



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.20.835/2022/6.

A tanács tagjai: Dr. Szabó Klára a tanács elnöke

Dr. Parlagi Mátyás előadó bíró

Dr. Magosi Szilvia bíró

Dr. Mocsár Attila Zsolt bíró

Nyíróné dr. Kiss Ildikó bíró

A felperesek: I. rendű

II. rendű

A felperesek képviselője:

Dr. Ilosvai Gábor ügyvéd

Az alperesek: I. rendű

II. rendű

III. rendű

Az alperesek képviselője:

Dr. Gyuricza Szabolcs ügyvéd

A per tárgya: szerződés hatálytalansága

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek:

felperesek

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

Tatabányai Törvényszék 2.Pf.20.214/2021/7.

Az elsőfokú bíróság neve és határozatának száma:

Esztergomi Járásbíróság 6.P.20.443/2021/10.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 63.500 (hatvanháromezer-ötszáz) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az esedékesség napjáig az államnak – az állami adó- és vámhatóság illetékbevételi számlájára – 1.300.000 (egymillió-

háromszázezer) forint meg nem fizetett felülvizsgálati eljárási illetéket. Az illetékfizetési kötelezettség e határozat jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A perrel érintett ingatlanok a felperesek $\frac{3}{8}$ - $\frac{3}{8}$ -ad, az I-II. rendű alperesek $\frac{1}{8}$ - $\frac{1}{8}$ -ad arányban voltak a tulajdonosai.

[2] Az I-II. rendű alperesek mint eladók a III. rendű alperessel mint vevővel 2021. május 11-én adásvételi szerződést kötöttek, amelyben az I-II. rendű alperesek tulajdoni hányadukat eladták a III. rendű alperesnek 13.000.000 forint vételárért. A szerződő felek rögzítették, hogy az eladók az ingatlan energetikai tanúsítványát a szerződés aláírásakor átadták a vevőnek (1.3.). A szerződés szerint a vevő a szerződés aláírása folyamán a vételár teljes összegét megfizette az eladóknak, amiből 2.000.000 forint foglalónak minősül, ezért az eladók a szerződés aláírásával hozzájárultak a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez (4.). A szerződő felek megállapodtak abban, hogy az eladók az ingatlant legkésőbb 2021. augusztus 15-én adják birtokba (5.). Az I-II. rendű alperesek kijelentették, hogy a felpereseknek elővásárlási joga van, amelyre vonatkozó felhívásokat a szerződés napján kibocsátják a jogosultak felé (8.). A szerződő felek nyilatkozata szerint tudomással bírnak arról, hogy amennyiben bármelyik felperes úgy nyilatkozik, hogy a szerződésnek megfelelően (annak lényeges részei elfogadásával és teljesítésével: pl. vételár elfogadásával és fizetési határidő teljesítésével, birtokbavétellel, stb.) az elővásárlási jogával él, és a teljes vételár megfizetéséhez szükséges összeg meglétét hitelt érdemlően az eladók felé igazolja, akkor az elővásárlásra jogosult a szerződésbe lép, a tulajdonjog átruházása az eladók és az elővásárlásra jogosult tulajdonostárs mint vevő között jön létre; ebben az esetben a szerződést egyes részek tekintetében módosítani kell (pl. tulajdonjog bejegyzési engedély stb.), amelynek költségei – ideértve a jelen szerződés költségeit is – szintén az elővásárlással érintett tulajdonostársat terhelik (9.). A szerződés elkészítésével kapcsolatban felmerülő ügyvédi munkadíj, továbbá a tulajdonjog bejegyzéssel összefüggő ingatlan-nyilvántartási díj (6.600 forint/ingatlan) a vevőt terhelik (10.). A felek megállapodtak abban, hogy a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a földhivatali eljárásban való teljes körű képviseletükkel a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet bízzák meg (11.).

[3] A szerződést szerkesztő ügyvéd az I-II. rendű alperesek képviselőjeként a szerződés megkötésének napján megküldte az adásvételi szerződést a felpereseknek azzal, hogy 15 napon belül írásban nyilatkozzanak elővásárlási joguk gyakorlásáról, amit a felperesek 2021. május 13-án vettek át.

