



Győri Ítéltábla

Az ügy száma:

Pf.III.20.188/2025/13.

A korábbi I. r. felperes:

Felperes1 (Cím2)

A II. r. felperes:

Felperes2 (cím4)

A III. r. felperes:

Felperes3 (Cím2)

Az I-III. r. felperések képviselője:

Szabóné dr. Baksa Enikő ügyvéd (cím13)

Az I. r. alperes:

Alperes1 (cím1)

A II. r. alperes:

Alperes2 (cím15)

A III. r. alperes:

Alperes3 (levelezési cím: Cím6)

A IV. r. alperes:

Alperes4 (levelezési cím: Cím6)

Az V. r. alperes:

Alperes5 (Cím9)

A VI. r. alperes:

Alperes6 (cím10)

Az I. r. és III-V. r. alperesek képviselője:

Dr. Hamed Máté ügyvéd (cím14)

A II. r. alperes képviselője:

Dr. Buzsik Mónika (cím15)

A per tárgya:

jognyilatkozat pótlása

Az elsőfokú bíróság neve és fellebbezéssel támadott határozatának száma:

Győri Törvényszék P.20.206/2024/29. számú ítélete

A fellebbezést előterjesztő fél és a fellebbezés sorszáma:

I-III. r. felperesek 30. sorszámú beadványa

Ítélet

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a II. r. és III. r. felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a II. r. alperesnek 745.000 (hétszáznegyvenötezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az elsőfokú ítélet

[1] Az *elsőfokú ítélet tényállása* szerint a Város1 belterület helyrajzi szám1. és helyrajzi szám2ú ingatlanok az I. r. alperes 12/36, a II. r. alperes 12/36, a III. r. alperes 4/36, a IV. r. alperes 4/36 és az V. r. alperes 4/36 tulajdoni arányú közös tulajdonában áll. Az I. r. és III. r. felperesek 2024. január 30-án az ingatlanok megvásárlására – 2024. február 29-i ajánlati kötöttséggel – vételi ajánlatot tettek a tulajdonosoknak 129.000.0000 Ft vételáron, mely a szerződés megkötését követő 2 banki napon belül kerül megfizetésre. Az ingatlant kiürített állapotban kívánták birtokba venni azzal, hogy a kiürítés az eladók kötelezettsége. 2024. február 7-én az I. r. alperes, február 12-én a III-IV. r. alperesek elfogadó nyilatkozatot tettek. A II. r. alperes jogi képviselője útján 2024. február 7-én tájékoztatta az ajánlattevők képviselőjét, hogy önmagában a szerződéskötéstől nem zárkózik el, de további egyeztetést tart szükségesnek és lényeges feltételeket fogalmazott meg. Közölte, hogy probléma lehet a telekhatárral túlépítés miatt és az ingatlan károsodhatott egy csőtörés miatt, valamint a II. r. alperes az ingatlan kiürítésére nem vállal kötelezettséget. Az ajánlattevők képviselője 2024. február 9-én tájékoztatta II. r. alperest, hogy a telekhatárral és csőtöréssel kapcsolatos probléma nem befolyásolja a vételi szándékot, azonban az ingatlan kiürítése az eladók, azaz valamennyi tulajdonos kötelezettsége. 2024. február 14-én megküldésre került az adásvételi szerződés tervezete, majd egyeztetések után február 19-én, amit az eladók II. r. alperes kivételével ténylegesen elfogadtak. Az adásvételi szerződés aláírásának napjaként 2024. március 6-át tűzték ki, ahol a II. r. alperes nem jelent meg, így írásbeli adásvételi szerződés a felek között nem jött létre. 2024. május 8-án a II. r. alperes és a VI. r. alperes kölcsön- és jelzálogszerződést, a helyrajzi szám1 hrsz-ú ingatlanra a jelzálogjogot a VI. r. alperes javára az ingatlannyléváltartásba bejegyezték.

[2] Az *elsőfokú ítélet a kereset ismertetéseként* rögzíti: Elsődlegesen kérték, hogy az I-II. r. felperesek és az I-V. r. alperesek között az adásvételi szerződés létrejött, illetve a bíróság ítéletével pótolja az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges jognyilatkozatot, és vállalták a vételár megfizetését az I-V. r. alpereseknek tulajdoni hányadaik arányában. Továbbá kérték kötelezni I-V. r. alpereseket az ingatlanok birtokba bocsátására, valamint VI. r. alperes kötelezését arra, hogy az ingatlanon fennálló 30.000.000 Ft kölcsön és járulékai kiegyenlítését követően a jelzálogjog törléséhez hozzájáruló nyilatkozatot adjon. A másodlagos keresetben a II-III. r. felperesek és az I-V. r. alperesek között létrejött adásvételi szerződés tekintetében kérték a jognyilatkozat pótlását azzal, hogy emellett fenntartották az elsődleges kereset szerinti többi keresetet is. Tényelődásuk szerint jogi képviselő útján 2024. január 30-án vételi ajánlatot tettek, majd a felek közt részben e-mail útján többszörös tárgyalás történt. A vételi ajánlatot az alperesi oldal részben 2024. február 7-én, részben február 12-én elfogadta, majd ismét többszörös tárgyalásokra került sor. A II. r. alperes felvetését követően elkészült az adásvételi szerződés tervezete. A II. r. alperes is elsődlegesen elfogadta, de arra észrevételeket tett. 2024. március 6-ra kitűzték a végleges adásvételi szerződés megkötésének időpontját, de az aláírásra nem került sor, holott korábban az abban foglalt feltételeket elfogadták az alperesek.

[3] Az *elsőfokú ítélet az ellenkérelem ismertetéseként* rögzíti, hogy az I. r. és a III-VI. r. alperesek a keresetet teljesítését nem ellenezték. A II. r. alperes a kereset elutasítását kérte.

Előadta, hogy a 2022. szeptember 13-án kelt hagyatékátadó végzés alapján örökléssel keletkezett közös tulajdon megváltás útján való megszüntetésére törekedett, de erre anyagiak hiányában nem került sor. Az elsődleges kereset tekintetében utalt arra, hogy a felek között levélváltásokra sor került, azonban egyértelműen szerződéses szándékát kifejező nyilatkozatot nem tett, így elfogadó nyilatkozat hiányában a felek között szerződés nem jött létre. A másodlagos kereset tekintetében vitatta a felperesek jogi és ténybeli álláspontját. Kifejtette, hogy kizárólag szerződéstervezet készült, de kifejezetten elfogadó nyilatkozatra nem került sor. Utalt a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:215. §-ára és 6:7. §-ára.

[4] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasító döntésének jogi indokolásaként utalt a Ptk. 6:215. §-ára, a 6:7. § (1) bekezdésére, 6:63. §-ára és a Ptk. 6:66. §-ára, és azt vizsgálta, hogy az ajánlat elfogadásra került-e, az ajánlat tartalmazta-e a felek szempontjából valamennyi lényeges tartalmi elemet. Megállapította a vételi ajánlatra és a levelezésre utalva, hogy a II. r. alperes a vételi ajánlatra teljeskörű elfogadó nyilatkozatot nem tett, mert lényeges tartalmi elemnek minősítette a kiürítést és közölte, hogy abban nem tud részt venni, míg a vevői oldal ragaszkodott a kiürített állapotban történő birtokbaadáshoz. A II. r. alperes csak eladási szándékát jelezte, de nem jött létre konszenzus valamennyi lényegi elemben. A jognyilatkozat bírósági ítélettel történő pótlását illetően megállapította, hogy a Ptk. 6:184. §-ának jogszabályi feltétele hiányzik, mivel a felek között érvényes írásbeli szerződés nem jött létre. A II. r. alperes részéről nincs szerződésben vállalt kötelezettség, ezért jognyilatkozata nem pótolható. A VI. r. alperes jelzálogjogát illetően leszögezte, hogy a kölcsön- és jelzálogszerződés kizárólag II. r. és VI. r. alperes viszonylatában értelmezhető, a VI. r. alperessel szembeni felperesi igénynek nincs jogalapja. A II. r. alperes javára megítélt 1.490.000 Ft perköltség mértéke tekintetében a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi és kamarai jogtanácsosi költségről szóló 17/2024. (XII.9.) IM rendelet (a továbbiakban: új Ükr.) 3. § (1) bekezdésére utalt.

