

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Gfv.V.30.158/2024/5.

A tanács tagjai: Dr. Puskás Péter a tanács elnöke
Dr. Csesznok Judit Anna előadó bíró
Dr. Suba Ildikó bíró
Dr. Tánczos Rita bíró
Dr. Varga Edit bíró

A felperes: felperes
cím1

A felperes képviselője: kamarai jogtanácsos
cím1

Az alperesek: I. rendű
cím2
II. rendű
cím3

Az I. rendű alperes képviselője: Ügyvédi Iroda
ügyintéző: Dr. Sándor Sz. Zsolt ügyvéd
cím4

A II. rendű alperes képviselője: Ügyvédi Iroda
ügyintéző: Dr. Pászti-Nagy András ügyvéd
cím5

A per tárgya: ingatlan adásvételi szerződés hatálytalansága
A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Ítéltábla

16.Gf.40.135/2023/6-II. számú ítélet

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Fővárosi Törvényszék

17.G.40.525/2022/29-I. számú ítélet

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperes részére 2.667.000 (kétmillió-hatszázhatvanhétezer) forint, a II. rendű alperes részére 1.687.000 (egymillió-hatszáznyolcvanhétezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A 3.500.000 (hárommillió-ötszázezer) forint felülvizsgálati eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az I. rendű alperes több ingatlan mellett a B., belterület .../.../A/9 helyrajzi számú, 201 m² területű, iroda megnevezésű, természetben S. u. ...szám alatti ingatlan (a továbbiakban: perbeli ingatlan) tulajdonjogának értékesítésére nyílt, nemzetközi egyfordulós pályázatot írt ki. Az I. rendű alperes által közzétett Pályázati Felhívásra – az annak alapján kibocsátott Befektetői Tájékoztató V. pontjára hivatkozással – a II. rendű alperes a 2021. november 2-án kelt ajánlati levelében ajánlatot tett a perbeli ingatlan tulajdonjogának megvásárlására.

[2] 2021. november 4-én kelt levelében az I. rendű alperes „Felhívás elővásárlási jogról szóló nyilatkozattételre” tárgyú levelében tájékoztatta a felperest, hogy nemzetközi, nyílt pályázaton kívánja értékesíteni a perbeli ingatlant. A pályázat ajánlattételi határideje lejárt, a bírálat folyamatban van. Az ajánlat érvényessé nyilvánítása esetén a perbeli ingatlanra a II. rendű alperes vevővel kíván adásvételi szerződést kötni a megajánlott 117.585.000 forint összegű vételár ellenében, amelynek megfizetésére az adásvételi szerződés hatályba lépésével

egyidejűleg kerül sor. Az ingatlant a vételár megfizetését követő legfeljebb 30 napon belül, előre egyeztetett időpontban adja a vevő birtokába. Kérte, hogy az elővásárlási jog gyakorlásáról a felperes mielőbb, de legkésőbb a levél kézhezvételétől számított 30 napon belül nyilatkozzon.

[3] 2021. november 23-án kelt levelében a felperes kérte, hogy az I. rendű alperes küldje meg részére az ajánlattevő által aláírt vételi ajánlatot, vagy a mindkét fél által aláírt adásvételi (elő)szerződést. Hivatkozott arra, hogy mivel az I. rendű alperesi pályázat eredményessé nyilvánítása még nem történt meg, azaz az eladó még nem fogadta el a vevő ajánlatát, továbbá a vevő aláírt ajánlatát még nem küldték meg, így a Ptk.-ban foglalt rendelkezések alapján az elővásárlási joggyakorlásra felhívott tájékoztatás idő előttinek minősül. Az elővásárlási jog gyakorlásáról csak az aláírt vételi ajánlat vagy szerződés kézhezvételét követően tud nyilatkozatot tenni.

[4] Az I. rendű alperes 2021. december 6-án kelt levelének mellékleteként megküldte az ingatlanra érkezett II. rendű alperesi ajánlatot, amelyet a felperes részére 2021. december 7-én kézbesítettek.

[5] 2021. december 16-án az I. rendű alperes képviselő-testülete a II. rendű alperes perbeli ingatlanra benyújtott ajánlatát érvényesnek nyilvánította, és a pályázat nyerteseként a II. rendű alperest hirdette ki.

[6] A 2021. december 17-én kelt levélben a felperesi ...Főosztálya az I. rendű alperesnek írt levelében jelezte, hogy továbbra sem derül ki, hogy az I. rendű alperes mint eladó időközben eredményessé nyilvánította-e az ingatlan értékesítésére kiírt pályázatot, ezzel az ajánlattevő ajánlatát elfogadta-e. Tekintettel arra, hogy az erről szóló képviselő-testületi határozat megküldésre nem került, illetve az eladó képviseletében eljáró ügyvéd levele erre vonatkozó nyilatkozatot továbbra sem tartalmaz, így az elővásárlási jog gyakorlásra feljogosító tájékoztatás még mindig idő előtti. Kérte az ingatlanra vonatkozó pályázati dokumentáció – ahol az ingatlanra vonatkozó műszaki és egyéb lényegi információ rendelkezésre áll – megküldését, továbbá lehetőség szerint az ingatlan megtekintésének a biztosítását is. Előadta, hogy a felperes, mint elővásárlásra jogosult csak az ingatlanra vonatkozó érdemi információk birtokában kerülhet az ajánlattevővel egyenlő helyzetbe arra vonatkozóan, hogy az elővásárlásra vonatkozó megalapozott döntését meghozhassa, hiszen az ajánlattevő is rendelkezett ezen, az ingatlanra vonatkozó releváns információkkal akkor, amikor a vételi ajánlatát megtette. Minden szükséges lényegi információ nélkül a felperes az elővásárlási jogának gyakorlásában korlátozott, hisz az eladó nem hozza őt olyan jogszerű helyzetbe, hogy ezen jogát gyakorolni tudja.

