fennáll ugyanis 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 {Kúria Pfv.II.20.873/2021/8. [40]}. A dologösszességként történő értékesítés akkor valósít meg joggal való visszaélést, ha az az elővásárlási jog gyakorlásának a megghiúsítását célozza; nem áll fenn ugyanakkor joggal való visszaélés, ha a tulajdonosnak az értékesítés ezen módjához méltányolható jogos érdeke fűződik; ilyennek minősülhet az a körülmény is, ha azok értékesítésével nem kíván külön foglalkozni – szembeesülve az értékesítés esetleges időben is eltérő lehetőségével –, hanem egy időben kívánja azokat eladni, és egy összegben hozzájutni a vételárhoz {Kúria Pfv.I.21.064/2016/6. [34]-[35]}. Mindig az adott ügyben kell egyedileg elbírálni azt, hogy az együttes értékesítés nem valósít-e meg joggal való visszaélést, az eladó szándéka nem irányult-e az elővásárlásra jogosult jogainak a kijátszására {Kúria Pfv.VI.21.786/2017/4. [11]}.

[49] A felperes – az ajánlat közlésére adott – nyilatkozatában nem hivatkozott joggal való visszaélésre, nem hivatkozott arra, hogy a dologösszességként történő értékesítés az elővásárlási jog gyakorlásának a megghiúsítását célozná. Az ajánlat teljes terjedelemben történt közlésével kapcsolatban fogalmazott meg kifogást állítva, hogy e nélkül nincs abban a helyzetben, hogy annak elfogadásáról nyilatkozzon: e kifogását utólag viszont saját maga cáfolta azzal, hogy keresetlevelében – az ajánlattal kapcsolatos további közlés nélkül – elfogadó nyilatkozatot tett. A felperes nyilatkozatában állította az előzményi szerződés megkötését és részbeni teljesítését, valamint a lakás tulajdoni hányada elbirtoklásának a lehetőségét, ezért hivatkozott a dologösszesség átruházhatósága lehetőségének a hiányára, a tulajdoni illetőségek összekapcsolásának jogellenességére, de nem állította, hogy ezekről (ti. az előzményi szerződésről és az elbirtoklásról) az alperesek korábban – az ajánlat kialakításakor és közlésekor – tudomással bírtak volna. A felperes keresetlevelében a III. rendű alperes vonatkozásában is csak azt adta elő, hogy a III. rendű alperes eljárása a felperesi nyilatkozatot követően tekinthető rosszhiszeműnek és visszaélésszerűnek (1. sorszám 4. oldal). Keresetlevelében az I-II. rendű alperesek eljárásának rosszhiszeműsége és visszaélésszerűsége körében is csak az előzményi szerződésre hivatkozott, valamint általánosságban – konkrét tények nélkül – állította, hogy az ingatlanok összekapcsolása azért is jogellenes, mert kellő gazdasági cél nem indokolja, továbbá az az elővásárlási jog kijátszását célzó, tisztességtelen joggyakorlás (1. sorszám 6. oldal). A felperes ugyanezt az általános hivatkozást ismételte meg hiánypótlásában is (3. sorszám 2. oldal). Az alperesek írásbeli ellenkérelmükben arra hivatkoztak, hogy az I. rendű alperes nem kívánt tulajdonközösségben maradni a felperessel, ezért mindkét tulajdoni hányadát együttesen és egyidejűleg kívánta eladni, amely egy észszerű és gazdaságilag indokolt döntés volt (6. sorszám 2. oldal). A felperes válasziratában (10. sorszám) a joggal való visszaélésről nem tett nyilatkozatot. A perfelvételi tárgyaláson a felperesi képviselő azt adta elő, hogy az alperesek a felperesi nyilatkozatból tudtak az előzményi szerződésről és az elbirtoklásról, ezért jártak el rosszhiszeműen a szerződés megkötésekor (15. sorszámú jegyzőkönyv 2. oldal). Ezzel szemben az alperesi képviselő kifejezetten azt indokolta, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívás megtörtént, a felperes általánosságban, konkrétum megjelölése nélkül hivatkozik a dologösszességre, konkrétumokkal nem támasztotta alá az álláspontját, nem vezette le, hogy miért lenne rosszhiszemű az alperesek eljárása, a dologösszességként történő értékesítéssel összefüggő rosszhiszeműség tartalmát semmilyen módon nem részletezte, nem adta elő, hogy ki, milyen módon járt el rosszhiszeműen (15. sorszámú jegyzőkönyv 3-4. oldal). Erre válaszul a felperesi képviselő arra hivatkozott, hogy a keresetlevelében előadottak szerint a dologösszességkénti értékesítés a jogszabály kijátszására irányult, keresetlevelében részletesen előadta, hogy milyen okból tartja rosszhiszemű eljárásnak a dologösszességre vonatkozó elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívást (15. sorszámú jegyzőkönyv 3-4. oldal). A felperes fellebbezésében ugyanakkor már arra is hivatkozott, hogy a II. rendű alperes már 2020 szeptemberében tudott az előzményi szerződésről figyelemmel a felperes fiának tanúvallomására (26. sorszám 3-4. oldal). Ezt azonban az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben tagadták állítva, hogy az ajánlat közlését az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján tették meg (Pf.4. sorszám 2. oldal).