A fellebbezés

[5] Az I-III. r. felperesek fellebbezésükben elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatásával az elsődleges vagy másodlagos keresetnek megfelelő ítélet meghozatalát kérték. Másodlagosan a II. r. alperesnek megítélt perköltség mérséklését kérték.

[6] Álláspontjuk szerint tévesen jut arra az elsőfokú ítélet, hogy a II. r. alperes teljeskörű elfogadó nyilatkozatot nem tett, a mindkét oldal által lényeges tartalmi elemnek minősülő kiürítésben konszenzus nem jött létre. A Ptk. körében is irányadó XXV. számú PED-re utalva hangsúlyozták, hogy a szerződés érvényességének feltétele a lényeges tartalmi elemekre vonatkozó nyilatkozat bármilyen írásba foglalásával teljesülhet, akár egyszerű magánokirati formában is. Elegendő, ha az okiratból a felek személye, a tulajdonátruházás szándéka, az ingatlan megjelölése és az ellenszolgáltatás kiténik. Nem kell a jognyilatkozat minden elemét írásba foglalni. Különbséget kell tenni lényeges és nem lényeges elemek között, és ez utóbbiak írásba foglalásának elmaradása nem érinti az írásba foglalás követelményének teljesülését. Nem is kell a feleknek megállapodni olyan kérdésben, amit jogszabály rendez. A Ptk. 6:215. § (1) bekezdése szerint pedig az adásvételi szerződésből fakadó főkötelezettség a dolog átvétele.

[7] A fentiek alapján a felperesek és az I-V. r. alperesek a szerződés létrejöttéhez szükséges jognyilatkozatokat (vételi ajánlat, elfogadó nyilatkozat) e követelményeknek megfelelően írásban megtették és a szerződés érvényesen létrejött. A kiürítés nem minősül az adásvételi szerződés lényeges tartalmi elemének. A II. r. alperes szerződési szándéka kiterjedt a birtok átengedésére is. A kiürítéssel kapcsolatban csupán azt nyilatkozta, hogy arra nem vállal kötelezettséget, azaz abban személyesen nem tud részt venni. Ez azonban nem jelenti, hogy a kiürítéssel nem értett egyet, a vételi ajánlatra tett nyilatkozatában nem ellenezte a vevők kiürítési szándékát. Egyeztetésbe is bocsátkozott a kiürítés részleteiről, később a saját ingóságok elszállítására kötelezettséget is vállalt; e körben konszenzus jött létre. Azért sincs jelentősége annak, hogy a II. r. alperes a vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatában a kiürítésre nem vállalt kötelezettséget, mert a többi négy tulajdonos elfogadó nyilatkozatában azt vállalta, és a kiürítés az I-V. r. alperesek egyetemleges kötelezettsége, mindegy, hogy melyik végzi el. Ezt az ajánlattevők február 9-i válaszában közölték is, tehát elfogadták, hogy a II. r. alperes a kiürítésre nem vállal kötelezettséget.

Téves tehát az az ítéleti megállapítás, hogy a II. r. alperes nem tett teljeskörű elfogadó nyilatkozatot és ezért szerződés nem jött létre, mert a kiürítés nem minősül a szerződés létrejöttéhez szükséges lényeges feltételnek, a lényeges elemekre pedig a II. r. alperes elfogadó nyilatkozatot tett. Ha pedig a II. r. alperes kiürítéssel kapcsolatos nyilatkozatát a Ptk. 6:63. § (2) bekezdése alapján lényegesnek kell minősíteni, a csatolt bizonyítékok igazolják, hogy e körben is megállapodás jött létre a felek közt.

[8] Véleményük szerint az írásbeliség követelményének is megfelel a létrejött szerződés, mert a felperesek írásba foglalt vételi ajánlata és a vételi ajánlatra minden alperes által tett írásbeli elfogadó nyilatkozatok által érvényesen létrejött a szerződés a vételi ajánlatban foglalt lényeges feltételekkel. Ennélfogva az I-V. r. alpereseknek kötelezettsége keletkezett az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre is alkalmas okirat és bejegyzési engedélyre vonatkozó jognyilatkozat megtételére, amelynek ítélettel való pótlása követelhető. Az elsőfokú bíróság tehát a bizonyítékok helytelen értékelésével tévesen állapította meg a tényeket, és az irányadó anyagi jogszabályok – Ptk. 6:7. §, 6:58. §, 6:63. §, 6:64. §, 6:66. §, 6:70. § 6:184. § – megsértésével megalapozatlan ítéletet hozott.

[9] A II. r. alperesnek megítélt perköltség leszállítása iránti fellebbezési kérelem körében idézték az új Ükr. Preambulumának (3) és (5) bekezdéseit. Arra hivatkoztak, hogy a megállapított ügyvédi munkadíj a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységhez képest aránytalan és kirívóan eltúlzott, ezért mérséklésnek helye van. Hangsúlyozták, hogy a II. r. alperes jogi képviselője egy írásbeli ellenkérelmet és két előkészítő iratot nyújtott be, három tárgyaláson vett részt összesen 5 óra időtartamban, de aktív képviseleti tevékenységet azokon nem végzett.

A fellebbezési ellenkérelem

[10] Az I. r. és III-VI. r. alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem nyújtottak be.

[11] A II. r. alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. A Ptk. 6:63. § (2) bekezdését és a 6:67. § (1)-(2) bekezdését idézve rámutatott, hogy az ajánlatban szereplő kiürítési kötelezettség tekintetében a II. r. alperes kifejezetten rögzítette elzárkózását a 2024. február 7-

i e-mailben. Ezzel egyértelműen kifejezésre juttatta, hogy a kiürítés kérdésben való megállapodás hiányában a szerződést nem kívánja megkötni. A II-III. r. felperesek pedig ragaszkodtak a kiürítéshez a 2024. február 9-i e-mail szerint. E feltétel tehát mind a II. r. alperes, mind az ajánlattevők számára egyértelműen lényeges feltétel volt. Így a II. r. alperes február 7-i „el nem zárkózást” jelző levele (még ha azt – tévesen – „elfogadásnak” értelmezik a felperesek) semmiképp nem hozhatta létre a szerződést. A II. r. alperes február 7-i levele lényeges kérdésben eltérést tartalmazott és az arra érkezett kifejezetten tiltakozó válasz okán sem hozhatta létre a szerződést a II. r. alperes nyilatkozata. Az ajánlat elfogadása ugyanis csak akkor hozza létre a szerződést, ha az elfogadás minden a felek által lényegesnek minősített kérdésre kiterjed. (Kúria Pfv.21.785/2018/5., BH2003. 484.)

[12] Az írásba foglalási kötelezettséget illetően a Ptk. 6:70. § (1) bekezdését idézve kiemelte, hogy a szerződés érvényességéhez írásbeli ajánlat és írásbeli elfogadó nyilatkozat szükséges. E körben kifejtette, hogy a szerződést tartalmazó okirat, ha azt az egyik fél aláírta és a másik félnek átadta vagy elküldte, csupán ajánlatnak minősül. A szerződés érvényes létrejötte attól függ, hogy a másik fél az okiratot aláírásával és visszaküldésével, illetve külön írásba foglalt és az ajánlattevőhöz megküldött nyilatkozattal elfogadja-e. A Ptk. 6:7. § (1)-(2) bekezdését idézve rámutatott, hogy a II. r. alperes soha nem tett elfogadó nyilatkozatot sem szóban, sem írásban, és azt alá sem írta soha. A II. r. alperes jogi képviselőjének 2024. február 7-i elektronikus levele nem csupán tartalmi, de formai okból sem minősülhet elfogadó nyilatkozatnak. Hangsúlyozta, a szerződési szabadság elve folytán attól, hogy szerződéskötési tárgyalásokba bocsátkozott, nincs kötelezettsége a szerződés megkötésére, a szándéknyilatkozataihoz jogi kötőerő nem társul.