[7] A perbeli ingatlanra az alperesek adásvételi szerződést kötöttek, amelyet a II. rendű alperes 2022. január 6-án, míg az I. rendű alperes 2022. január 11-én írt alá. Az adásvételi szerződést 2022. február 23-án benyújtották a földhivatalhoz.

[8] Az I. rendű alperes jogi képviselője 2022. január 13-án kelt levelével tájékoztatta a felperest, hogy az I. rendű alperes a Ptk.-ban foglalt kötelezettségét, azaz az általa elfogadni kívánt ajánlatnak az elővásárlásra jogosulttal történő közlését teljesítette, így az elővásárlási jogosulttal szemben további kötelezettsége nincs.

[9] A 2022. január 26-i rendes ülésén a felperes döntött az elővásárlási jog gyakorlásáról és a fedezet elkülönítéséről. 2022. január 27-én kelt levelében a felperes tájékoztatta az I. rendű alperest az elővásárlási jogának gyakorlásáról.

[10] Az I. rendű alperes a 2022. február 9-én kelt válaszában tájékoztatta a felperest, hogy az elővásárlási jog gyakorlására rendelkezésre álló, a felhívásban megjelölt 30 napos jogvesztő határidő 2021. december 4-én letelt, a felperes a rendelkezésre álló jogvesztő határidőben nem tett nyilatkozatot az elővásárlási joggyakorlása tárgyában.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

[11] A felperes keresetében kérte, a bíróság állapítsa meg, hogy az alperesek között a perbeli ingatlanra kötött adásvételi szerződés a felperes vonatkozásában hatálytalan és az adásvételi szerződés a felperes és az I. rendű alperes között jött létre. Kérte, hogy a bíróság kötelezze a II. rendű alperest annak tűrésére, hogy a felperes tulajdonjoga adásvétel jogcímén – az I. rendű alperesnek járó vételár megfizetését, és annak igazolását követően – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, a II. rendű alperes tulajdonjoga az ingatlan nyilvántartásból törlésre kerüljön. Kérte, hogy a bíróság kötelezze a II. rendű alperest az ingatlan felperes részére történő birtokába adására.

[12] Kereseti kérelmének jogi alapjaként hivatkozott az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdésére, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:222. §-ára, 6:223. §-ára, 6:62. §-ára, 6:64. §-ára, 6:14. §-ára, 5:9. §-ára, 5:13. §-ára, 5:38. §-ára, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 26. § (8) bekezdésére.

[13] Az alperesek ellenkérelemeikben kérték a kereset elutasítását. Álláspontjuk szerint a felperes elmulasztotta a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szerinti keresetindítási határidőt, de a kereset érdemben sem teljesíthető, mert a felperes az elővásárlási jogát is elkésztően gyakorolta. A jog gyakorlására nyitva álló határidő legkésőbb 2021. december 7-én megkezdődött, így 2022. január 7-én letelt.

Az első- és másodfokú határozat

[14] Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetnek helyt adott, megállapította, hogy az alperesek között 2022. január 11-én a perbeli ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának adásvételére létrejött szerződés a felperessel szemben hatálytalan, és az adásvételi szerződés azonos tartalommal az I. rendű alperes eladó és a felperes vevő között jött létre. Rendelkezett a földhivatal megkereséséről az I. rendű alperes tulajdonjogának törlése és a felperes

tulajdonjogának – a vételár megfizetésének igazolását követő – bejegyzése érdekében és kötelezte az I. és II. rendű alperest mindennek türéseire.

[15] Ítélete indokolásában megállapította, hogy a felperest az I. rendű alperes nem tájékoztatta az ingatlan-adásvételi szerződés megkötéséről, így a felperes a 2022. január 26-i testületi ülésen elhangzott hozzászólásokból értesült az elővásárlási jogának megsértéséről és a keresetlevél 2022. február 25-i benyújtására tekintettel a hatálytalanságból eredő igényeket a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szerinti határidőn belül érvényesítette.

[16] Kifejtette, hogy a 2021. december 16-án kelt képviselő-testületi döntés feleltethető meg Ptk. 6:222. § (1) bekezdése szerinti elfogadni kívánt vételi ajánlatnak, ennek meghozatala előtt a vételi ajánlat közlése nem felelt meg a jogszabályi rendelkezéseknek. Az ajánlat teljes terjedelmébe beletartozott volna a pályázati kiírás és az annak alapján kibocsátott befektetői tájékoztató közlése is. A felperes főpolgármesterének 2021. december 17-i facebook posztja nem alkalmas annak bizonyítására, hogy a konkrét perbeli ingatlannal kapcsolatos pályázat kapcsán az I. rendű alperes képviselő-testületi döntésről felperes tudomást szerzett, mert a bejegyzés alapján a pályázatokkal érintett ingatlanok nem azonosíthatók be. Az elsőfokú bíróság szerint ezért az időelőtti és hiányos tájékoztatás azzal a következménnyel járt, hogy a felperest terhelő nyilatkozattételi határidő meg sem kezdődhetett.

[17] A 30 napos nyilatkozattételi határidő megtartását illetően a Ptk. 6:222. § (2) bekezdésére, a Ptk. 6:65. § (1) bekezdés *b)* pontjára és a Kúria Pfv.22.405/2017/9. számú ítéletében foglaltakra utalással kifejtette, hogy a rendes körülmények közötti nyilatkozattétel azt jelenti, hogy a felperes jogosult volt a havonta esedékes rendes ülés keretében döntést hozni az elővásárlási jog gyakorlásáról, nem volt köteles emiatt rendkívüli közgyűlés összehívására.

[18] Az I. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú ítéletet megváltoztatta és a keresetet elutasította.