[50] Az elővásárlási jog megsértésének jogkövetkezménye alkalmazásának előfeltétele az elővásárlási jogból eredő kötelezettségek megszegése [Ptk. 6:223. § (1) bekezdés]. Ennek körében a tulajdonos kötelezettsége az általa elfogadni kívánt vételi ajánlat közlése az elővásárlásra jogosulttal [Ptk. 6:222. § (1) bekezdés], valamint megfelelő határidő tűzése az elfogadó nyilatkozat megtételére [Ptk. 6:222. § (2) bekezdés]. Az ajánlat tartalmának kialakítása – ezen belül a dologösszességként való értékesítésről való döntés – mint a szerződési szabadságból eredő jog gyakorlása csak az ajánlat közléséig valósíthat meg joggal

való visszaélést akkor, ha az az elővásárlási jog gyakorlásának a meghíúsítását célozza. A felperes a perfelvétel lezárása előtt nem tett arra vonatkozó konkrét tényállítást, hogy az alperesek az ajánlat közlését megelőzően tudtak volna az előzményi szerződésről és az elbirtoklás lehetőségéről, így az ezekkel érintett dolgok más dologgal való összekapcsolása az elővásárlási jog gyakorlásának a meghíúsítását célozza. A felperes erre az ismeretre – kizárólag az előzményi szerződés vonatkozásában – csak fellebbezésében hivatkozott, ugyanakkor a másodfokú bíróság a felperes fia tanúvallomásának ilyen módon történő értékelését alaptalannak ítélte {[37]}, amit felülvizsgálattal nem támadtak, így annak helyességét a Kúria nem vizsgálhatta. Ha pedig tényként az állapítható meg, hogy az alperesek az ajánlat kialakítása és közlése során nem ismerték az előzményi szerződést és az elbirtoklás lehetőségét, akkor önmagában az ezekkel érintett tulajdoni hányadok más tulajdoni hányadokkal való összekapcsolása nem valósíthatott meg joggal való visszaélést, hiszen jogos érdeknek minősülhet az, ha a tulajdonos nem kíván foglalkozni az egyes ingatlanok külön történő értékesítésével, ezt meghaladó tények pedig a visszaélésszerű joggyakorlással összefüggésben – felperesi állítás és bizonyítás hiányában – nem állnak rendelkezésre.

[51] Mindezek alapján az I-II. rendű alperesek az elővásárlási jogból eredő kötelezettségeiket nem szegték meg – a vételi ajánlat kialakítása során joggal való visszaélést nem követtek el, az ajánlatot közölték és annak elfogadására megfelelő határidőt szabtak –, ezért az így megkötött szerződés a felperessel szemben nem hatálytalan [Ptk. 6:223. § (1) bekezdés]. A felperes nyilatkozatában – egyes tulajdoni hányadokkal kapcsolatban – közölte az előzményi szerződést és az elbirtoklás lehetőségét, de maga sem állította, hogy az ajánlat kialakítása során az alperesek erről tudomással bírtak, joggal való visszaélésre nem hivatkozott, elfogadó nyilatkozatot nem tett a kifogással nem érintett tulajdoni hányadra sem. Ha a felperes a kifogásával nem érintett tulajdoni hányadra elfogadó nyilatkozatot tett volna [PK vélemény 9. b) pont], akkor ezen új ajánlata elfogadására vonatkozó I-II. rendű alperesi joggal összefüggésben vizsgálható lenne a joggal való visszaélés. Mivel azonban a felperes nem tett részleges elfogadó nyilatkozatot sem, ezért nem tett olyan új ajánlatot, amit az I-II. rendű alperesek elfogadhattak volna – figyelemmel a joggal való visszaélés tilalmának követelményére is. A dologösszességkénti értékesítéssel összefüggő joggal való visszaélés ugyanakkor a fentiek szerint nem állapítható meg, mert a felperes nem tett konkrét tényállítást arra vonatkozóan, hogy az ajánlat tartalmának kialakítása és közlése során az alperesek milyen tényeket és körülményeket ismertek, valamint ezek alapján milyen okból lehet arra a következtetésre jutni, hogy a dologösszességkénti értékesítés az elővásárlási jog gyakorlásának a meghíúsítását célozza.