[13] A perköltségre vonatkozó fellebbezési kérelem tekintetében kiemelte, hogy az ügyvédi munkadíj megbízási szerződésen alapul, de mértéke egyébként egyezik a jogszabály szerintivel. Az elvégzett tevékenységgel is arányban áll a díj, figyelemmel arra is, hogy a felperesek a fellebbezés elkészítéséért önmagában 280.000 Ft-ot számítottak fel, melyhez képest az egész elsőfokú eljárásban végzett valamennyi munkáért igényelt 1.490.000 Ft nem eltűzött.

A tényállás ítéltábla általi javítása és kiegészítése

[14] Az ítéltábla az elsőfokú eljárásban csatolt okirati bizonyítékok alapján megállapítja a következőket:

[15] A 2024. január 30-án kelt vételi ajánlatot a II-III. r. felperesek tették, akik azt aláírták és perbeli jogi képviselőjük ellenjegyezte. Eszerint a 129.000.000 Ft vételár a két ingatlan együttes vételára volt bontás nélkül. Az ingatlanokat a II-III. r. felperes 1/10-9/10 tulajdoni arányban kívánták megvásárolni azzal a kikötéssel, hogy a vételi ajánlat elfogadása esetén a III. r. felperes jogosult az adásvételi szerződésben maga helyett vevőként – vele azonos tulajdonosi és ügyvezetési körben lévő – más gazdasági társaságot megnevezni és e társaság mint vevő jogosult a tulajdonosokkal a vételi ajánlat szerinti feltételekkel az adásvételi szerződést megkötni. A vételi ajánlat elfogadása esetén a tulajdonosok elfogadó nyilatkozata kézhezvételéről számított 15 napon belül kötik meg az adásvételi szerződést és a vételár megfizetését követő 15 napon belül kerül sor a birtok átadására a tulajdonosi ingóságoktól kiürített állapotban. Az elfogadó nyilatkozatot a vételi ajánlatot ellenjegyző ügyvéd részére

postai úton vagy a megadott e-mail címekre kell megküldeni. Kikötötték, hogy a szerződés és azzal összefüggő okiratok elkészítésére, ellenjegyzésére az ő ügyvédjük által kerüljön sor, egyben a vételi ajánlatban a II-III. r. alperesek megbízták perbeli jogi képviselőjüket a vételi ajánlat elfogadása esetére az adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével.

[16] A vételi ajánlatot 2024. január 31-én az I. r. alperes perbeli jogi képviselője küldte meg a többi tulajdonosnak e-mail útján oly módon, hogy ahhoz mellékelte pdf. formátumban a II-III. r. felperesek vételi ajánlatát, az I. r. alperesnek a perbeli ingatlanokkal kapcsolatos „eljárásokra” szóló 2024. január 26-án kelt ügyvédi meghatalmazását, a tulajdonostársaknak szóló ügyvédi felszólítást az ajánlat elfogadása tárgyában 8 napon belüli nyilatkozattételre azzal, hogy ennek hiányában a – mellékelt – keresetlevelet benyújtja a közös tulajdon árverés útján való megszüntetése iránt.

[17] A II. r. alperes nevében meghatalmazás csatolása mellett a perbeli jogi képviselője a II-III. r. felperesek vételi ajánlatára e-mail útján válaszolt 2024. február 7-én oly módon, hogy ahhoz mellékelte a jogi képviselő által aláírt levelet pdf. formátumban. A levélben közölte, hogy nem zárkózik el az ingatlanok együttes, 129.000.000 Ft vételáron történő értékesítésétől, azonban a részletek további egyeztetése szükséges, melynek során ki kívánja zárni a felelősségét a telekhatárral és nedvesedéssel kapcsolatban, az ingatlan kiürítésére nem vállal kötelezettséget, valamint a szerződéskötéskor átadandó 10% foglalót kér.

[18] 2024. február 9-én a felperesek perbeli jogi képviselője e-mailben „megkeresést” intézett az I-V. r. alperesekhez, melyhez mellékelte pdf. formátumban a II-III. r. felperesek „jogi képviselőjében” írt és az ügyvéd által aláírt levelet. Ebben közölte, hogy a vételi ajánlatra minden tulajdonostól elfogadó nyilatkozat érkezett. A II. r. alperes 2024. február 7-én kelt levelére közölte, hogy az ajánlattevők a következő nyilatkozatuk megtételére hatalmazták fel: Az ajánlattevők a telekhatárral és nedvesedéssel kapcsolatos kockázatot vállalják. Az ingatlan kiürítése az eladók kötelezettsége, mivel az ajánlattevők az ingatlanokat eladói ingóságoktól kiürített állapotban kívánják megvásárolni; számukra közömbös, hogy a tulajdonosok közül ezt ki végzi el, erről a tulajdonosoknak kell egymás közt egyeztetni. A foglalót illetően felajánlották a szerződéskötéskori azonnali átutalást, így értelmetlennek tartották az aláírással egyidejű készpénzes foglaló átadását. E kérdések kapcsán kérték a tulajdonosok választát.

[19] A vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot az I. r. alperes részéről perbeli jogi képviselője 2024. február 7-én egyszerű e-mailben küldött, majd február 9-én újabb egyszerű e-mailben közölte, hogy foglalóra nem tart igényt a vételár aláírással egyidejű átutalására tekintettel. A III-V. r. alperesek az elfogadó nyilatkozatot 2024. február 11-én és 12-én e-mail útján küldték el úgy, hogy ahhoz mellékeltek aláírt nyilatkozatukat pdf., illetve jpg. formátumban. A 2024. február 9-i e-mailre közölték, hogy a kiürítés a tulajdonosok kötelezettsége, megoldása a tulajdonosokra tartozik, és szerződéskötéskor való fizetés esetén foglalóra nem tartanak igényt.

[20] 2024. február 14-én a felperesek perbeli jogi képviselője egyszerű e-mailben érdeklődött II. r. alperesnél, hogy a vételár egyidejű megfizetésére figyelemmel ragaszkodik-e a foglalóhoz. A II. r. alperes perbeli jogi képviselője egyszerű e-mailben közölte, hogy ebben

az esetben nem szükséges foglaló, valamint személyes adatait csak a teljes szerződési tartalom kialakulását követően küldi meg, és kérte szerződéstervezet megküldését.

[21] A felperesek perbeli jogi képviselője 2024. február 19-én egyszerű e-mailt küldött a tulajdonosoknak azzal, hogy mellékelten küldi a szerződéstervezetet, és kérte írásbeli válaszukat. Az e-mailhez docx. formátumban, aláírások nélkül mellékelte a szerződéstervezetet. Ez vevőként az I-II. r. felpereseket tüntette fel. Tartalmazta a telekhatárral és nedvesedéssel kapcsolatban az eladók felelősségének kizárását, a vételár aláírással egyidejű átutalását azzal, hogy az eladók bejegyzési engedélyét az ügyvéd csak a vételár megérkezésének eladók általi igazolását követően jogosult a földhivatalnak benyújtani. A vételi ajánlattal egyezően változatlanul tartalmazta az eladók kötelezettségvállalását az ingóságoktól kiürített állapotban való birtokbaadásra.

[22] Az I. r. és III-IV. r. alperesek 2024. február 20-án egyszerű e-mailben a tervezetet elfogadták. Az V. r. alperes 2024. február 21-én egyszerű e-mailben a tervezetet elfogadta, egyben kérte a vételár megosztását (gazdasági épület vételára 69.000.000 Ft, a lakóházé 60.000.000 Ft legyen). A II. r. alperes jogi képviselője 2024. február 22-én egyszerű e-mailben kérte a vételár két ingatlan közti megosztását, a bejegyzési engedélyt a saját ügyvédjénél kívánta letétbe helyezni, míg a kiürítést illetően kiemelte, már a vételi ajánlatra adott válaszában is közölte, hogy erre nem vállal kötelezettséget. Kifejtette, hogy a tulajdonosok közt e körben vita van, ezért nem elég annak rögzítése, hogy kiürített állapotban kell átadni, annak pontos írásbeli rögzítése szükséges, hogy milyen teherviselés mellett és ki által történik a kiürítés. Felajánlotta a vételár méltányos csökkentését, ha a vevő magára vállalja a kiürítést.