[19] A jogerős ítélet felülvizsgálat szempontjából releváns indokai szerint a felperes a keresetlevelét határidőn belül előterjesztette, azonban az elővásárlási jog gyakorlásával elkésett. Az I. rendű alperes 2021. december 6-án kelt, a felperes részére december 7-én kézbesített levele ugyanis – szemben az elsőfokú ítéletben kifejtettekkel – teljeskörűen tartalmazta a II. rendű alperes vételi ajánlatát, amely alapján a felperes megalapozott döntést tudott hozni arról, hogy érdekében áll-e az elővásárlási jog gyakorlása. A pályázati felhívás anyaga nem képezte a jogosulttal közlendő vételi ajánlat részét, mivel a felperes nem a pályázat résztvevője, hanem a győztes pályázó helyébe lépő vevő lehetett volna. A pályázati eljárás a Kúria Pfv.20.931/2013/7. számú határozata szerint teljesen elkülönül az elővásárlási jog gyakorlásának lehetőségét biztosító intézkedésektől. Az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó határidő a másodfokú bíróság szerint azonban csak akkor nyílhatott meg, amikor a II. rendű alperes pályázatát az I. rendű alperes képviselő testülete győztesként elfogadta, és erről a felperes tudomást szerzett. A felperes főpolgármesterének facebook-bejegyzése alapján a felperes az I. rendű alperes 2021. december 16-i közgyűlési döntéséről 2021.

december 17-én már tudomással bírt, így a felperes 2022. január 26-i elfogadó nyilatkozata elkészett.

[20] A másodfokú bíróság álláspontja szerint az elővásárlási jog gyakorlására biztosított, a felek gyakorlatában elfogadott 30 napos határidő még az ünnepekkel érintett decemberi időszak és a felperes közgyűlésének szervezeti és működési szabályairól szóló rendelkezések figyelembevételével is elégséges volt az elővásárlási jog elfogadásáról való döntés meghozatalára. Az I. rendű alperes által 2021. december 7-én megküldött ajánlat alapján a 2021. december 17-i képviselő testületi döntésről való tudomásszerzést követően a felperes tulajdonosi bizottságának 2022. január 17-ig lett volna lehetősége az ingatlanokkal kapcsolatos döntéshozatalra. A 44/2022. (I. 26.) Főv. Kgy. határozatból kiderül, hogy a felperes közgyűlése a tulajdonosi bizottság hatásköréből csak 2022. január 26-án vonta el a döntési jogosultságot, vagyis nem lett volna akadálya annak, hogy ezt megelőzően a vételi ajánlatról a bizottság döntsön, vagy kezdeményezzék a felperesi önkormányzat rendkívüli közgyűlésének összehívását.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[21] A jogerős ítélettel szemben a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és – tartalma alapján – az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását kérte.

[22] Megsértett jogszabályhelyként a Ptk. 6:65. § (1) bekezdés *b)* pontját, 6:222. § (1) és (4) bekezdését, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 4. § (2) bekezdését, 279. § (1) bekezdését jelölte meg. Állította, hogy Ptk. 6:222. § (1) és (4) bekezdését érintő, az eladó által közlendő vételi ajánlat teljessége és annak elfogadása körében a jogerős ítélet jogkérdésben eltér a Kúria Gfv.30.331/2019/10. számú ítéletének [38] bekezdésében és Pfv.20.931/2013/7. számú döntésében, valamint az elővásárlási jog jogosultjának elfogadó nyilatkozata határidőben megtett nyilatkozatnak minősülése körében a Kúria Pfv.20.147/2020/12. számú határozatának [7] bekezdésében kifejtett jogértelmezéstől.

[23] A felülvizsgálati kérelem indokai szerint a jogerős ítéletben kifejtettekkel szemben az I. rendű alperes nem tett eleget a Ptk. 6:222. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségének, mivel az ajánlat „teljes terjedelmébe” beletartozott volna a pályázati kiírás és az annak alapján kibocsátott, nem nyilvános befektetői tájékoztató tartalmáról való közlés is, mivel azok elfogadásával azok tartalma is az ajánlat részévé vált. Az alperesek a Pp. 4. § (2) bekezdése alapján őket terhelő tényállítási és bizonyíték rendelkezésre bocsátási kötelezettség és bírói felhívás ellenére nem csatolták ezen iratokat a peres iratokhoz.

[24] A Gfv.30.331/2019/10. számú ítélet [38] bekezdésében kifejtettektől való eltérés körében a felperes felülvizsgálati kérelmében azt adta elő, hogy ezen döntésben a Kúria az elővásárlási jog jogosultjának elfogadó nyilatkozatát azért nem tekintette teljes körűnek, mert nem terjedt ki a vételi ajánlat részét képező pályázati kiírási feltételeire. E jogértelmezéséből következően abban az esetben, ha a pályázó a pályázati kiírásra tekintettel teszi meg vételi ajánlatát, annak részét képezi a pályázati kiírás is.

[25] A felperes szerint a jogerős ítélet amiatt ellentétes továbbá a Kúria Pfv.20.931/2013/7. számú döntésében közzétett jogértelmezéssel, mert a hivatkozott döntés szerint az ingatlan értékesítésére kiírt pályázati eljárás és a pályázat nyertesével kötendő adásvételi szerződésre tekintettel harmadik személyt megillető elővásárlási jog és ennek gyakorlása két külön jogviszony, és nem a pályázati feltételek, hanem a megkötni kívánt szerződés tartalma az irányadó az elővásárlási jogával élni kívánó személy tekintetében. A másodfokú bíróság azonban az alperesek által megkötött adásvételi szerződés tartalmát figyelmen kívül hagyva vizsgálta, hogy teljes volt-e a II. rendű alperestől származó vételi ajánlat. A pályázati kiírásnak legalább azok az elemei, amelyek az adásvételi szerződésbe a szerződés kötelező tartalmi elemeiként beépítésre kerültek, a II. rendű alperes kifejezett elfogadó nyilatkozata alapján a vételi ajánlat részét képezték, a vételi ajánlat ekként tekintendő teljesnek. A perbeli esetben az alperesek közötti adásvételi szerződés foglalomra vonatkozó kikötést tartalmazott. Ez amellett, hogy az alperesek maguk is a vételi ajánlat részének tekintették a pályázati feltételek egyes elemeit, azt is alátámasztja, hogy a másodfokú bíróságnak – a Kúria jogértelmezéséből adódóan – össze kellett volna vetnie az adásvételi szerződés tartalmát a 2021. december 7-én közölt levél tartalmával és ez alapján kellett volna állást foglalnia abban a kérdésben, hogy valóban az adásvételi szerződés minden lényeges elemére kiterjedő volt-e a közölt ajánlat. A vételi ajánlat elfogadása esetén ugyanis az adásvételi szerződésbe nem kerülhetnek bele további, a vevőre nézve bármilyen szempontból hátrányos feltételek. Eltérő értelmezés mellett I. rendű alperes más tartalommal kívánt szerződni a felperessel, mint a II. rendű alperessel.