[4] A felperesek 2021. május 20-i levelükben (a továbbiakban: elfogadó nyilatkozat) jogi képviselőjük útján bejelentették, hogy élni kívánnak az őket megillető elővásárlási joggal a megküldött adásvételi szerződésből kiismerhető vételi ajánlat ismeretében, abból elfogadva a vételár és a foglaló összegét, a birtokba adás időpontját, de a 9. pontban írt kötelezettségeket nem vállalták. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:222. §-ára hivatkozva előadták, hogy a vételi ajánlatot és nem a megkötött szerződést kell közölni, így a szerződés hatálytalan, nekik pedig a hatálytalan szerződésbe nem kell belépniük. A Ptk. nem írja elő a teljesítőképesség igazolását. Észlelték ugyanakkor, hogy az adásvételi szerződés – nyilatkozatuk bevétele nélkül – széljegyzésre került, ezért mielőtt az I-II. rendű alperesek és a felperesek a szerződést megkötik, az I-II. rendű alpereseknek intézkedniük kell ezen eljárás megszüntetéséről. A szerződés megkötésére csak akkor kerülhet sor, ha a széljegy már nem szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. A felperesek jogi képviselője közölte, hogy az I-II. rendű alperesek és a felperesek között a szerződést ő fogja

elkészíteni, ennek megfelelően kérte a szerződés megkötéséhez szükséges adatok megküldését.

[5] 2021. június 3-án a szerződést szerkesztő ügyvéd e-mailben arról tájékoztatta a felperesek jogi képviselőjét, hogy az I-II. rendű alperesek a lehető leghamarabb meg kívánják kötni az adásvételi szerződést, valamint megküldte személyes adataikat. Ugyanezen a napon a felperesek 2.000.000 forintot átutaltak az I-II. rendű alpereseknek, amit ők másnap visszautaltak.

[6] A felperesek 2021. június 7-én a teljes vételárat ügyvédi letétbe helyezték jogi képviselőjüknel azzal, hogy az az adásvételi szerződés megkötésekor kerül kifizetésre az I-II. rendű alpereseknek.

A kereset és az alperesek védekezése

[7] A felperesek annak megállapítását kérték, hogy az alperesek által megkötött adásvételi szerződés velük szemben hatálytalan, az közöttük és az I-II. rendű alperesek között jött létre 13.000.000 forint vételár és 2021. augusztus 15-i birtokba adási határidő mellett. Kérték tulajdonjoguk bejegyzését és azzal kapcsolatban az alperesek tűrésre kötelezését.

[8] Indokolásuk szerint az alperesek elővásárlási joguk megszegésével kötöttek adásvételi szerződést. Az közöttük és az I-II. rendű alperesek között jött létre az elfogadó nyilatkozat átvételekor. Az I-II. rendű alpereseknek a vételi ajánlatot, nem pedig a megkötött és teljesített szerződést kellett volna megküldeniük. A vételi ajánlat megküldése energetikai tanúsítvány nélkül hiányos volt. Jogukban áll megválasztani, hogy a szerződést ki készíti el, mert ennek költségei őket terheli.

[9] Az alperesek kérték a kereset elutasítását.

[10] Indokolásuk szerint a felperesek az arra nyitva álló határidőben nem tettek a jogszabályoknak megfelelő elfogadó nyilatkozatot, mert vitatták a vételi ajánlat közlésének szabályosságát, valamint nem teljes tartalmában fogadták el az ajánlatot. A felperesek határidőben nem fizették meg a vételárat, valamint az általuk szabott előzetes feltételektől tették függővé egy velük kötendő új adásvételi szerződés létrehozását.

Az első- és a másodfokú ítélet

[11] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította.

[12] Indokolása szerint az alperesek ugyan megkötötték az adásvételi szerződést, de azt megküldték a felpereseknek és annak hatályát az elővásárlási jog gyakorlásától tették függővé, amely eljárás megfelelt a törvényi követelményeknek. Az elővásárlásra jogosult az elfogadó nyilatkozat megtételével a törvény erejénél fogva belép az adásvételi szerződésbe, így további intézkedések nélkül tulajdoni igényt támaszthat. A vételi ajánlatnak teljeskörűen tartalmaznia kell azokat a feltételeket, amelyek mellett az eladó az ingatlant el kívánja adni. Ilyen feltétel lehet az adásvételi szerződés 9. pontjába foglalt egyes szerződéses költségek megfizetésére vonatkozó rendelkezés is. A vételi ajánlatnak nem kell a megállapodás olyan lényeges kérdéseire korlátozódnia, amelyek nélkül a szerződés nem is jöhetne létre. A szerződés megkötésének feltételeit a tulajdonos és a harmadik személy megállapodása rendezi, a jogalkotó pedig arra biztosít lehetőséget a tulajdonostársnak, hogy kifejezetten e feltételek mellett egyoldalú jognyilatkozatával belépjen a szerződésbe. A tulajdonostárs nem támaszthat további, kiegészítő feltételeket az eladó irányába, nem kezdeményezheti a megállapodás módosítását vagy új szerződés létrehozatalát. Az energetikai tanúsítvány nem képezi a vételi ajánlat részét, az a szerződés teljesítése körébe tartozik. A felperesek elfogadó nyilatkozata nem felelt meg a jogszabályi feltételeknek. Abban azt az álláspontjukat fejezték ki, hogy a szerződés az abból kiismerhető vételi ajánlat kivételével nem keletkezett rájuk