[23] A felperesek perbeli képviselője 2024. február 25-én egyszerű e-mailt küldött a tulajdonosoknak azzal, hogy megküldi a szerződés módosított tervezetét, és kérte az aláírás dátumára ajánlott három időpont valamelyikének visszajelzését. Az e-mailhez docx. formátumban, aláírások nélkül mellékelte a szerződéstervezetet, amely az előzőhöz képest három változtatást tartalmazott: a két ingatlan vételárát az V. r. alperes által kért összegeknek megfelelően megbontotta, a II. r. alperes bejegyzési engedélyét a saját ügyvédnél helyezi letétbe, valamint a kiürítést illetően minden tulajdonos a saját ingóságai tekintetében és költségére egy héten belül vállalja az elszállítást, míg az ezután fennmaradt ingóságoktól való teljes kiürítést a III-V. r. alperesek kötelesek elvégezni, melynek számlával igazolt költségeit az I-V. r. alperesek tulajdoni hányaduk arányában viselik.

[24] A II. r. alperes 2024. február 29-én jelezte, hogy a vételár megosztására nem kapott választ, ami lényeges az illetékfizetés miatt, mert az egyik ingatlan lakóház, ebben való megállapodás nélkül a szerződési tartalom nem tekinthető véglegesnek. A felperesek perbeli jogi képviselője aznap válaszában tájékoztatta, hogy a február 25-én küldött tervezetben ez szerepel, ha az nem felel meg, jelezze a kért bontást. A II. r. alperes perbeli jogi képviselője 2024. február 29-én egyszerű e-mailben közölte a hagyatékátadó végzés szerinti ingatlanértékeket, amelyhez képest a lakóházra feltüntetett vételár alapján jelentős jövedelemadó fizetési kötelezettség keletkezik, ezért javasolta a vételár módosítását 41.275.000 Ft-ra és 87.725.000 Ft-ra.

[25] Az I. r. és III-V. r. alperesek 2024. február 29-én egyszerű e-mailben közölték, hogy elfogadják a vételár II. r. alperes által javasolt megosztását. A felperesek perbeli jogi képviselője 2024. február 29-én egyszerű e-mailhez csatolt docx. formátumban, aláírások nélkül megküldte a vételár módosított megosztását tartalmazó szerződéstervezetet.

[26] Az I. r. és a III. r. felperes 2024. február 15-én szerződésátruházási szerződést kötöttek. Ebben rögzítették, hogy a szerződésből kilépő III. r. felperes 2024. január 30-i vételi ajánlatát valamennyi tulajdonos elfogadta a vevőkijelölési joggal együtt, ezzel a perbeli ingatlanokra az adásvételi szerződés létrejött és a III. r. felperes vevői pozícióba került. A III. r. alperes vevői pozícióját az I. r. felperesre átruházta. A szerződésátruházási szerződés az I-V. r. alpereseknek nem került megküldésre, annak tényéről külön tájékoztatást nem kaptak.

A kereset ismertetésének ítéltábla általi kiegészítése

[27] Elsődlegesen I-II. r. felperesek terjesztették elő a következő valódi tárgyi halmazatban álló kereseti kérelmeket: 1.) Kérték a vételi ajánlat elfogadásával létrejött adásvételi szerződés vonatkozásában az I-II. r. felperesek tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges I-V. r. alperesi hozzájáruló jognyilatkozatának ítélettel való pótlását az egyes alperesekre eső vételár „megfizetésének esetére” adásvétel jogcímén az alperesi tulajdonjog egyidejű törlés mellett. 2.) Kérték az I-V. r. alperesek kötelezését arra, hogy a „vételár megfizetésétől számított” 15 napon belül az ingatlanokat „kiürített állapotban” bocsássák az I-II. r. felperesek birtokába. 3.) Kérték az illetékes ingatlanügyi hatóság „megkeresését”, hogy a „vételár teljes kiegyenlítését követően” az ingatlanokról az I-V. r. alperesek tulajdonjogát törölje és az I. r. felperes 9/10, a II. r. felperes 1/10 arányú tulajdonjogát jegyezze be. 4.) Kérték a VI. r. alperes kötelezését a fenti változások türéseire. 5.) Kérték a VI. r. alperes kötelezését arra, hogy jelzálogjoga alapjául szolgáló „követelése kiegyenlítését követő” 15 napon belül a jelzálogjog törléshez hozzájáruló nyilatkozatot (törlési engedélyt) adja ki I-II. r. felperesek részére. Másodlagosan a II-III. r. felperesek terjesztették elő ugyanezen 1-5. számú kereseti kérelmeket azzal, hogy az I. r. felperes helyett a III. r. felperes javára kérték a jognyilatkozatok pótlását, a földhivatali megkeresését és kötelezéseket. Az I-III. r. felperesek a VI. r. alperessel szembeni 5. számú kereseti kérelemtől az elsőfokú tárgyalás berekesztése előtt elálltak.

[28] Tényállításuk szerint I. r. és III. r. felperesek a 2024. január 30-án kelt okiratban az adásvételi szerződés lényeges feltételeire kiterjedően vételi ajánlatot tettek a tulajdonosoknak a jogi képviselőjük által január 31-én megküldött e-mail útján: az tartalmazta az ajánlat tárgyát képező ingatlanokat, az együttes vételár összegét, annak 2 banki napon belüli fizetési határidejét, az ajánlattevők szerzési és vételárfizetési arányát, a III. r. felperes vevőkijelölési jogát, az ingatlanok kiürített állapotban való birtokbaadási kötelezettségét és az elfogadó nyilatkozatok megküldésének címét. Az ajánlatot az I. r. és III-V. r. alperesek e-mailben február 7-én, 11-én és 12-én elfogadták. A II. r. alperes február 7-i válaszában írt négy kérdésre az I. r. és III. r. felperesek jogi képviselője válaszolt február 9-én, majd a II. r. alperes február 14-én kérte a szerződéstervezet megküldését lemondva a foglalóról. A február 19-én megküldött tervezetben a III. r. felperes élt a vételi ajánlat szerinti vevőkijelölési jogával és maga helyett az I. r. felperest tüntette fel, e szerződéstervezetet a II. r. alperes kivételével a többi tulajdonos e-mailben elfogadta. Az V. r. alperes és II. r. alperes vételár megosztási javaslatai, valamint II. r. alperes egyéb észrevételei alapján február 25-én a módosítások a tervezeten átvezetésre és e-mailben megküldésre kerültek, majd a II. r. alperes

vételármegosztással kapcsolatos észrevétele alapján február 29-én az ügyvéd újabb ennek megfelelő szerződéstervezetet küldött.