[26] Az adásvételi szerződés és a közölt vételi ajánlat egybevetésének hiánya egyben azt eredményezte, hogy a másodfokú bíróság a Pp. 279. § (1) bekezdésébe ütköző, okszerűtlen mérlegelés eredményeként döntött a vételi ajánlat tartalmáról, tévesen jutott arra a következtetésre, hogy a vételi ajánlat teljes volt, és részben ezen okból tévesen vizsgálta a nyilatkozattételi határidő megfelelőségét és jutott e kérdésben is téves következtetésekre.

[27] A Kúria Pfv.20.147/2020/12. számú precedens határozat [7] bekezdésében megjelenő jogértelmezéstől a felperes szerint a jogerős ítélet azon okból tér el, mert a kúriai határozat alapján az ajánlat közlésének hiánya miatt az ügyletről való tudomásszerzés időpontjához képest kell vizsgálni, hogy határidőben történt-e az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozat megtétele és az elővásárlási jog megsértésén alapuló igény érvényesítése. A jogerős ítéletben a bíróság az ajánlat teljes terjedelmű közlésének tényét elfogadva jutott arra a következtetésre, hogy a felperes az elővásárlási jog gyakorlásával elkészt, holott a másodfokú bíróság ítélete alapján a felperes 2022. január 26-án szerzett tudomást az adásvételi szerződésről, 2022. február 10-én az elővásárlási joga megsértéséről, ehhez képest 2022. február 25-én keresetet indított és elfogadó nyilatkozatot tett. A másodfokú bíróság ítélete a hiányos vételi ajánlat közlése esetén irányadó fenti kúriai döntéstől is eltért abban a jogkérdésben, hogy mikor tekintendő az elővásárlási jog jogosultjának elfogadó nyilatkozata határidőben megtett nyilatkozatnak. Az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó elfogadó nyilatkozat határidőben való megtételének kérdését ugyanis – az ajánlat közölt terjedelmét érintő eltérő jogi álláspontja miatt – a másodfokú bíróság az adásvételi szerződésről való tudomásszerzéstől és az igényérvényesítési határidő megtartottságától függetlenül vizsgálta.

[28] A felperes szerint az elsőfokú bíróság jogszerűen állapította meg, hogy a felperes főpolgármestere által 2021. december 17-én közzétett, újságírói értesülést kommentáló

facebook poszt – tartalma alapján és az egyéb bizonyítékokra figyelemmel – nem alkalmas annak bizonyítására, hogy a konkrét perbeli ingatlannal kapcsolatos pályázat kapcsán a képviselőtestületi döntésről a felperes tudomást szerzett. Utalt a felperes arra is, hogy az I. rendű alperes sem az elsőfokú, sem a másodfokú eljárásban nem csatolta a hivatkozott újságcikket kinyomtatott formában. A másodfokú eljárásban új tényállításra, új bizonyíték csatolására kizárólag a Pp. 373. §-a alapján a kereset és ellenkérelem-változtatás, utólagos bizonyítás korlátai között van lehetőség, jelen esetben ilyen körülmény nem állt fenn.

[29] Hangsúlyozta, hogy a II. rendű alperes mindenféle ésszerű, racionális indok nélkül nem tájékoztatta a felperest a képviselő-testületi döntésről és az adásvételi szerződés megkötéséről. A felperes 2021. december 17-én kelt megkeresésre az I. rendű alperes csak 2022. január 13-án kelt levelében válaszolt, azonban a képviselő-testületi döntésről ekkor sem nyilatkozott, illetve azt nem küldte meg a felperesnek, sőt arról sem tájékoztatta a felperest, hogy két nappal korábban aláírásra került az adásvételi szerződés. A felperes álláspontja szerint a felperesi közgyűlés 2022. január 26-i ülésén tett képviselői felszólalás értékelhető az elővásárlási jog megsértéséről való tudomásszerzés időpontjaként. A képviselő-testületi döntés közlésének hiányában mind a 2021. november 4-én kelt, mind a 2021. december 7-i vételi ajánlatközlés idő előtti volt, hiszen 2021. december 16-i döntést megelőzően nem volt meg az a vételi ajánlat, amely a Ptk. 6:222. §-a szerint olyannak tekinthető, amelyet az I. rendű alperes el kíván fogadni. Az időelőtti és a hiányos tájékoztatás következménye az, hogy a felperest terhelő ajánlattal kapcsolatos nyilatkozattételi határidő meg sem kezdődhetett.