[52] Mindezekre figyelemmel a másodfokú bíróságnak a fentiektől eltérő anyagi jogi következtetése sérti a Ptk. 1:5. § (1) bekezdését, a 6:222. § (1) és (3) bekezdését, valamint a 6:223. § (1) bekezdését. A Kúria ezért a Pp. 424. § (3) bekezdése alapján a jogerős ítéletet az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztató, valamint a perköltségre vonatkozó részében hatályon kívül helyezte, és helyette a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján új határozatot hozott, amellyel az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Ezt meghaladóan a jogerős ítéletet – az elsőfokú ítéletet egyebekben helybenhagyó rendelkezés vonatkozásában – a Pp. 424. § (1) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

[53] A fentiekből következően a felülvizsgálati kérelmekben felsorolt egyéb jogszabályoknak és hivatkozott határozatoknak az ügy elbírálásánál nem volt jelentőségük. A Kúria döntése pedig a felperes felülvizsgálati kérelmének megalapozottságát eleve kizárta.

Záró rész

[54] A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, az alperesi felülvizsgálati kérelem eredményeként ugyanakkor az alperesek pernyertesek lettek. A Kúrai ezért a Pp. 82. § (1)-(2) bekezdése és a 83. § (1) bekezdése alapján – figyelemmel a helybenhagyott elsőfokú ítélet perköltséggel kapcsolatos rendelkezésére is – kötelezte a felperest az alperesek másodfokú és felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére. Ennek összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi és kamarai jogtanácsosi költségről szóló 17/2024. (XII. 9.) IM rendelet [a továbbiakban: 17/2024. (XII. 9.) IM rendelet] 7. §-a értelmében alkalmazandó, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) alapján határozta meg, a másodfokú eljárás vonatkozásában az IM rendelet 3. § (2) bekezdés *b*) pontja, a 3. § (5) bekezdése és a 4/A. § (1) bekezdése, a felperesi felülvizsgálati kérelemmel összefüggésben az IM rendelet 3. § (2) bekezdés *b*) pontja és a 3. § (5) bekezdése, az alperesi felülvizsgálati kérelem vonatkozásában az IM rendelet 2. § (1) bekezdés *a*) pontja alapján.

[55] Az alperesek a felülvizsgálati kérelmükkel kapcsolatos ügyvédi munkadíjat – megbízási szerződésük alapján – euróban számították fel. A bíróság és a felek közötti háromoldalú közjogi jogviszony (a per) nem azonos a fél és az ügyvédje közötti kétoldalú magánjogi jogviszonnyal, ezért a közjogi jogviszonyban fizetendő perköltség sem azonos a – szerződési szabadságon alapuló – magánjogi jogviszonyban felmerült költséggel. A Pp. 80. §-a, a 81. § (1)-(2) bekezdése és a 82. § (2)-(3) bekezdése alapján a bíróság a perben nem annak a költségnek a megfizetésére kötelezi a másik felet, ami a fél magánjogi jogviszonyában felmerült, hanem az azzal (esetleg) megegyező összegű perköltség megfizetésére. Magyarország Alaptörvénye (a továbbiakban: Alaptörvény) értelmében a bíróság az állam szerveként közhatalmat gyakorol [vö. Alaptörvény *B*) cikk (3)-(4) bekezdés, *C*) cikk (1) bekezdés, 25. cikk (1) bekezdés], Magyarország hivatalos pénzneme pedig a forint [Alaptörvény *K*) cikk]. Mindezekre figyelemmel a bíróság a megtérítésre köteles felet a közhatalom gyakorlása keretében kizárólag Magyarország hivatalos pénznemében kötelezheti perköltség megfizetésére. Ezt az értelmezést támasztja alá a jelen ügyben nem alkalmazandó 17/2024. (XII. 9.) IM rendelet 2. § (5) bekezdése és annak indokolása is, amelyből következően maga a jogalkotó is úgy értelmezi a perjogi szabályokat, hogy a perköltség pénzneme a forint. A Kúria ezért az alperesek felülvizsgálati kérelmével kapcsolatos perköltséget forintban határozta meg figyelemmel a díjmegállapodásban meghatározott teljesítési határidő napjának középárfolyamára.

[56] Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 39. § (1) bekezdése és az 50. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati eljárás illetéke 3.049.840 (hárommillió-negyvenkilencezer-nyolcszáznegyven) forint. Az alperesek az Elektronikus Fizetési és Elszámolási Rendszer alkalmazásával megfizetettek 3.500.000 (hárommillió-ötszázezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket, ezért 450.160 (négy százötvenezer-

százhatvan) forint illeték visszatérítését kérhetik a területileg illetékes állami adóhatóságtól az Itv. 80. § (1) bekezdés *f)* pontja és a 81. § (2) bekezdése alapján.

[57] A Kúria a felülvizsgálati kérelmeket tárgyaláson kívül bírálta el a Pp. 405. § (1) bekezdése értelmében alkalmazandó Pp. 376. § (1) bekezdése alapján.

[58] Az ítélet ellen a Pp. 407. § (1) bekezdés *d)* pontja szerint nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2025. február 25.

Dr. Szabó Klára s. k. a tanács elnöke, Dr. Parlagi Mátyás s. k. előadó bíró, Dr. Cseh Attila s. k. bíró, Dr. Mocsár Attila Zsolt s. k. bíró, Nyíróné dr. Kiss Ildikó s. k. bíró