[29] Jogi érvelésük szerint a „felperesek” ajánlata meghatározta az adásvétel lényeges tartalmi elemeit, amely megküldésre került az alpereseknek, ezáltal a Ptk. 6:5. § (2) bekezdése szerint hatályosult, míg az írásbeli alakot illetően idézték a Ptk. 6:7. § (1)-(3) bekezdéseit. A Ptk. 6:66. § szerinti elfogadó nyilatkozatot illetően arra hivatkoztak, hogy az I. r. alperes a Ptk. 6:11. § szerint jogi képviselője útján e-mailben elfogadta a felperesek vételi ajánlatát, ami a Ptk. 6:7. § (3) bekezdésnek megfelel, míg a III-V. r. alperesek külön okiratban írásba foglalt elfogadó nyilatkozatot tettek. A II. r. alperes is jogi képviselője útján írásban tett nyilatkozatot, melyben „nem zárkozott el” a megjelölt áron való értékesítéstől, azaz a vételi ajánlatot ő is elfogadta a jogszabály által megkövetelt lényeges kérdésekben. Az általa hivatkozott négy feltétel kiegészítő, nem lényeges, amiből a vevői oldal hármat elfogadott és a kiürítésre is tett érdemi nyilatkozatot. A kiürítésre is létrejött a megállapodás, mivel a vételi ajánlat tartalmazta a 15 napos birtokbaadást, a kiürítés pedig egyetemleges eladói kötelezettség, független attól, hogy abban ki vesz részt, illetve hogyan valósítják meg. Az alperesek vételi ajánlatra tett jognyilatkozatai tartalmukat tekintve elfogadó, a lényeges tartalmi elemek (felek, vétel tárgya, vételár, tulajdonjog átruházási szándék) vonatkozásában egyetértésüket, konszenzust kifejező jognyilatkozatok. A felek írásbeli jognyilatkozatai a Ptk. 6:7. § (1) bekezdésében foglalt lényeges tartalom tekintetében megfelelnek a XXV. számú PED I. pontjában foglaltaknak is. Az elfogadó jognyilatkozatok a Ptk. 6:69. § (1) bekezdése szerint hatályossá váltak a vételi ajánlatban megjelölt e-mail címekre való megküldéssel azok megérkezésének napján: az I-II. r. alperesek esetében 2024. február 7-én, a III. és V. r. alperesek esetében február 11-én és a IV. r. alperes vonatkozásában február 12-én. Ezáltal ekkor az adásvételi szerződés érvényesen létrejött az ajánlatot tevő II-III. r. felperesekkel. A vételi ajánlat feljogosította a III. r. felperest a vételi ajánlat elfogadása esetén a vevői pozíció átruházására, mely jogával élve a III. r. felperes azt átruházta az I. r. felperesre, ezért ő belépett a helyébe. Ennek megfelelően az adásvételi szerződéstervezet az I. r. felperest tünteti fel, amit a tulajdonosok elfogadtak, így az I. r. felperest illetik az I-V. r. alperesekkel szembeni szerződéses jogok és kötelezettségek. Az e-mail üzenetváltások a Ptk. 6:7. § (3) bekezdése szerint írásba foglaltaknak minősülnek, amelyekből kitűnik a bővített tartalommal létrejövő adásvételi szerződés aláírására vonatkozó szándék. Az ajánlat elfogadását követő levelezések csupán a vételi ajánlatban foglalt lényeges tartalmi elemeket meghaladó részletszabályok kialakítására vonatkoztak, melynek eredményeként a szerződés végleges szövege kialakult. Álláspontjuk szerint az érvényesen létrejött adásvételi szerződés alapján az I-V. r. alpereseknek szerződéses kötelezettsége keletkezett egyrészt az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: régi Inyvtv.) 29. §-a szerinti tulajdonjog bejegyzési engedély megadására vonatkozó jognyilatkozat kiadására, amelynek megtagadása miatt azt a bíróság jogosult ítéletével pótolni a Ptk. 6:184. §-a alapján „a teljes vételár megfizetésétől függő hatállyal”; másrészt a Ptk. 6:215. § (2) bekezdése alapján a vételár megfizetését követő 15 napon belül az ingatlanok birtokbaadására.

A II. r. alperes védekezése ismertetésének ítéltábla általi kiegészítése

[30] A II. r. alperes védekezésében kiemelte, hogy a II-III. r. felperesek vételi ajánlatát csupán elektronikus úton kapta meg az I. r. alperes jogi képviselőjétől, melyre jogi képviselője útján válaszolt 2024. február 7-én e-mailben. Ebben nem zárkozott el az ajánlat szerinti áron való értékesítéstől, de három kérést fogalmazott meg és kifejezetten rögzítette, hogy a kiürítésre nem vállal kötelezettséget. Utóbbira a tulajdonosok közti együttműködésre

képtelen viszony, az ingatlanban lévő ingóságok vitás tulajdoni viszonyai miatt nem kívánt kötelezettséget vállalni. A II. r. alperes azonban itt elfogadó nyilatkozatot nem tett, ilyen okiratot nem küldött II-III. r. felpereseknek, csupán a fentiek szerinti elektronikus levelet. Elfogadó nyilatkozatot épp azért nem tett, mert a közös tulajdon magához váltással való megszüntetése régóta szándékában állt, így sem elfogadó, sem elutasító nyilatkozatot nem kívánt tenni, bízott abban, hogy mire a szerződés mindenki által elfogadásra kerül, a szükséges vételár rendelkezésére áll és elővásárlási jogát gyakorolni tudja. Hangsúlyozta, hogy a II-III. r. felperesek nevében február 9-én érkezett válasz a kiürítés tekintetében fenntartotta az ajánlatban foglaltakat, mely szerint kiürített állapotban kívánják az ingatlanokat megvásárolni; tehát ez számukra is lényeges kérdés volt. A február 19-én elektronikus úton megküldött szerződéstervezetre február 22-én írt válaszában ismét jelezte, hogy az továbbra is az eladók kiürítési kötelezettségét tartalmazza, amit a tulajdonosok közti viták miatt kell szabályozni. A kiürítést a kérésének megfelelően szabályozó február 25-i tervezetet követően a II. r. alperes február 29-én e-mailben a vételár ingatlanok közti megosztásának módosítását kezdeményezte, és annak elfogadása után került megküldésre a végleges tervezet február 29-én. A szerződésaláírásra kitűzött időpontban azért nem jelent meg, mert anyagi fedezet hiányában elővásárlási jogával nem tudott volna élni, ő maga pedig soha nem tett egyértelmű és kifejezett elfogadó nyilatkozatot.

[31] Jogi érvelésében az elsődleges kereset tekintetében arra hivatkozott, hogy II. r. alperes elfogadó nyilatkozata hiányában nem jött létre szerződés a II-III. r. felperesekkel, így a III. r. felperes vevőkijelölésre se jogosult és a szerződés az I-II. r. felperesekkel sem jött létre. Arra is hivatkozott, hogy nem történt az alperesekkel szemben érvényes és hatályos vevőkijelölés a III. r. felperes részéről. Ehhez jogátruházási szerződés szükséges, melyre az engedményezés szabályai alkalmazandók a Ptk. 6:202. § (2) bekezdése szerint, ezért a Ptk. 6:194. § (1) bekezdése szerint erre csak már létező jogviszony esetében kerülhet sor és a Ptk. 6:197. § (1) bekezdése szerint erről írásbeli értesítés szükséges. A II. r. alperes elfogadó nyilatkozata hiányában azonban nem jött létre szerződés és írásbeli értesítés sem történt.

[32] A másodlagos kereset ellenében azzal érvelt, hogy a Ptk. 6:66 § értelmében az ajánlatot az azzal való egyetértést kifejező nyilatkozattal lehet elfogadni, azonban a II. r. alperes nem tett elfogadó nyilatkozatot a vételi ajánlatra. Csak annyit közölt, hogy nem zárkózik el a szerződéskötéstől, de emellett további követelményeket támasztott, míg egyes feltételektől kifejezetten elzárkózott. Hangsúlyozta, hogy a Ptk. 6:63. § (2) bekezdése szerint a bármelyik fél által lényegesnek minősített kérdésben való megállapodás is szükséges, ha a fél egyértelműen kifejezésre juttatja, hogy az adott kérdésben való megállapodás nélkül nem kívánja a szerződést megkötni. Arra is rámutatott, hogy a Ptk. 6:67. § (1) bekezdése szerint az ajánlattól lényeges kérdésben eltérő tartalmú megállapodást új ajánlatnak kell tekinteni, míg a (2) bekezdés az ajánlatra adott nyilatkozatnak a lényeges kérdésnek nem minősülő kiegészítő vagy eltérő feltételét szabályozza.

Kiemelte, hogy a felperesi állásponttal ellentétben egy ajánlatot nem csak elfogadni vagy visszautasítani lehet, hanem a Ptk. 6:67. § szerint új ajánlat, módosítás is lehetséges. A kiürítés tekintetében kifejezetten közölte elzárkózását, és ezzel egyértelműen közölte, hogy az ebben való megállapodás hiányában nem kíván szerződést kötni. Mivel a II-III. r. felperesek a február 9-i válaszban ragaszkodtak a kiürítéshez, így e kérdés számukra is egyértelműen lényeges volt. A február 9-i felperesi levél három pontban ugyan elfogadta a II. r. alperes feltételeit, de a kiürítésben nem alakult ki közös álláspont, pedig az mindkét oldalnak lényeges volt. A II. r. alperes és II-III. r. felperesek február 7-i és február 9-i levelei

egyértelmű eltérést tartalmaztak lényeges kérdésben, így ez semmiképp sem hozhatott létre kötelmet a felek közt. Ha a kiürítés a felpereseknek nem is lenne lényegesnek minősíthető, a szerződés akkor sem jöhetett létre a Ptk. 6:67. § (2) bekezdés *b)* pontjára figyelemmel, mivel az ajánlattevők késedelem nélkül tiltakoztak a kiegészítő, illetve eltérő feltétel ellen. Ebből következően a II. r. alperes levele nem hozhatta létre a szerződést, mert az ajánlatra adott válasz csak akkor hozza létre a szerződést, ha az elfogadás minden a felek által lényegesnek minősített kérdésre kiterjed.