[30] A Ptk. 6:222. § (1) bekezdése és 6:65. § (1) bekezdés *b)* pontja megsértése körében kifejtette, hogy az elsőfokú ítélet helyesen utalt a Kúria Pfv.22.405/2017/9. számú ítéletének [14] bekezdésében megjelenő joggyakorlatra, amely szerint a nyilatkozattételre adott határidő akkor tekinthető megfelelőnek, ha elég ahhoz, hogy a jogosult annyi idő alatt reálisan megfontolja és döntést hozzon az ajánlat és a feltételeinek az elfogadásáról és a részéről való teljesíthetőségéről azzal, hogy az elővásárlásra jogosult személyi körülményeit is figyelembe kell venni a megfelelő határidő megállapításánál. Utalt arra is, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosult a nyilatkozattételi határidőben joggyakorlása során a jóhiszeműség és tisztesség elvét szem előtt tartva, az adott helyzetben általában elvárható módon jár el, a joggyakorlása határidejének mulasztására vonatkozó törvényi rendelkezést az elővásárlásra jogosultat érintően nem lehet mereven, jogvesztő jelleggel alkalmazni. E körben megismételte az elsőfokú ítéletnek felperes döntési mechanizmusán alapuló érvelését, részletesen levezetve a felperes belső normatív szabályzatban rögzített eljárásrendjét. Rámutatott, hogy a Ptk. 6:65. § (1) bekezdés *b)* pontja a „rendes körülmények közöttiségre” utal, így ebből is az vezethető le, hogy a felperes jogosult volt a rendes körülmények között – a havonta esedékes – a 2022. január 26-i rendes ülés keretében döntést hozni és nem volt köteles rendkívüli közgyűlés összehívására, ezért elfogadó nyilatkozata időben elküldöttnek (megtettnek) minősül.

[31] Az I. és a II. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmeikben a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérték utalva annak helyes indokaira.

[32] Az I. rendű alperes álláspontja szerint a jogerős ítélet – szemben a felülvizsgálati kérelemben foglaltakkal – megfelel a jogszabályoknak, egyúttal valamennyi érintett jogkérdésben illeszkedik a Kúria gyakorlatához mind a közölt ajánlat teljessége, mind az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó határidő, mind a felperesi tudomásszerzés vonatkozásában.

[33] A II. rendű alperes a közölt ajánlat teljessége körében utalt arra, hogy a feleknek együtt kell működniük, jogaikat jóhiszeműen és rendeltetésüknek megfelelően kell gyakorolni. Ez a kötelezettség egyebek mellett abban nyilvánul meg, hogy amikor az elővásárlási jogosult megkapja a felhívást, akkor azt érdemben meg kell vizsgálnia, amennyiben azt bármilyen szempontból is hiányosnak találja, akkor a hiányokat teljeskörűen meg kell jelölnie. Amennyiben az általa megjelölt hiányokat pótolja az eladó, úgy utóbb nem hivatkozhat alappal arra az elővásárlásra jogosult, hogy neki további igényei lennének.

[34] A II. rendű alperes kifejtette továbbá, hogy a Ptk. szerinti „elfogadni kívánt” vételi ajánlat fogalmának megfelelt a felperessel közölt vételi ajánlat. Ha a felperes időben megtette volna elfogadó nyilatkozatát, az I. rendű alperes akkor is köteles lett volna a közölt vételi ajánlatnak megfelelő tartalommal értékesíteni a perbeli ingatlant a felperes részére, ha utóbb a pályázat eredménytelennek minősül, vagy utóbb mégis egy másik ajánlatot kívánt volna kiválasztani a képviselőtestületi ülésen, ha a pályázó utólag kizárásra kerül. A nyilatkozási határidő megfelelése körében arra hivatkozott, hogy a két fél között kialakult gyakorlatnak a 30 napos határidő megfelelt, azt a felperes évtizedek óta nem kifogásolta.

A Kúria döntése és jogi indokai

[35] A felülvizsgálati kérelem tartalmára tekintettel előzetesen rögzíteni kell, hogy a felülvizsgálati eljárás nem a per folytatása, hanem egy kérelemhez kötött és eljárási szabályok által szabályozott rendkívüli jogorvoslati eljárás. Tárgya a jogerős ítélet, amelynek felülvizsgálatát a Pp. 406. § (1) bekezdése értelmében az ügy érdemére kiható jogszabálysértésre, illetve a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérésre hivatkozással lehet kérni. A felülvizsgálati kérelem tehát a jogerős ítélet anyagi és/vagy eljárásjogi hibájának az orvoslására szolgál, a jogerő áttörésének olyan kivételes eszköze, amelyre csak törvényben meghatározott esetekben és feltételek fennállása esetén van mód.

[36] A jogerős ítélet felülbírálatának korlátait a felülvizsgálati kérelem és ha van ilyen, a csatlakozó felülvizsgálati kérelem határozza meg: a Kúria az előadott kérelemhez, a megjelölt jogszabálysértésekhez és annak indokaihoz is kötve van [Pp. 423. § (1) bekezdés].

[37] A Pp. 413. § (1) bekezdése és az annak alapján kialakult jogértelmezés (Kúria Pfv.21.291/2020/11., Pfv.21.096/2021/7.) szerint: a felülvizsgálati kérelem egymással szorosan összefüggő, kötelező tartalmi kellékei – egyebek mellett – a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. [az eljárásjogi tárgyú elvi iránymutatásoknak az új Pp. hatályba lépése folytán történő felülvizsgálatáról szóló 1/2017. Polgári jogegységi határozat alapján a Pp. hatálya alá tartozó ügyekben is alkalmazandó a felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasításának egyes kérdéseiről szóló 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3. pont.] Ezen konjunktív feltételeknek a fél akkor tesz eleget, ha egyrészt megjelöli a megsértett jogszabályhelyet, másrészt pedig a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag körülírja, az arra vonatkozó jogi álláspontját kifejti, azaz a jogszabálysértésre való hivatkozása indokát ismerteti. A felülvizsgálatot kérő félnek az általa hivatkozott jogszabálysértéssel

összefüggésben a megsértett jogszabályhelyet konkrétan, a jogforrás, a paragrafusszám, az esetleges bekezdések és pontok számának megadásával kell meghatározni, követelmény továbbá az is, hogy az így megjelölt jogszabályhely megfeleljen a jogszabálysértés szöveges körülírásának (Kúria Gfv.30.114/2023/4.). A több egymástól elkülönülő jogszabálysértésre hivatkozó felülvizsgálati kérelemnek valamennyi hivatkozás tekintetében rendelkeznie kell a törvényben meghatározott, egymással szoros logikai és perjogi kapcsolatban álló kötelező tartalmi kellékekkel. A hiányos hivatkozásokat, azaz a tartalmilag fogyatékos felülvizsgálati kérelmet – vonatkozó részében – a Kúria nem vizsgálhatja érdemben (Kúria Pfv.21.483/2013/8.).