nézve kötelezettséget. Elfogadták a szerződésben szereplő vételárat és a birtokba adási időpontot, de nyilatkozatuk szerint nem kell belépniük a szerződésbe, hanem jogi képviselőjük által elkészített új szerződést szándékoztak kötni azzal, hogy a szerződés megkötésének feltételéül támasztották a III. rendű alperes bejegyzési kérelmét tartalmazó széljegy törlését. Az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény [a továbbiakban: 2/2009 (VI. 24.) PK vélemény] 7. pontja a bírói gyakorlatban megszilárdult szempontokat rögzítve tartalmazza, hogy az elővásárlásra jogosultnak a vele közölt ajánlatot teljes terjedelmében, feltételek nélkül kell elfogadnia. Az adásvételi szerződés létrejötté akkor állapítható meg, ha a jogosult a vele közölt vételi ajánlatot minden feltételre kiterjedően elfogadta. Az ajánlat elfogadása nem köthető feltételekhez, a közölt ajánlattal nem teljes mértékben egyező nyilatkozat nem tekinthető hatályos elfogadó nyilatkozatnak. A felperesek elfogadó nyilatkozata így nem eredményezte a felperesek adásvételi szerződésbe való belépését, elővásárlási joguk gyakorlását. A határidő elteltét követően megszűnt az adásvételi szerződés függő hatálya, az hatályosult az alperesek között.

[13] A felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét – a per érdemében – helybenhagyta.

[14] Indokolása szerint maradéktalanul egyetértett az elsőfokú bíróság által megállapított tényállással és az ebből levont jogi következtetéssel. Az egységes ítélezési gyakorlatot tükröző Kúria Pfv.VI.21.896/2017/18. számú határozat szerint nem jár az elővásárlási jog megsértésével az elővásárlásra jogosult nyilatkozatától függő hatállyal történt szerződés megkötése, majd azzal kapcsolatban az elővásárlásra jogosult felhívása. Ez összhangban áll a 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 2. pontjával, a Ptk. 6:222. § (2) bekezdésével, valamint a Ptk. törvényjavaslatának indokolásával is. A Ptk. hatálybalépése után kialakult bírói gyakorlat is lehetővé teszi, hogy a tulajdonos az ajánlat teljes terjedelemben való közlésére vonatkozó kötelezettségét a már írásba foglalt és aláírt adásvételi szerződés megküldésével teljesítse.

[15] A jelen ügyben megkötött adásvételi szerződés ilyen függő hatállyal kötött szerződésnek minősül. A 9. pont alapján a szerződés teljes tartalmának az elfogadásával lehetséges a kedvezményezett pozíció érvényesítése. A 9. pont értelmezésre szorul, amely azonban – a szavak általános jelentése, a szöveg egységes értelmezése folytán – tartalmából adódóan nem akadályozza a függő hatály megállapításának. A felperesek jogi érvelésének megalapozatlanságát támasztja alá, hogy a Kúria gyakorlata szerint az elővásárlásra jogosult tulajdonjoga bejegyezhető akkor is, ha az eladó a bejegyzési engedélyt a vevő és nem az elővásárlásra jogosult részére adta meg. Az ingatlan-nyilvántartás szabályozása alapján a jogvita elbírálása szempontjából ezért annak sincs jelentősége, hogy az alperesek benyújtották a bejegyzési kérelmet.

[16] A másodfokú bíróság tényként rögzítette, hogy a felperesek a szerződési feltételeket nem fogadták el, hanem eltérő feltételekkel kívánták a szerződést megkötöni. Helyesen vonta le ezért az elsőfokú bíróság azt a következtetést, hogy a felek egybehangzó akaratnyilvánításának hiányában az adásvételi szerződés nem jött létre a felperesek és az I-II. rendű alperesek között. Egyetértett azzal is, hogy a felperesek ajánlata az eredeti vételi ajánlathoz képest új ajánlatnak minősült. A tulajdonosnak csak az a kötelezettsége, hogy a kapott ajánlatot közölje az elővásárlásra jogosulttal. Ha ezt a jogosultak nem fogadják el teljes terjedelmében, akkor a szerződés nem jön létre, és az eladó nem köteles velük újabb, más feltételekkel adásvételi szerződést kötni. Az alperesek nem jártak el jogellenes módon. A felperesek azért veszítették el elővásárlási jogukat, mert azt nem a törvényben előírt módon gyakorolták.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[17] A felperesek felülvizsgálati kérelmet és felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmet terjesztettek elő.

[18] A felülvizsgálat engedélyezését a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 409. § (2) bekezdés *a)* és *b)* pontja, valamint a 409. § (3) bekezdése alapján kérték. Az ügy érdemére kiható jogszabálysértésként a Ptk. 6:222. § (4) bekezdésének, a 6:63. § (2) bekezdésének és a 6:67. § (2) bekezdésének a megsértésére hivatkoztak. Indokolásuk szerint a másodfokú bíróság teljes mértékben figyelmen kívül hagyta a Ptk. általános szerződés-kötési szabályait, elfogadó nyilatkozatukat kizárólag a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) hatálya alatt kialakult bírói gyakorlat alapján vizsgálta. A joggyakorlat továbbfejlesztésének szükségességét arra alapították, hogy a Ptk. új szabályai fényében szükségessé vált az elővásárlási jogosult elfogadó nyilatkozatával szembeni követelményrendszer továbbfejlesztése, mert a bírói gyakorlat a régi Ptk. talaján áll, és nem reflektál a Ptk. új szabályaira. A per központi kérdése, hogy a vételi ajánlatra megküldött elfogadó nyilatkozat a Ptk. 6:222. § (4) bekezdése szerinti elfogadásnak minősült-e, és azzal létrejött-e az adásvételi szerződés. Ezt a régi Ptk. alatt kialakult elővásárlási joggal kapcsolatos gyakorlat eltérően rendezte, mint a Ptk. szerződésekre vonatkozó általános szabályai. A Ptk. új szabályozása szerint a szerződés akkor is létrejön, ha az elfogadó nyilatkozat lényegesnek nem minősülő, kiegészítő feltételt tartalmaz. Ezzel szemben a másodfokú bíróság jogerős ítéletében a régi Ptk. 373. §-a szerinti joggyakorlat elemzése alapján jutott arra a következtetésre, hogy ők nem teljes terjedelmében fogadták el a vételi ajánlatot. A másodfokú bíróság a Ptk. 6:67. § (2) bekezdése alapján azt egyáltalán nem vizsgálta, hogy az elfogadó nyilatkozatban közölt feltételek a vételi ajánlat lényeges vagy nem lényeges elemeire terjedtek-e ki. Ahogy nem értékelte az I-II. rendű alpereseknek azt a nyilatkozatát sem, hogy a lehető leghamarabb meg kívánják kötni az adásvételi szerződést, vagyis az elfogadó nyilatkozatban foglalt feltételek ellen nem tiltakoztak. Az elővásárlási jog gyakorlásának különleges súlyára és társadalmi jelentőségére is hivatkoztak, mert az elővásárlási jog szabályai számos jogi konstrukcióban gyakran kerülnek alkalmazásra. A felülvizsgálat engedélyezését azért is kérték, mert a jogerős ítélet jogkérdésben eltér a Kúria Pfv.21.583/2019/8. számú határozatától (a továbbiakban: hivatkozott határozat). A másodfokú bíróság e határozattal ellentétben elmulasztotta értékelni azt a körülményt, hogy ők nem lehettek tisztában az adásvételi szerződésben meghatározott jogi költségekkel, nem is álltak jogviszonyban a szerződést szerkesztő ügyvéddel, másrészt az ügyvéd kiválasztása és annak költségei nem tartoznak az adásvételi szerződés lényeges elemei közé.

[19] Felülvizsgálati kérelmükben kérték a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és új határozat hozatalával a kereset teljesítését. A felülvizsgálati kérelem szerint a jogerős ítélet sérti a Ptk. 6:222. § (1) bekezdését, a 6:222. § (4) bekezdését, a 6:63. § (2) bekezdését és a 6:67. § (2) bekezdését. Indokolásuk szerint a másodfokú bíróság teljes mértékben figyelmen kívül hagyta a Ptk. általános szerződés-kötési szabályait, és az elfogadó nyilatkozatot a régi Ptk. hatálya alatt kialakult bírói gyakorlat alapján vizsgálta. A pernek két központi kérdése volt: egyrészt, hogy az I-II. rendű alperesek jogszerűen közölték-e a vételi ajánlatot (i), másrészt megfelelő volt-e az ő elfogadó nyilatkozatuk (ii). Az alperesek szerződése sértette elővásárlási jogukat. A jogi költségekkel kapcsolatos kikötés nem képezheti az ajánlat részét, mert így az elővásárlásra jogosultak hátrányos helyzetbe kerülnek, amely nem lehetséges a hivatkozott határozatban írtak szerint. Az elfogadó nyilatkozat megfelelőségével kapcsolatban a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelemben írtakkal megegyezően arra hivatkoztak, hogy a másodfokú bíróság a régi Ptk. hatálya alatt kialakult joggyakorlatot alkalmazta anélkül, hogy figyelembe vette volna a Ptk. új szerződési szabályait. A szerződést megkötő felek az

adásvételi szerződés 9. pontjába foglalt jogi költségekről szóló rendelkezést nem minősítették lényeges feltételnek. A XXV. számú PED I. pontja alapján az adásvételi szerződés szükséges tartalmi eleme a felek személyének, a tulajdonjog átruházását célzó akaratnyilvánításnak, az ingatlannak és az ellenszolgáltatásnak a megjelölése. A lényeges elemek körét a Kúria hivatkozott határozatában pontosította azzal, hogy az ajánlatot minden lényegesnek tekinthető elemre kiterjedő módon kell közölni, így annak tartalmaznia kell a birtokba adásra, a fizetési határidőkre és a fizetés módjára vonatkozó szerződéses rendelkezéseket is. A másodfokú bíróság nem indokolta meg, hogy az adásvételi szerződés 9. pontjában írtakat miért tekinti olyan lényeges szerződési feltételeknek, amelyekről való eltérés új ajánlatot eredményez a Ptk. 6:67. §-a alapján. Az elfogadó nyilatkozat azt a lényegesnek nem minősülő és a vételi ajánlathoz szorosan nem kapcsolódó feltételt is tartalmazta, hogy az alperesek intézkedjenek az ingatlan-nyilvántartási eljárás megszüntetéséről. Ez nem része a vételi ajánlatnak, így nem lehet az elfogadó nyilatkozat értékelése körében figyelembe venni. Elfogadó nyilatkozatukban nem támasztottak olyan feltételt, amely új ajánlatnak minősült volna, ezért az adásvételi szerződés létrejött a Ptk. 6:222. § (4) bekezdése alapján.

[20] A Kúria Pfv.2. sorszámú végzésével a felülvizsgálatot engedélyezte a Pp. 409. § (2) bekezdés *a)* pont második fordulata és a *b)* pont első fordulata alapján.

[21] Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben kérték a jogerős ítélet hatályában fenntartását.

[22] Indokolásuk szerint a jogerős ítélet mindenben megfelel a jogszabályoknak, az irányadó iránymutatásoknak és a széles körben folytatott mindennapi joggyakorlatnak.

A Kúria döntése és jogi indokai

[23] A felperesek a felülvizsgálat engedélyezését – kérelmük tartalma szerint [Pp. 110. § (3) bekezdés] – a joggyakorlat továbbfejlesztésének biztosítása [Pp. 409. § (2) bekezdés *a)* pont második fordulat], a felvetett jogkérdés különleges súlya [Pp. 409. § (2) bekezdés *b)* pont első fordulat], valamint a hivatkozott határozattól jogkérdésben való eltérés [Pp. 409. § (3) bekezdés] miatt kérték.

[24] Felülvizsgálati kérelmükben előadták, hogy a másodfokú bíróság eltért a hivatkozott határozattól, de a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértésre hivatkozással kérték, és ennek indokolásaként jelölték meg a hivatkozott határozattól való eltérést. A felülvizsgálat engedélyezését ugyanakkor (harmadlagosan) a Pp. 409. § (3) bekezdése alapján is kérték állítva, hogy a jogerős ítélet jogkérdésben eltér a hivatkozott határozattól. A Kúria Gfv.I.30.510/2022/2. számú, BH2023. 132. számon megjelent határozata [8]-[10] bekezdéseiben már kifejtette, hogy a Pp. 406. § (1) bekezdése szerint felülvizsgálat az ügy érdemére kiható jogszabálysértésre, illetve a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérésre hivatkozással kérhető. Ezzel összhangban a Pp. 409. § (2) és (3) bekezdése a felülvizsgálat engedélyezésének feltételeit is külön szabályozza az ügy érdemére kiható jogszabálysértés, valamint a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérés esetén. Ehhez igazodva a Pp. 413. § (1) bekezdés *b)* és *c)* pontja, valamint a Pp. 410. § (2) bekezdés *b)* pontja és a *c)* pont *ca)*-*cc)* alpontjai, valamint a *cd)* alpontja is külön szabályozza a felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem tartalmi elemeit az ügy érdemére kiható jogszabálysértésre, valamint a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérésre vonatkozóan. A felülvizsgálat engedélyezése a polgári eljárás elkülönülő, önálló kérelemre induló és a kérelem elbírálásával befejeződő szakasza, amelyet csak eredményessége esetén követ az eljárás felülvizsgálati kérelmen alapuló szakasza, a két kérelem között így tartalmi összefüggés áll fenn (Kúria Pfv.VI.20.764/2020/3., megjelent:

BH2020. 366.). A felülvizsgálat engedélyezésével kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 1/2021. (VII. 12.) PK vélemény [a továbbiakban: 1/2021. (VII. 12.) PK vélemény] 10. pontjához fűzött indokolás szerint a felülvizsgálat engedélyezése esetén a Kúria a jogerős ítéletet csak az eredményes engedélyezési okkal összefüggésben vizsgálja felül. 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, illetve a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérés, valamint a kérelem jogi indokai által meghatározott keretek között vizsgálhatja felül {Kúria Pfv.I.20.748/2021/8. [19]}. A felperesek felülvizsgálati kérelmüket jogszabálysértésre, harmadlagos felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmüket ugyanakkor a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérésre alapították. A két kérelem tartalmi ellentmondása kizárta a harmadlagos felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem érdemi elbírálásának a lehetőségét, mert a Kúria eredményes engedélyezési kérelem esetén sem végezhetné el e körben a jogerős ítélet érdemi felülvizsgálatát. A Kúria ezért a Pp. 409. § (3) bekezdésére alapított engedélyezési okot érdemben nem vizsgálhatta.

[25] A Kúria a felülvizsgálatot a joggyakorlat továbbfejlesztésének biztosítása és a felvetett jogkérdés különleges súlya miatt engedélyezte, mert az elővásárlásra jogosult által a tulajdonoshoz intézett vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozat és a szerződés létrejöttére vonatkozó Ptk. rendelkezések összefüggésével kapcsolatban az engedélyezés feltételei fennálltak.

[26] 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.

[27] Az 1/2017. PJE jogegységi határozat szerint megfelelően irányadó, a felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasításának egyes kérdéseiről szóló 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3. pontja szerint a felülvizsgálati kérelem egymással szorosan összefüggő kötelező tartalmi kellékei a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. Ezen együttes törvényi feltételeknek a fél akkor tesz eleget, ha egyrészt a megsértett jogszabályhelyt konkrétan megjelöli, másrészt pedig a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag is körülírja, az arra vonatkozó jogi álláspontját kifejti, vagyis ha a jogszabálysértésre való hivatkozása indokait is ismerteti. A 3. ponthoz fűzött indokolás szerint a felülvizsgálati kérelem központi eleme a megsértett jogszabályhely megjelölése és a jogszabálysértés körülírása, mert ezek határozzák meg a Kúria felülbírálati lehetőségének tartalmi és perjogi kereteit. A 4. ponthoz fűzött indokolás szerint érdemben csak azok a hivatkozások vizsgálhatók, amelyek esetében a törvény által előírt tartalmi követelmények maradéktalanul teljesültek, az egyéb hivatkozásokat a Kúria figyelmen kívül hagyja.

[28] Mindezek alapján a Kúria a jogerős ítéletet csak a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatta felül, valamint érdemben csak azokat a hivatkozásokat vizsgálhatta, amelyek tartalmazzák a megsértett jogszabályhely megjelölését és a jogszabálysértés körülírását is.

[29] A Pp. szabályozása alapján a felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem önálló kérelmek, az egyikben foglaltak nem vehetők figyelembe a másik tartalmaként (Kúria Pfv.VI.20.331/2020/4., Pfv.VI.20.057/2020/2.). A felperesek felülvizsgálati kérelmüket egyrészt a vételi ajánlat jogszerűtlen közlésére (i), másrészt

elfogadó nyilatkozatuk megfelelőségére (ii) alapították, megsértett jogszabályhelyként megjelölve a Ptk. 6:222. § (1) bekezdését is [Pp. 413. § (1) bekezdés *b*) pont]. A felülvizsgálat engedélyezését ugyanakkor csak az elfogadó nyilatkozatuk megfelelőségére alapították, megsértett jogszabályhelyként pedig nem jelölték meg a Ptk. 6:222. § (1) bekezdését [Pp. 410. § (2) bekezdés *b*) pont]. A Kúria a jogerős ítéletet csak az eredményes engedélyezési okkal összefüggő jogszabálysértések tekintetében vizsgálja felül [1/2021. (VII. 12.) PK vélemény indokolás 10. pont első bekezdés], ezért a vételi ajánlat közlésének jogszerűségét és a Ptk. 6:222. § (1) bekezdésének a megsértését érdemben nem vizsgálhatta.

[30] A felperesek felülvizsgálati kérelmükben hivatkoztak a jogerős ítélet indokolásának tartalmi hiányosságára. Azzal kapcsolatban azonban megsértett eljárási jogszabályhelyet nem jelöltek meg, a jogi indokolás tartalmi elemeit szabályozó eljárási jogszabályi rendelkezés [Pp. 346. § (5) bekezdés] megsértését nem állították, így ezt a hivatkozást a Kúria figyelmen kívül hagyta.

[31] A felülvizsgálat a fellebbezés alapján meghozott jogerős ítélet jogkérdésben állított hibájának az orvoslására szolgáló rendkívüli perorvoslat. A Kúria következetes gyakorlata szerint a jogerős ítélet csak olyan kérdésben, olyan jogi állásponttal összefüggésben támadható felülvizsgálati kérelemmel, amely az első- és a másodfokú eljárásnak is tárgya volt (BH1995. 163.; BH1996. 372.; Kúria Pfv.V.20.797/2016/11., megjelent: BH2017. 232.). A felülvizsgálati kérelmet nem lehet olyan új körülményre alapítani, amelyre a fél az első- és a másodfokú eljárás során nem hivatkozott (EBH2002. 653.).

[32] A felperesek a jogerős ítélet meghozatalát megelőzően nem hivatkoztak a Ptk. 6:63. § (2) bekezdésének a szabályozására, így ennek megsértését felülvizsgálati kérelmükben alappal nem állíthatják. Felülvizsgálati kérelmüket arra alapították, hogy az elsőfokú bíróság és az annak indokolását teljes egészében fenntartó másodfokú bíróság a 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 7. pontján – és így a régi Ptk. 373. §-án – alapuló joggyakorlat alapján jutott arra a következtetésre, hogy a vételi ajánlatot nem teljes terjedelmében fogadták el, ugyanakkor nem vizsgálták a Ptk. 6:67. § (2) bekezdése alapján, hogy az elfogadó nyilatkozat a vételi ajánlat lényeges vagy nem lényeges elemeire kiterjedt-e. A felperesek ezzel felülvizsgálati kérelmükben olyan jogi álláspontot adtak elő, amelyre az első- és a másodfokú eljárás során nem hivatkoztak. Keresetüket arra alapították, hogy az I-II. rendű alpereseknek vételi ajánlatot és nem egy teljesített adásvételi szerződést kellett volna közölniük; a vételi ajánlat megküldése energetikai tanúsítvány nélkül hiányos volt; ők elfogadták a vételi ajánlatot, de jelezték, hogy külön szerződést kívánnak kötni (1. sorszámú keresetlevél 4-5. oldal). Az alperesek írásbeli ellenkérelmükben a Ptk. szabályozására és a 2/2009. (VI. 24.) PK véleményre hivatkozva előadták, hogy az elfogadó nyilatkozat nem volt megfelelő, mert a felperesek vitatták az ajánlat közlésének szabályosságát, azt nem fogadták el teljes terjedelmében, hanem feltételektől tették függővé egy új adásvételi szerződés megkötését (5. sorszámú írásbeli ellenkérelem 4-5. oldal). A felperesek a perfelvételi és az érdemi tárgyaláson sem hivatkoztak a régi Ptk. és a Ptk. szabályozásának különbözőségére, a bírói gyakorlat megváltoztatásának szükségességére, valamint a Ptk. 6:67. § (2) bekezdésére (9. sorszámú jegyzőkönyv). Fellebbezésüket egyrészt arra alapították, hogy az adásvételi szerződés nem függő hatályú volt (12. sorszámú fellebbezés 1. pont), másrészt arra, hogy megfelelően gyakorolták elővásárlási jogukat (12. sorszámú fellebbezés 2. pont). Ez utóbbival kapcsolatban arra hivatkoztak, hogy a megküldött adásvételi szerződés olyan elemeket is tartalmazott, amelyek nem részei a vételi ajánlatnak, így azokra nem is kellett elfogadó nyilatkozatot tenniük. Fellebbezésüket így nem arra alapították, hogy elfogadó nyilatkozatuk az ajánlat nem lényeges kérdéséről tért el, hanem arra, hogy az eltéréssel érintett szerződéses rendelkezés nem is volt az ajánlat része. Először fellebbezésükben, és csak utalás szintjén