[33] A Ptk. 6:70. §-ra utalva arra is hivatkozott, hogy írásbeli alakhoz kötött szerződés esetében az ajánlatot és az elfogadó nyilatkozatot is írásban kell megtenni. A Ptk. 6:7. § (2) bekezdésére hivatkozva kiemelte, hogy a jognyilatkozat akkor minősül írásba foglaltnak, ha azt a nyilatkozó aláírta. A II. r. alperes azonban nem tett elfogadó nyilatkozatot és ilyet alá sem írt soha, ezért a február 7-i levél nem csak tartalmi, de formai szempontból sem minősül elfogadó nyilatkozatnak. 2024. február 9-ét követően senki részéről jognyilatkozat nem történt, a többi levél egyszerű egyeztetés, így annak sincs relevanciája, hogy utóbb a kiürítésre megoldás született. A II. r. alperes tárgyalások során tett szándéknyilatkozataihoz nem társul jogi kötőerő.

Az ítéltábla elsőfokú ítéletet részben hatályon kívül helyező és eljárást megszüntető végzése

[34] Az ítéltábla Pf. 7. sorszámú végzésével közölte a felekkel: 1.) A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 173. § (3) bekezdése szerinti, hivatalból észlelt, a felperesek személye vonatkozásában eshetőleges személyi keresethalmazatként meg nem engedett keresethalmazatban áll egymással az I. r. és III. r. felperesek elsődleges és a II-III. r. felperesek másodlagos keresete. 2.) A fellebbezésben nem hivatkozott eljárási szabálysértésként észlelte, hogy az I-III. r. felpereseknek a VI. r. alperessel szembeni 5. számú kereseti kérelmétől való elállását az elsőfokú bíróság a Pp. 241. § (2) bekezdésének megsértésével nem közölte a VI. r. alperessel, nem tisztázta a megszüntetési ok fennálltát, hanem e keresetet is érdemben elbírált. Az ítéltábla felhívásaira nyilatkozva az I. r. és III. r. felperesek valamennyi keresetüktől elálltak az I-VI. r. alperesek hozzájárulásával, valamint a II-III. r. felpereseknek a VI. r. alperessel szembeni 5. számú keresettől való elálláshoz a VI. r. alperes hozzájárult.

[35] Az ítéltábla a Pf.III.20.188/2025/11. számú jogerős végzésével az elállásokkal érintett részben a Pp. 379. §-a, a 241. § (1) bekezdés *a)* pontja és (2) bekezdése alapján az elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyezte és ebben a részben az eljárást megszüntette. Rögzítette, hogy a továbbiakban az eljárás a II-III. r. felpereseknek az I-VI. r. alperesekkel szembeni 1-4. számú keresetei tekintetében folyik.

Az ítéltábla döntése és indokai

[36] A II-III. r. felperesek fellebbezése nem alapos.

[37] Az ítéltáblának - az eljárás fentiek szerinti részbeni megszüntetése folytán – a felülbírálat körében két kérdésben kellett állást foglalni:

1.) A perben maradt *II-III. r. felperesek mint vevők* és az I-V. r. alperesek mint eladók között a szerződés 4 lényeges törvényi eleme, valamint a bármelyik fél részéről lényegesnek minősülő egyéb feltételek tekintetében a Ptk. 6:63. § (1) és (2) bekezdései alapján a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezése megtörtént-e, mely nyilatkozatokkal a szerződés *ezen személyek között* létrejött-e, illetve ha igen, mikor.

2.) A II-III. r. felperesek mint vevők és az I-V. r. alperesek mint eladók jognyilatkozatai a kötelező írásbeli alaknak a Ptk. 6:70. §-ára és 6:7. § (1)-(3) bekezdésére figyelemmel megfelel-e, azaz a jognyilatkozataik érvényesek-e, ezáltal az esetleg létrejött szerződés érvényes-e.

[38] Előre bocsátja a következőket: Az ítéltábla mellőzte a II-III. r. felperesek fennmaradt kereseti kérelmei további tisztázását és pontosítását, mivel a rendelkezésre álló adatok alapján azok megalapozatlansága állapítható meg. Az I. r. és II. r. alperes, valamint az I-III. r. felperesek részéről a szerződéses tárgyalások során eljáró ügyvédeknek az adásvétellel kapcsolatos anyagi jogi jognyilatkozat megtételére vonatkozó meghatalmazása a perben nem állt rendelkezésre. A képviseleti jogot azonban a felek egyike sem vitatta, valamint az érintett felek által az eljáró ügyvéd részére a jelen perre adott meghatalmazás és a fél nevében tett perbeli nyilatkozatok tartalma a Ptk. 6:14. § (1) bekezdése alapján korábbi eljárásuk jóváhagyásának is minősíthető.

[39] **A szerződés létrejötté** vonatkozásában az ítéltábla először is rámutat, hogy a fellebbezésben is hivatkozott XXV. számú PED alapvetően nem a szerződés létrejöttére, hanem érvényességére vonatkozik, vagyis arról szól, hogy minimálisan mit kell írásba foglalni a nyilatkozat *alaki szempontból való érvényességéhez*. Nevezetesen – a jelenleg hatályos Ptk. 6:7. § (1) bekezdésben foglaltakkal egyezően – az *érvényességhez szükséges az*, hogy a szerződés legalább a törvény által lényegesnek minősített elemeket írásban rögzítse: 1.) a feleknek, 2.) a vétel tárgyának, 3.) a vételárának a megjelölését, és 4.) annak kifejezését, hogy adásvétel történt.

Magának a szerződés létrejöttének viszont ettől eltérően a következők a feltételei: 1.) Egyrészt ehhez az kell a Ptk. 6:63. § (2) bekezdése szerint, hogy az imént említett törvény által lényegesnek minősített 4 elembe, *továbbá a felek valamelyike által egyértelműen kifejezett módon lényegesnek minősített bármilyen egyéb kérdésben* a felek megállapodásra (konszenzusra) jussanak. 2.) Másrészt e konszenzus, azaz a felek egyező akarata a Ptk. 6:63. § (1) bekezdése szerint kölcsönösen és egybehangzóan kifejezésre kerüljön. Ezen egyező akaratot tartalmazó jognyilatkozatnak a kifejezése történhet a Ptk. 6:4. § (2) bekezdése szerint szóban, írásban vagy ráutaló magatartással. Ennélfogva – az egyébként az érvényesség szempontjából írásbeli alakhoz kötött – szerződés létrejöhet akár szóban vagy bármilyen más módon (pl. egyszerű e-mailben) is, ha a Ptk. 6:63. § (1) és (2) bekezdésének megfelelően *a – törvény és felek szerint – lényeges elemekben egyező akaratukat valamilyen módon kifejezik*.