[38] Az így meghatározott felülvizsgálati keretek között eljárva, a felülvizsgálat eredményeként a Kúria azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott és érdemben vizsgálható okokból nem jogszabálysértő, továbbá nem tér el jogkérdésben a felperes által hivatkozott közzétett kúriai határozatoktól sem. A keresetet elutasító jogerős ítélet elleni felülvizsgálati kérelem nem megalapozott, jogerős ítélet indokaival azonban a Kúria csak részben értett egyet az alábbiakra tekintettel.

[39] A Kúria már a felperes által is hivatkozott Pfv.20.931/2013/7. számú ítéletében is kifejtette, hogy a pályázati eljárás egy teljesen különálló eljárás. A felperes nem volt pályázó, nem kellett pályáznia, elővásárlásra jogosultként élhetett ezzel a jogával, így nem volt jelentősége számára a pályázati feltételeknek. Az I. rendű alperesnek a pályázati úton való értékesítés esetén is biztosítania kellett az elővásárlásra jogosult felperes joga gyakorlásának a lehetőségét, amely jogosultság az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó – a pályázati eljárástól eltérő – jogszabályi rendelkezéseknek, jelen esetben a Ptk. 6:222. §-ában foglaltaknak megfelelően volt gyakorolható, így ezen ítélet nem volt alkalmas a felperesi érvelés alátámasztására.

[40] A vételi ajánlat közlésével összefüggő szabályokat a Ptk. 6:222. § (1) bekezdése rögzíti. Ennek alapján a tulajdonos (eladó) az ajánlat elfogadása előtt azt a vételi ajánlatot köteles – teljes terjedelemben – közölni az elővásárlásra jogosulttal, amelyet el kíván fogadni. Mindez azt jelenti, hogy nem az eredeti, aláírt vételi ajánlatot, és nem is egy, a szerződő felek által már aláírt szerződést kell megküldeni az elővásárlásra jogosultnak, hanem a kapott és elfogadni kívánt – jelen esetben a pályázati eljárás eredményeképpen kialakult – vételi ajánlatot és az annak határidőhöz kötött elfogadására vonatkozó jognyilatkozat megtételére való felhívást. Az elővásárlási jog gyakorlása szempontjából erre tekintettel a perbeli esetben közömbös volt tehát mind a pályázati kiírás, mind a befektetői tájékoztató tartalma, mert a felperes a pályázaton való részvétel nélkül, az elővásárlási joga jogszerű gyakorlása esetén szerezhette a perbeli ingatlanon, így azok megküldésének hiánya a közölt vételi ajánlat teljességét nem érintette. Nem volt jelentősége tehát annak, hogy a hivatkozott dokumentumokat a perben nem csatolták.

[41] A felperes egyéb, a közölt ajánlat teljességével kapcsolatos érvei kapcsán szükséges arra is rámutatni, hogy a vételi ajánlat általában különbözik a végleges szerződéstől, mert az utóbbi tartalma számos egyéb tényezőtől függ, például attól, hogy ki a vevő (külföldi személy, tulajdonostárs stb.) és több olyan kötelező eleme van, amely a vételi ajánlatban nem jelenik meg (például az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges tartalmi elemek). A megküldendő vételi ajánlat ennek megfelelően általában szűkebb körű a végleges adásvételi szerződésnél. A vételi ajánlatnak azonban, így az eladó által közölt vételi ajánlatnak is, a

szerződés felek által lényegesnek minősített feltételeit kell tartalmaznia. Lényeges körülmény az is, hogy a közölt feltételek nem lehetnek terhesebbek az elővásárlásra jogosultra, mint amit az eladó elfogadott, azaz nem köthet az ajánlattevővel az elővásárlásra jogosulttal közölt feltételeknél az ajánlattevőre nézve kedvezőbb szerződést. Erre is tekintettel az eladónak az az érdeke, ami egyben a kockázata is, hogy a valóban elfogadni kívánt és teljes vételi ajánlatot küldje meg az elővásárlásra jogosultnak. Az elővásárlásra jogosultnak ugyanis a megküldött vételi ajánlatra kell nyilatkoznia, ha elfogadja, a szerződés az eladó és az elővásárlásra jogosult között a Ptk. 6:222. § (4) bekezdése alapján a közölt feltételekkel jön létre. Az eladó utóbb tehát nem hivatkozhat arra, hogy további feltételek (pl. vevői kötelezettségek, határidők, biztosítékok) is voltak az által elfogadni kívánt vételi ajánlatban, így azok is a szerződés részévé váltak.

[42] A felperes tévesen állította e körben a jogerős ítéletnek a Kúria Gfv.30.331/2019/10. számú határozatától való eltérését. A hivatkozott ügy eltérő tényállás mellett, eltérő jogkérdéssel foglalkozott. A tényállás szerint a felszámolás alatt álló eladó felszámolója nyilvános pályázati felhívásban olyan ingóságokat (gázmotorok) kívánt értékesíteni, amelyek harmadik személy tulajdonában álló ingatlanban voltak találhatóak, ezért a pályázónak vállalnia kell, hogy saját költségén kiszerezi az eszközöket és helyreállítja azok eredeti állapotát, vagy csatolja az ingatlantulajdonossal kötött megállapodást, vagy annak szándéknyilatkozatát, amelynek értelmében az érintett ingatlanrész használati jogának ellenértékéről a felek között megállapodás született. A pályázati felhívásra a nyertes ajánlatot tevő valamennyi ingóságra egyedi ajánlati árak megjelölésével tett vételi ajánlatot, amelyhez csatolta az ingatlantulajdonos és a közte létrejött írásbeli szándéknyilatkozatot. A hatálytalansági kereset a bíróság azért utasította el, mert az elővásárlásra jogosult ezen vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozata nem volt joghatás kiváltására alkalmas, nem volt ugyanis teljeskörű, mivel a közölt vételi ajánlathoz képest nem tartalmazta a gépek helyszínen való továbbműködtetésére vagy elszállítására vonatkozó nyilatkozatot. Ezen kúriai határozat tehát nem a vételi ajánlat, hanem az elfogadó nyilatkozat teljességével kapcsolatos állásfoglalást tartalmaz.