hivatkoztak arra, hogy a Ptk. 6:67. § (2) bekezdése alapján a vételi ajánlat nem lényeges elemeit nem is kell elfogadniuk (12. sorszámú fellebbezés 9-10. oldal). A fellebbezési tárgyaláson pedig azzal összefüggésben hivatkoztak a Ptk. 6:67. § (2) bekezdésére, hogy mit kell releváns (lényeges) feltételnek tekinteni (2.Pfv.20.214/2021/6. 4-5. oldal). A felperesek tehát a megelőző eljárásokban nem állították, hogy a vételi ajánlattal egyetértést kifejező nyilatkozatuk az ajánlat lényegi tartalmát nem érintő kiegészítő vagy eltérő feltételt tartalmazott, ezért minősül az elfogadásnak. Felülvizsgálati kérelmükben hivatkoztak először a régi Ptk. és a Ptk. szerződéskötésre vonatkozó szabályainak eltéréséből eredően a 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 7. pontjában írtaktól való eltérés szükségességére is. A Kúria ezért – a joggyakorlat továbbfejlesztésének biztosítása, valamint a felvetett jogkérdés különleges súlya miatt engedélyezett felülvizsgálat ellenére – az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatával szemben támasztható követelményrendszerrel összefüggésben nem fejthette ki érdemi álláspontját.

[33] Egyebekben az eljáró bíróságok döntése csak részben alapult azon, hogy az elfogadó nyilatkozat nem volt teljes terjedelmű. Az elfogadó nyilatkozat értelmezése [Ptk. 6:8. § (1) bekezdés] alapján arra a következtetésre jutottak, hogy a felperesek nyilatkozatukban nem a vételi ajánlatot fogadták el, hanem az általuk meghatározott feltétel teljesítését követően eltérő feltételekkel akartak egy új szerződést megkötni {elsőfokú ítélet [46], másodfokú ítélet [46]}. A másodfokú bíróság a felperesek nyilatkozatát ezért is tekintette új ajánlatnak, nem pedig az ajánlat elfogadásának. A felperesek jognyilatkozatuk értelmezését nem támadták, a Ptk. 6:8. § (1) bekezdésének a megsértését nem állították, így ennek helyességét a Kúria érdemben nem vizsgálhatta. A felülvizsgálati kérelemben megsértettként megjelölt Ptk. 6:222. § (4) bekezdése az ajánlat elfogadása esetére szabályozza a szerződés létrejöttét. A jogerős ítéleti döntés ugyanakkor a fentiek szerint azon alapult, hogy a felperesek nem elfogadó nyilatkozatot tettek, hanem új szerződést akartak kötni.

[34] Mindezekre figyelemmel a Kúria nem állapította meg, hogy a jogerős ítélet sértené a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat, ezért azt a Pp. 424. § (1) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[35] A felperesek felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 82. § (1)-(2) bekezdése, a 83. § (1) bekezdése és a 87. § (1) bekezdése alapján őket kellett egyetemlegesen kötelezni a felülvizsgálati ellenkérelmet előterjesztő alperesek ügyvédi képvisellel felmerült, felszámított felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére. A Kúria ennek összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés *b)* pontja, a 3. § (5)-(6) bekezdése és a 4/A. § (1) bekezdése alapján határozta meg figyelemmel a féloldalas felülvizsgálati ellenkérelemmel kapcsolatban ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységre.

[36] A felperesek teljes személyes költségfeljegyzési jogára figyelemmel le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték viseléséről a Kúria a Pp. 95. § (2) bekezdés *a)* pontja, a 101. § (1) bekezdése és a 102. § (1) bekezdése, a polgári és közigazgatási bírósági eljárás során meg nem fizetett illeték és állam által előlegezett költség megfizetéséről szóló 30/2017. (XII. 27.) IM rendelet 3. § (2) és (3) bekezdése, valamint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 78. § (4) bekezdése alapján határozott. Tájékoztatja a felpereseket, hogy az illetéket a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlájára kell megfizetniük. Ennek során közleményként fel kell tüntetniük a Kúria megnevezését, a Kúria e határozatának számát és a fizetésre kötelezett adóazonosító számát.

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

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

Budapest, 2023. június 6.

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