[40] Egyik fél sem tett a perben tényállítást arra, hogy ráutaló magatartással vagy szóban tett nyilatkozattal jött volna létre szerződés a felek közt. Ezért a fenti szempontok alapján a szerződés létrejötté szempontjából vizsgálva a felek e-mail útján tett jognyilatkozatait, az ítéltábla megállapította, hogy a II-III. r. felperes 2024. január 30-i vételi ajánlata a 4 lényeges

törvényi elemet tartalmazta, az I-V. r. alperesek arra tett 2024. február 7-én, 11-én és 12-én tett nyilatkozata pedig ebben körben kifejezte ez ezekkel való egyetértést. Ezzel azonban szerződés nem jött létre. A II-III. r. felperesek vételi ajánlata ugyanis (7. és 8. pont) a törvényi elemeken túl kifejezetten lényeges feltételnek minősítette a kiürítést és kinyilvánította, hogy a vételi ajánlatban foglalt lényeges feltételekkel, azok elfogadása esetén kíván szerződni. Azt, hogy számukra ez lényeges volt, egyértelműen alátámasztja a 2024. február 9-i levél, mely az eladók kiürítési kötelezettségéről nem mondott le, ehhez kifejezetten ragaszkodott, és még a II. r. alperest sem engedte ki ebből a kötelemből. Iratellenes az a fellebbezési hivatkozás, mely szerint a február 9-i levélben az ajánlattevők elfogadták, hogy a II. r. alperes a 2024. február 7-i levelében nem vállalt kötelezettséget a kiürítésre. Alaptalan az a felperesi hivatkozás is, hogy mivel a többi eladó ezt elfogadta és egyetemleges kötelezettségről van szó, számukra ekkor ennek nem is volt jelentősége. Ugyanis egyrészt a III-V. r. alperesek csak később (február 11. és 12.) tettek elfogadó nyilatkozatot, tehát a február 9-i levelük időpontjában az öt tulajdonosból csak egytől, az I. r. alperestől volt erre kiterjedő elfogadó nyilatkozat. (Megjegyzi az ítéltábla, hogy az I. r. alperes e körben a végső, 2024. február 25-i változatban csak a saját ingóságai elszállítását vállalta, a teljes kiürítésre végül csak a III-V. r. alperesek vállaltak kötelezettséget.) Másfelől a 2024. február 19-én küldött szerződéstervezetben is változatlanul szerepelt a valamennyi eladó kiürítési kötelezettsége, abból a II. r. alperes nem lett kivonva, amit a II. r. alperes 2024. február 22-i levelében ismét kifogásolt is. Ez is azt mutatja, hogy az összes eladó kiürítésre való kötelezettségvállalása a vevők számára is lényeges feltétel volt. Annak sincs jelentősége, hogy a Ptk. 6:215. § (1) és (2) bekezdése törvényi főkötelezettségként szabályozza a vevő átvételi és az eladó birtokátruházási kötelezettségét, és ebben a kérdésben valóban nem merült fel vita a felek közt. Jelen esetben ugyanis a vita tárgyát egy ettől elkülönülő további, egyedi szerződéses kötelezettségvállalás, az eladóknak a vétel tárgyának ingóságoktól való kiürítése képezte.

[41] A II. r. alperes 2024. február 7-i levele tartalmát vizsgálva pedig abban egyértelműen kifejezésre jut, hogy noha a 4 lényeges törvényi elem tekintetében ellenvetése nincs, de az ajánlatra *nem kíván elfogadó nyilatkozatot tenni*. Kifejezetten lényegesnek minősít három további feltétellel való kiegészítést (telekhatár és nedvesedés vonatkozásában a felelősség kizárását, valamint a nem egyidejű teljesítés miatt foglaltó fizetést), valamint egy, az ajánlattevők által is lényegesnek tartott feltétel módosítását (a II. r. alperes kiürítési kötelezettségének mellőzését). A II. r. alperes e nyilatkozata tehát nem minősül az ajánlat elfogadásának, mert nem felel meg a Ptk. 6:66. §-ának, mely szerint az ajánlatot az azzal való egyetértést kifejező jognyilatkozattal lehet elfogadni. Azt legfeljebb a Ptk. 6:67. § (1) bekezdése szerinti új ajánlatnak lehetne tekinteni, mivel eszerint az ajánlattól lényeges kérdésben eltérő tartalmú elfogadást új ajánlatnak kell tekinteni. Mivel azonban a II. r. alperes világosan kifejezte, hogy e levelével nem kíván elfogadó nyilatkozatot tenni, valamint az új feltételekből a mindkét oldal által lényegesnek minősített kiürítéssel kapcsolatos eltérő feltétel ellen a II-III. r. felperes nyomban tiltakozott a 2024. február 9-i válaszában, a Ptk. 66. § (2) bekezdésének *b)* pontjára figyelemmel sem állapítható meg, hogy az ajánlatot a II. r. alperes elfogadta és a szerződés e jognyilatkozatával létrejött. Ebből következően – a keresettel és fellebbezéssel ellentétben – a hivatkozott február 7-i és február 9-i nyilatkozatokkal a felek által lényegesnek minősített feltételben való konszenzus, egyező akarat nem állt fenn és nem is került kifejezésre; így szerződés e nyilatkozatokkal nem jött létre.

[42] A kiürítés mint lényeges szerződési feltétel kérdésében – a vételár ingatlanok közti felosztásával kapcsolatban felmerült újabb feltételre is kiterjedően – konszenzus, és ezzel a szerződés teljes tartalma tekintetében az akarategyezés kifejezésre juttatása csak a 2024.

február 29-i szerződéstervezettel történt meg. Ugyanakkor a vevői oldalról 2024. február 9-ét követően az ügyvédi e-mailek és szerződéstervezetek már nem a II-III. r. felperesek, hanem az I. r. és III. r. felperesek által megtett jognyilatkozatokat tartalmaztak. A III. r. felperes vevői pozíciójának helyébe azonban az I. r. felperes nem lépett be, ezért a 2024. február 9-ét követő valamennyi e-mail esetében megállapítható, hogy az abban foglalt nyilatkozatokat nem a perben maradt II-III. r. felperesek tették, hanem az I. r. és III. r. felperesek. Ezáltal szerződő felek személye (egyben mint lényeges törvényi elem) tekintetében nem állapítható meg, hogy a szerződéses akaratnyilatkozat alanya és kifejezője a vevői oldalról a perben maradt és keresetet érvényesítő II-III. r. felperesek voltak 2024. február 9-ét követően az alábbiak miatt.

[43] A II-III. r. felperesek által tett vételi ajánlatban a III. r. felperes javára kikötött vevőkijelölési jog tartalmát tekintve ugyan megfelel a Ptk. 6:209. § (1) bekezdése szerinti szerződésátruházáshoz való előzetes hozzájárulásnak. Annak azonban, hogy a III. r. felperes vevői pozíciójába az I. r. felperes belépjen (ezáltal jognyilatkozatokat tehessen a kötelelem keretében) az a feltétele, hogy egyrészt a Ptk. 6:210. §-ának utaló szabályára figyelemmel a Ptk. 6:194. § (1) bekezdése alapján már létrejött az a jogviszony (adásvételi szerződés), amelyből fakadó szerződéses pozíció átruházása történik, másrészt a Ptk. 6:209. § (1) bekezdése szerint a III. r. felperes vevőkijelölési jogát az I-V. r. alperesek érvényesen elfogadták, és harmadrészt a szerződésátruházásról való érvényes értesítéssel az velük szemben hatályossá vált. E feltételek közül a fentebb kifejtettek szerint már az első egyértelműen nem áll fenn, mivel a III. r. felperes és I. r. felperes által 2024. február 15-én kötött szerződésátruházás időpontjában a III. r. felperes és az I-V. r. alperesek között a szerződő felek által lényegesnek minősített feltételek vonatkozásában konszenzus, ezáltal szerződés még nem jött létre, ebből következően a vevőkijelölési jog elfogadása sem történt meg. A lentebb kifejtendők szerint pedig sem a szerződés, sem a benne foglalt vevőkijelölési jog, és az arról való értesítés (a 2024. február 19-i szerződéstervezet megküldése útján) sem volt érvényes alaki szempontból, ezáltal az eladókkal szemben sem hatályosult.