[43] A felperes a közölt vételi ajánlat teljessége körében hivatkozott arra is, hogy a Kúria Pfv.20.931/2013/7. számú határozata alapján, amennyiben az eladó nem az elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosulttal, hanem az eredeti ajánlattevővel köti meg a szerződést, úgy a Ptk. 6:223. §-ára alapított hatálytalansági perben össze kell vetni az eladó által az elővásárlásra jogosultnak megküldött vételi ajánlatot a létrejött szerződéssel, vizsgálni kell, hogy van-e érdemi eltérés, amelyet jelen perben a másodfokú bíróság elmulasztott. A hivatkozott döntés ilyen jogértelmezést nem tartalmaz ugyan, így az eltérés nem volt megállapítható, de ezen hivatkozás a felülvizsgálati eljárásnak azért sem lehetett tárgya, mert ebben a kérdésben az elsőfokú bíróság nem foglalt állást és erre való hivatkozás hiányában a kérdésre a másodfokú bíróság sem tért ki a jogerős ítéletben. A jogerős ítélet viszont csak olyan kérdésben támadható felülvizsgálati kérelemmel, amely az első- és a másodfokú eljárásnak is tárgya volt [Kúria Pfv.20.797/2016/11. (BH2017. 232.II.)]. Ennek az oka, hogy a bíróságok nem követhettek el jogszabálysértést olyan körülményre, jogra, jogi érvelésre vonatkozóan, amelyet a fél nem tett az eljárás tárgyává, így azt nem is vizsgálhatták, ezért ezen az alapon a felülvizsgálati eljárásban a Pp 279. § (1) bekezdésének a sérelme nem volt megállapítható. A felperes az indokolási kötelezettség megsértését nem állította, de annak következménye ez esetben kizárólag a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése és új eljárásra, új határozat hozatalára kötelezés lehetne, amelyet azonban a felperes a felülvizsgálati kérelemében nem is kért.

[44] A kifejtettekre tekintettel a Kúria egyetértett a másodfokú bírósággal abban, hogy az I. rendű alperes 2021. december 6-án kelt, a felperes részére december 7-én kézbesített levele teljeskörűen tartalmazta a II. rendű alperes vételi ajánlatát. Az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó határidő azonban a jogerős ítéletben kifejtettekkel szemben a vételi ajánlat kézbesítésével megkezdődött, nem volt jelentősége annak, hogy a II. rendű alperes pályázatát az I. rendű alperes képviselő testülete győztesként elfogadta, és erről a felperes mikor szerzett tudomást. Az e körben kifejtett indokokat a Kúria a jogerős ítéletből mellőzi az alábbiakra tekintettel.

[45] Ahogy azt a Kúria a fentiekben már kifejtette, a Ptk. 6:222. § (1) bekezdése alapján az eladó azt a vételi ajánlatot köteles teljes terjedelemben közölni az elővásárlásra jogosulttal, amelyet el kíván fogadni. A közlésben az eladó I. rendű alperes nem adott elő feltételt, nem jelezte, hogy a közlése majd a testület döntését követően lesz hatályos. Közömbös tehát, hogy a nem természetes személy eladó ügyszerve az ajánlat tényleges elfogadásáról a vételi ajánlat megküldését megelőzően hozott-e már döntést, vagy később esetleg mással kíván szerződést kötni, mert az ajánlattevő esetleg mégsem nyeri meg a pályázatot. Ennek a kockázatát az ajánlatot már megküldő eladó viseli, mert amennyiben az eladó vagy a képviselőjére jogosult személy vételi ajánlatot közöl az elővásárlásra jogosulttal, a Ptk. 6:222. § (2) bekezdése és 6:65. § (1) bekezdés b) pontja alapján ajánlati kötöttségben lesz. A közléssel az eladó és az elővásárlásra jogosult között jogviszony jön létre, amely mindaddig fennáll, amíg az ajánlatban megjelölt szolgáltatás jellegére és az ajánlat megtételének a módjára tekintettel az eladó a válasz megérkezését rendes körülmények között várhatja. Más megítélés alá esik az, ha a pályázat, vagy a közölt vételi ajánlat érvénytelen, azonban jelen esetben ilyen körülmény nem merült fel, így arra a Kúria jelen határozatában nem tér ki.

[46] Minderre tekintettel annak, hogy a felperes az I. rendű alperes pályázattal kapcsolatos döntéséről a felperes mikor szerzett tudomást, alkalmas volt-e annak alátámasztására a felperes főpolgármesterének facebook posztja, nem volt relevanciája, így annak sem, hogy az abban belinkelt, az ingatlanokat és azok pontos helyét is tartalmazó újságcikk csatolásra került-e és ha igen, mikor, a peres iratokhoz. A jogerős ítélet e körben hivatkozott Kúria Pfv.20.147/2020/12. számú határozatának [7] bekezdésében kifejtettektől sem térhetett el, azt ugyanis a Kúria egyrészt az előbbieken kifejtettek értelmében eltérő tényállás mellett hozta meg, másrészt a hivatkozott bekezdésben nem a Kúria jogértelmezését tartalmazza, hanem a támadott jogerős ítélet indokolásának az ismertetését.

[47] A nyilatkozattételi idő megfelelése körében a Kúria egyetértett a másodfokú bírósággal, azonban a jogerős ítéletben kifejtett indokokat arra tekintettel, hogy a [44] bekezdésben kifejtettek szerint a vételi ajánlat szabályszerű közlése 2021. december 7-én megtörtént, a következőkkel egészíti ki, illetve pontosítja.

[48] A Kúria az eljáró bíróságok által is hivatkozott Pfv.22.405/2017/9. számú ítéletében már kifejtette, hogy a nyilatkozattételre adott határidő akkor tekinthető megfelelőnek, ha elég ahhoz, hogy a jogosult annyi idő alatt reálisan megfontolja és döntést hozzon az ajánlat és feltételeinek az elfogadásáról és a részéről való teljesíthetőségéről. Azt pedig, hogy az eladó által megjelölt nyilatkozattételi határidő megfelelő volt-e, csak az ügy összes feltárt körülményének a mérlegelésével lehet megállapítani. Ennek során figyelemmel kell lenni az elővásárlásra jogosult személyi körülményeire is, így például arra, hogy egy

önkormányzatnak a döntéshozatali mechanizmusa folytán akár több időre lehet szüksége, mint egy magánszemélynek az ajánlatról való döntésre, de ahogy arra a Kúria hivatkozott ítélete is utal, nem ez az egyetlen körülmény, amelyet értékelni kell a határidő megfelelése körében. Jelen perben nem hagyható figyelmen kívül az a nem vitatott tény, hogy a felperes és az I. rendű alperes az általuk kialakított és több éven keresztül alkalmazott gyakorlat szerint 30-35 napos határidőt szabtak az elővásárlási jog gyakorlására, amelynek során nyilvánvalóan figyelemmel voltak a felperes önkormányzat döntési mechanizmusára is, és amelyet a felperes korábban nem kifogásolt. Jelen esetben sem merült fel olyan körülmény, amely miatt a határidő nem lett volna elegendő az ajánlat megfontolására és az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó döntés meghozatalára különös tekintettel arra, hogy a felperes az I. rendű alperes értékesítési szándékáról már a 2021. november 4-én kelt leveléből értesült. Hangsúlyozza a Kúria, hogy az elővásárlásra jogosult felperes a joga jogszerű gyakorlására volt jogosult és köteles, arra nem volt és nincs lehetősége, hogy az eladó I. rendű alperes által biztosított megfelelő határidőt egyoldalúan meghosszabbítsa oly módon, hogy a joga gyakorlásához szükségtelen további adatok közlését kéri vagy egyéb feltételeket támaszt. Nem sértette meg erre tekintettel az I. rendű alperes az együttműködési kötelezettségét akkor, amikor a felperes 2021. december 17-i újabb felhívására nem válaszolt. A felperes a felhívás szerinti 30 napos határidő leteltét, azaz 2022. január 6-át követően az igényérvényesítésével elkésett, így az I. rendű alperes az adásvételi szerződést a II. rendű alperessel megköthette.

[49] Rámutat a Kúria arra is, hogy a vételi ajánlat 2021. december 7-i közlésére tekintettel nem foghatott helyt a felperes azon érvelése sem, hogy mivel az I. rendű alperes csak a felperes 2021. december 15-i rendes közgyűlését követően döntött a II. rendű alperes pályázatáról, a felperes 2022. január 26-án tartott rendes közgyűlésén jogosult volt az elővásárlási jogról dönteni és ezt követően nyilatkozni. A felperesnek egyrészt a 2021. december 15-i rendes közgyűlésen lehetősége lett volna a döntéshozatalra, másrészt egy határidőhöz kötött jogcselekmény miatt helye lehet rendkívüli közgyűlés összehívásának is.

[50] A Kúria a kifejtettek alapján a jogerős ítéletet a Pp. 424. § (1) bekezdése alapján hatályában fenntartotta, mert az megfelelt a felülvizsgálat tárgyává tett, érdemben vizsgálható jogszabályi rendelkezéseknek és jogkérdésben nem tért el a felperes által hivatkozott kúriai határozatoktól.

[51] A Pp. 405. § (1) bekezdése és 364. §-a folytán alkalmazott Pp. 83. § (1) bekezdése alapján a felperes köteles megfizetni az alpereseknek a jogi képviseletével felmerült, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) bekezdése alapján számított ügyvédi munkadíjból álló költségét. Az ügyvédi munkadíj az I. rendű alperes esetében áfával növelt, míg a II. rendű alperes esetében az általa felszámított összegben maximáltan került megállapításra.

[52] Az felperes személyes illetékmentessége folytán feljegyzett felülvizsgálati eljárási illeték a Pp. 102. § (6) bekezdése alapján az állam terhén marad.

A határozat elvi tartalma

I. Az eladó azt a vételi ajánlatot köteles teljes terjedelemben közölni az elővásárlásra jogosulttal, amelyet el kíván fogadni elfogadni. Közömbös tehát ebből a szempontból az,

hogy a nem természetes személy eladó ügyszerve az ajánlat tényleges elfogadásáról a vételi ajánlat megküldését megelőzően hozott-e már döntést.

II. Az eladó által az elővásárlásra jogosulttal közölt vételi ajánlatnak a szerződés felek által lényegesnek minősített feltételeit kell tartalmaznia. A létrejött adásvételi szerződés nem lehet terheesebb az elővásárlásra jogosultnak, mint az ajánlattevővel megkötni kívánt szerződés. Az elővásárlásra jogosultnak a megküldött vételi ajánlatra kell nyilatkoznia, ha elfogadja, a szerződés az eladó és az elővásárlásra jogosult között a Ptk. 6:222. § (4) bekezdése alapján a közölt feltételekkel jön létre.

Az alkalmazott jogszabályok

a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:65. § (1) b), 6:222. § (1), (4)

Záró rész

Budapest, 2025. január 15.

Dr. Puskás Péter s.k. a tanács elnöke, dr. Csesznok Judit Anna s.k. előadó bíró, dr. Suba Ildikó s.k. bíró, dr. Tánczos Rita s.k. bíró, dr. Varga Edit s.k. bíró

A kiadmány hitelél:

Sz.Sz.

bíróági ügyintéző