[44] A felek által tett **jognyilatkozatok érvényessége** tekintetében megalapozatlan volt az a felperesi érvelés, hogy felek e-mail útján tett – úgy a papír alapon aláírt és pdf./jpg. formátumban, mint az egyszerű e-mailben megküldött – jognyilatkozatai megfelelnek a kötelező írásbeliség alaki követelményeinek. A Ptk. 6:7. § (2) bekezdése egyértelműen a papíralapú jognyilatkozat (akár meghatalmazott útján való) aláírására vonatkozik, ami a Ptk. 6:5. § (2) bekezdése alapján a címzetthez való megérkezésével válik hatályossá, azaz az aláírt papíralapú jognyilatkozat címzettnek való átadásával vagy megküldése esetén annak megérkezésével. Ilyen módon történő nyilatkozattételre egyik fél sem hivatkozott. A perben minden releváns jognyilatkozat a felek részéről e-mail útján került megtételre és megküldésre, azok ilyen módon érkeztek a címzetthez. Ezzel kapcsolatban e jognyilatkozatok érvényességét illetően önmagában helytálló az a felperesi érvelés, hogy a Ptk. 6:7. § (3) bekezdésének e nyilatkozatok alaki szempontból megfelelnek az írásba foglaltság követelményének.

[45] Az adott esetben azonban ingatlan adásvételi szerződésre vonatkozó jognyilatkozatokról van szó. Ezek tekintetében a Ptk. 6:7. § (3) bekezdéséhez kapcsolódó speciális szabályként a 2023. december 31-ig hatályos Ptk. 6:7. § (3a) bekezdése úgy rendelkezett, hogy az elektronikus úton tett jognyilatkozat kizárólag akkor minősül írásba foglaltnak, ha annak tartalma írásjegyekkel rögzített és eleget tesz az elektronikus okirat létrehozására irányadó jogszabályi követelményeknek. E rendelkezés 2024. január 1-jei hatállyal a Ptk.-ban hatályon kívül helyezésre került. Egyidejűleg átkerült és pontosításra

került az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvénybe (a továbbiakban: E-ügyintézési tv.) beiktatott „Elektronikus okirat a magánjogi jogviszonyokban” című Ötödik/A. Részbe a 104/B. §-ba foglalt szabályozással. Az E-ügyintézési törvény 2024. január-februárban hatályos 104/B. § (1) és (2) bekezdése értelmében az ingatlannal kapcsolatos jogviszonnyal összefüggésben kizárólag olyan jognyilatkozatot tartalmazó elektronikus magánokirat minősül írásba foglaltnak, amely olyan elektronikus dokumentum, amelyet a nyilatkozó fél legalább az E-ügyintézési tv. 1. § 22. pontjában meghatározott aláírással, azaz fokozott biztonságú elektronikus aláírással és időbélyegzővel lát el, vagy a Kormány rendeletében meghatározott azonosításra visszavezetett dokumentumhitelesítés-szolgáltatással hitelesít, azaz amelyet a nyilatkozó AVDH aláírásával ellátott. Az ilyen módon készült elektronikus magánokiratban meg tett nyilatkozat minősül a Ptk. 6:7. § (2) és (3) bekezdése szerint írásba foglaltnak.

[46] Az E-ügyintézési tv. 104/B. § (1)-(2) bekezdése alapján tehát sem a II-III. r. felperesek 2024. január 30-án kelt és 31-én e-mailban az I-V. r. alperesekhez érkezett vételi ajánlata, sem az I-V. r. alperesek 2004. február 7-én, 11-én és 12-én küldött válasza, és a II-III. r. felperesek 2024. február 9-i nyilatkozata, valamint az összes többi későbbi e-mailben bármely fél részéről küldött nyilatkozat nem minősül írásba foglaltnak, mert azok egyike sincs sem fokozott biztonságú elektronikus aláírással, sem AVDH-aláírással ellátva. Ennélfogva mindezen jognyilatkozatok alakai szempontból a perbeli jogügylet tekintetében érvénytelenek, és érvényes szerződést – azok tartalmától függetlenül – nem tudtak létrehozni semmilyen időpontban és semelyik felperes vonatkozásában.

Ugyanezen okból egyebekben nem érvényes – a III. r. alperessel való szerződés létrejöttének hiányán túl – a III. r. felperes és I. r. felperes közti szerződésátruházáshoz való előzetes alperesi hozzájárulás, melyet a felperesek véleménye szerint a vételi ajánlatra tett nyilatkozataikban tettek meg az I-V. r. alperesek, mivel ez szintén írásbeli alakhoz kötött (BDT2022. 4469.). Amint a szerződésátruházásról szóló értesítés is írásbeli alakhoz kötött, aminek a 2024. február 19-i szerződéstervezet e-mailben való megküldési formája ugyancsak nem felel meg. 2024. február 9-ét követően a perben maradt II-III. r. felperesek részéről tehát tartalmilag és alakilag sem született semmilyen, különösen nem érvényes nyilatkozat.

[47] Mindezek alapján a II-III. r. felperesek és az I-V. r. alperesek között érvényes adásvételi szerződés nem jött létre, ezért a lényegében a szerződés teljesítésének kikényszerítésére irányuló valamennyi kereseti kérelem megalapozatlan: a II-III. r. felperesek nem követelhetik a tulajdonosok bejegyzési engedélyének ítélettel való pótlását, a tulajdonjoguk bejegyzése elrendelését, az ingatlanok birtokbaadását és ezek VI. r. alperes általi tűrésére való kötelezését sem.

[48] A II. r. alperes javára megítélt ügyvédi képviselettel felmerült perköltség tekintetében az ítéltábla először is rámutat, hogy e körben mind az elsőfokú ítélet, mind a fellebbezés tévesen hívta fel az új Ükr-t, illetve annak preambulumban foglaltakat. Az új Ükr. 7. §-a alapján ugyanis e jogszabályt a hatálybalépésének napján (2025. február 8.) vagy azt követően benyújtott keresetlevél vagy eljárás megindítása iránti kérelem alapján indult eljárásokban kell alkalmazni. Ezért e rendelet az elsőfokú eljárásra nem alkalmazható, és az csak a fellebbezéssel indult másodfokú eljárásra irányadó. Az elsőfokú eljárásra vonatkozó a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (a továbbiakban: régi Ükr.) 2. § (1) bekezdés a) pontja alapján az ügyvédi megbízási

szerződésben kikötött ügyvédi munkadíj felszámítható, mely a (2) bekezdés alapján a bíróság által abban az esetben mérsékelhető, ha az nem áll arányban a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel.

[49] A II. r. alperes által csatolt ügyvédi megbízási szerződés a régi Ükr. 3. §-a szerinti jogszabály, azaz a pertárgyérték alapján meghatározott ügyvédi díjat köti ki. A pertárgyértéket azonban tévesen csak az egyik ingatlan alapján határozza meg, így a felszámított munkadíj a jogszabály szerintinél alacsonyabb, de ez a Pp. 82. § (3) bekezdése alapján a bíróságot felülről köti. A felszámított 1.490.000 Ft ügyvédi munkadíj tehát eleve lényegesen alacsonyabb, mint a jogszabály alapján járó díj. Ezt összevetve a felperesek által az elsőfokú eljárásra ügyvédi megbízási szerződés alapján felszámított 1.315.000 Ft ügyvédi munkadíjjal és az alperesi képviselő által több, mint egy év alatt a beadványok és a tárgyalásokon való részvétel útján, valamint az ügyféllel való egyeztetés és kapcsolattartás formájában kifejtett tevékenységgel, sem a felperesek által felszámított munkadíjhoz, sem a piaci viszonyokhoz, sem a ténylegesen elvégzett tevékenységhez képest aránytalanság nem áll fenn. Ezért az ítéltábla mérséklésre nem látott indokot, és a perköltség körében is megalapozatlannak találta az elsőfokú ítélet megváltoztatása iránti fellebbezési kérelmet.

[50] Mindezek alapján az ítéltábla az érdem helyes elsőfokú ítéletet a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta. A másodfokú eljárásban pervesztes II-III. r. felpereseket a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján kötelezte a II. r. alperes által fellebbezési ellenkérelmében felszámított ügyvédi képvisellel felmerült másodfokú perköltsége megtérítésére. Annak összegét az ítéltábla az új Ükr. 2. § (1) bekezdés a) pontja alapján – figyelemmel a Pp. 82. § (3) bekezdésére is – a felszámítottal egyező összegben határozta meg.

Győr, 2026. május 27.

Dr. Maurer Ádám sk.
sk.

Dr. Zsitva Ágnes sk.

Dr. Sarmon Hedvig

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró