

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Répászky Miklós ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a dr. Cserba Attila ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (**I. rendű alperes címe**) I. rendű és dr. Szőke Éva ügyvéd által képviselt **II. rendű alperes neve** (II. rendű alperes címe) II. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2013. június 21. napján kelt, 10.P.23.536/2012/32. számú ítélete ellen a felperes 33. sorszám alatti fellebbezése folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. rendű alperesnek 279.000 (kétszázhetvenkilencezer) forint, a II. rendű alperesnek 127.000 (százhuszonhétezer) forint másodfokú perköltséget.

A le nem rótt 2.213.300 (kétmillió-kétszáztizenháromezer-háromszáz) forint fellebbezési illetéket a felperes illetékmentessége folytán az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes és a II. rendű alperes 2000. november 22. napján adásvételi szerződést kötöttek, amely alapján a felperes 21.000.000 forint vételár fejében megvásárolta az alperestől a **Z.** belterület ... hrsz alatti üdülő tulajdonjogát. A szerződő felek az adásvételi szerződés 5. pontjában az eladó javára 5 évre szóló visszavásárlási jogot kötöttek ki, amely azzal a feltétellel volt gyakorolható, ha az eladó megfizeti az infláció mértékével növelt visszavásárlási árat és megtéríti a vevő számlával igazolt beruházásainak ellenértékét. A felek emellett a II. rendű alperes javára 10 évig szóló használati jogot, valamint a visszavásárlási jog leteltét követően további 5 évre elővásárlási jogot biztosítottak. Az adásvételi szerződést Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat Gyámhatósága a 2001. február 1. napján jogerőre emelkedett határozatával jóváhagyta.

A Heves Megyei Bíróság 4.Fpk.10-02-000086 szám alatt 2002. május 15-ei kezdő időponttal elrendelte a II. rendű alperes felszámolását. A II. rendű alperes felszámolója a **C.** Rt. 2005 évben a Céglözlönyben a perbeli ingatlannal kapcsolatos visszavásárlási jog gyakorlásának kijelölésére vonatkozó jog, mint vagyonértékű jog átengedésére irányuló pályázatot hirdetett meg, amelynek eredményeképpen az I. rendű alperes pályázatát minősítette nyertesnek. Az alperesek között 2005. június 1. napján „visszavásárlási jog gyakorlására vonatkozó kijelölés” megnevezésű megállapodás jött létre, amelynek értelmében a II. rendű alperes 15.000.000 forint ellenérték fejében az I. rendű alperest jelölte ki a visszavásárlási jog gyakorlására. A megállapodás I. rendű alperes általi teljesítésére tekintettel a II. rendű alperes 2005. július 21. napján kelt írásbeli nyilatkozatával a visszavásárlási jogot az I. rendű alperesre ruházta át. Az I. rendű alperes 2005. augusztus 16. napján visszavásárlási jogát

gyakorló nyilatkozatot tett a felperes felé azzal, hogy a visszavásárlási árat az éves infláció mértékére tekintettel 27.237.000 forintban jelölte meg. A nyilatkozatban az I. rendű alperes kérte a felperestől bankszámla számának közlését, amelyre a visszavásárlási árat átutalhatja. Az I. rendű alperes tulajdonjogát a Földhivatal a 39017/2007.06.13. számú határozatával adásvételi címén bejegyezte, egyben rendelkezett a felperes tulajdonjogának törléséről. E határozatot a Megyei Földhivatal a 2007. szeptember 24. napján kelt 30.20062007. számú határozatával megsemmisítette, és a földhivatalt új eljárás lefolytatására utasította. A Földhivatal a 36713/2010.05.20. számú határozatával elrendelte a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzését. Az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatos földhivatali eljárást a Megyei Földhivatal, a Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság 2010. február 23. napján kelt Kfv.III.37.550/2009/10. számú, a Megyei Bíróság ítéletét hatályon kívül helyező határozatát követően felfüggesztette.

Az I. rendű alperes 2007. augusztus 14. napján a Somogy Megyei Bíróság Gazdasági Hivatalánál 27.237.000 forintot letétként befizetett, amelyet a Pesti Központi Kerületi Bíróság 2009. február 25. napján az 5.Pk.175.955/2008/10. számú végzésével letétként elfogadott, majd 2011. május 13. napján kelt 15. sorszámú végzésével a letét visszautalásáról intézkedett.

A felperes a Fővárosi Bíróságon 34.P.26.348/2007. számon indult peres eljárásban kérte annak megállapítását, hogy jelen per alperesei között 2005. június 1. napján létrejött, a visszavásárlási jog gyakorlására vonatkozó kijelölestről kötött jogügylet színlelt, az a visszavásárlási jog ellenérték fejében történő átruházását leplezi, amely jogszabályba ütközés folytán semmis. Kérte továbbá a visszavásárlási jogot gyakorló nyilatkozat érvénytelenségének megállapítását, valamint jelen per I. rendű alperesének, illetve a **Z.** Kft.-nek a kötelezését a tulajdonjoguk bejegyzése iránti kérelmére vonatkozó széljegy törlésének tűrésére. A Fővárosi Bíróság a 34.P.26.348/2007/48. számú ítéletével a felperes e keresetét elutasította, amely ítéletet a Kúria, mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.21.858/2010/5. számú ítéletével szemben előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán hozott ítéletével helybenhagyott.

A felperes pontosított kereseti kérelmében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az I. rendű alperes a 2005. augusztus 16. napján kelt visszavásárlási jogot gyakorló nyilatkozatával a felperes tulajdonát képező ingatlanon tulajdonjogot nem szerzett. Kérte annak megállapítását, hogy az I. rendű alperes visszavásárlási jogot gyakorló nyilatkozata érvénytelen. Kérte annak megállapítását, hogy a visszavásárlási jogot az I. rendű alperes jogszerűtlenül gyakorolta. Kérte továbbá annak megállapítását, hogy a II. rendű alperes 2005. június 1. napján kelt visszavásárlási jog gyakorlására vonatkozó kijelölése és e kijelölés alapján 2005. július 21-én kelt átruházó nyilatkozata nem vonatkozik a II. rendű alperes és a felperes között 2000. november 22. napján kelt adásvételi szerződésre, ezért az I. rendű alperes nem volt jogosult visszavásárlási jogot gyakorolni a felperessel szemben. Kérte emellett annak elrendelését, hogy a bíróság keresse meg a földhivatalt a perbeli ingatlan tulajdoni lapján a II. rendű alperes javára bejegyzett jogok törlése iránt.

A felperes előadta, hogy az I. rendű alperes a visszavásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozat közlésével egyidejűleg a szerződés szerinti vételárat nem fizette meg a felperesnek, vagyis megsértette a visszavásárlási jog alapításáról szóló szerződést, ezért az ingatlan tulajdonjogát nem szerezhette meg. Mivel a visszavásárlási nyilatkozat megtételének időpontjában a felperes kiskorú volt, az adásvételhez a gyámhatóság jóváhagyására lett volna szükség, ezt azonban az I. rendű alperes azóta sem szerezte be. A felperes kiskorúságára tekintettel a vételárat nem a törvényes képviselőnek, hanem gyámhatósági letétbe kellett volna teljesíteni. Emellett az alperesek között kijelölés tárgyában létrejött, és a Kúria által az előzményi perben érvényesnek tekintett megállapodás nem a jog gyakorlására vonatkozott, hanem a jog gyakorlásának kijelölésére történt a

kijelölés, amely alapján az I. rendű alperes visszavásárlási jogot nem gyakorolhat. Az alperes megállapodása nem a teljesedésbe ment adásvételi szerződésre, hanem egy korábbi, visszavont adásvételre utal, amelyben nem volt visszavásárlási jogról szóló kikötés, ezért az alperesek közötti szerződés nem vonatkozhat a perbeli ingatlanra. A felperes a törlési keresetét az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés b) pontja szerint arra alapította, hogy a bejegyzett jogok megszűntek.

Az alperesek kérték a felperes keresetének elutasítását. Az I. rendű alperes hangsúlyozta, hogy az alperesek közötti kijelölés jogszerűsége az előzményi perben jogerősen eldőlt. A visszavásárlási jog gyakorlása során az eladónak a vevőhöz intézett nyilatkozata az adásvételt létrehozta, ezért a felperes alaptalanul hivatkozott a vételár megfizetésének hiányára, amely a szerződés létrejöttét és a tulajdonjog átszállását nem érinti. A visszavásárlási jog alapításakor a gyámhatóság hozzájárulásával történt, ezért a visszavásárlási jog gyakorlásához újabb gyámhatósági jóváhagyásra nincs szükség. Nincs jogszabályi alapja annak a felperesi előadásnak sem, hogy a vételárat gyámhivatali letétbe kellene teljesíteni. A felperes alaptalanul támadja az alperesek közötti megállapodás tartalmát, amelyet illetően az alperesek között vita nem merült fel, és amelyet korábban a felperes sem vont kétségbe. A törlési kereset Inyvtv. 62. §-ában írt feltételei nem állnak fenn.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította, és kötelezte a felperest az alperesek perköltségének viselésére. Az ítélet indokolásában kifejtette, hogy míg az előzményi pernek a visszavásárlási joggal kapcsolatos kijelölés volt a tárgya, addig jelen perben a felperes azt vitatta, hogy a kijelölt I. rendű alperes a visszavásárlási jogot jogszerűen gyakorolta-e, illetve annak alapján az ingatlan tulajdonjogát megszerezte-e. Utalt a Kúria felülvizsgálati határozatának indoklására, amely szerint az I. és II. rendű alperes között létrejött visszavásárlási jog gyakorlását átengedő nyilatkozat nem érvénytelen, így nem volt akadálya annak, hogy az I. rendű alperes a visszavásárlási jogát gyakorolja. Mivel jelen per tárgya az előzményi perhez képest eltérő tényálláson alapul, ezért ítélt dologról nem lehet szó, így a per megszüntetésének sem volt alapja. Az elsőfokú bíróság nem fogadta el a felperesnek a kijelöléssel kapcsolatban tett kifogásait arra tekintettel, hogy a nyilatkozatban írt pontatlanságok, illetve elírások relevanciával nem bírnak. Kifejtette, hogy a visszavásárlási jog határidőn belül bármikor, a vevőhöz intézett egyoldalú jognyilatkozattal gyakorolható, amely hatályossá válásával a felek között az adásvételi szerződés létrejön. A nyilatkozat hatályosságához a Ptk. 214. § (1) bekezdése szerint az szükséges, hogy az a másik félhez megérkezzen. Ebből következően az I. rendű alperes egyoldalú írásbeli nyilatkozatának a felpereshez történő megérkezésével a visszavásárlási jog alapján a felek között az adásvételi szerződés létrejött. A visszavásárlási jog gyakorlása tekintetében a gyámhivatal ismételt jóváhagyása már nem szükséges, mivel a visszavásárlási jogot alapító adásvételi szerződést az illetékes gyámhivatal már jóváhagyta. Az egyoldalú nyilatkozatot pedig nem a kiskorú felperes, hanem az I. rendű alperes, mint a visszavásárlási jog jogosultja tette, ezért a Ptk. 13. § (1) bekezdés c) pontja alapján a kiskorú törvényes képviselője által tett nyilatkozat hiányában a gyámhatóság jóváhagyása nem volt szükséges. A vételár egyidejű megfizetése pedig sem jogszabály, sem a szerződés rendelkezései alapján nem volt feltétele a visszavásárlási jog gyakorlásának. Kifejtette, hogy a felperes nem teljesítette tájékoztatási kötelezettségét a Ptk. 4. § (1) bekezdése, illetve a Ptk. 277. § (4) bekezdésére figyelemmel akkor, amikor az I. rendű alperes többszöri felhívása ellenére nem közölte bankszámla számát, ezért nem kifogásolható, hogy az I. rendű alperes bírósági letétbe teljesített. Az I. rendű alperest sem jogszabály, sem szerződés alapján nem terhelte olyan kötelezettség, hogy a visszavásárlási árat gyámi fenntartásos betétbe teljesítse.

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések törlése iránti kereseti kérelemmel összefüggésben megállapította, hogy az a körülmény, hogy a földhivatal az I. rendű alperes bejegyzési kérelmének elintézését a jelen per jogerős befejezéséhez kötötte, még nem ad alapot arra, hogy a felperes ebben a perben kérje a hivatkozott bejegyzések törlését, mivel annak jogszabályi feltételei az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés c) pontja, (2) bekezdése, 62. § (1) bekezdés a) pontja, illetve 50. § (4) bekezdése alapján nem állnak fenn. Nincs akadálya ugyanis, hogy a felperes mint bejegyzett tulajdonos a bejegyzések törlése érdekében eljárjon. A tulajdoni lapon III/20. sorszám alatti önálló szöveges bejegyzés törlése kapcsán a felperes a hivatkozott feltételek fennállását nem igazolta, a jelölt perek jogerős befejezésére tekintettel nincs akadálya a törlésnek a földhivatali eljárásban. Mivel a törlés okaként megjelölt érvénytelenségi hivatkozás nem nyert bizonyítást, az egyéb feltételek fennállásának vizsgálata szükségtelen volt.

Az ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a felperes keresetének való helyt adást, valamint az alperesek perköltségben való marasztalását. Előadta, hogy az adásvételi szerződés, amely a visszavásárlási jog lehetőségét biztosította, nemcsak a nyilatkozat megtételét, hanem a vételár kifizetését is kötelezővé tette, mégpedig nem más időpontban, mint a nyilatkozat megtételének időpontjában. E feltétel teljesítése nélkül a visszavásárlási jog gyakorlása nem eredményezhette a tulajdonjog megszerzését. E nélkül is téves az elsőfokú bíróság indokolása, mert a visszavásárlási jog az adásvételi szerződés egy különleges neme, ahol eltérő szerződési feltételek hiányában a szolgáltatás és ellenszolgáltatás egyidejűsége az irányadó szabály. Téves továbbá az elsőfokú bíróság álláspontja, amely szerint a visszavásárlási jog gyakorlásához külön gyámhatósági engedélyre nem volt szükség, mivel a visszavásárlási jog gyakorlásának időpontjában a felperes még kiskorú volt. Az I. rendű alperesnek tehát a 149/1997. (IX. 10.) Korm. rendelet 154. § (2) bekezdés a) pontja alapján kellett volna eljárnia, és a visszavásárlási jogot tartalmazó nyilatkozatot jóváhagyó záradékkal kellett volna ellátnia annak érdekében, hogy bizonyítani tudja, hogy a felperes részére betétbe helyezte a vételárat, és így jogosult a kiskorúval szemben a visszavásárlási jog gyakorlására. Vitatta az elsőfokú ítélet indokolását abban a körben is, amely szerint az alperesek közötti kijelölés tárgyát nem kell vizsgálat tárgyává tenni. Hiszen a kijelölés, amelyet a jogerős ítélet alapján érvényes kijelölésnek kell tekinteni, nem a per tárgyát képező dátumú adásvételi szerződésre vonatkozik, továbbá olyan szerződési pontra utal, amely semmilyen szerződésben nem található. A kijelölés tehát lehet érvényes, csak nem a tárgybeli szerződésre vonatkozik. A bejegyzések törlésével kapcsolatos kereseti kérelemmel összefüggésben sem értett egyet az elsőfokú bíróság indokolásával, mivel az ingatlan-nyilvántartási hatóság éppen jelen pernek a befejezésétől tette függővé, hogy a felperes által előterjesztett törlési kérelmeknek eleget tesz-e, tehát a földhivatal határozatot nem hozott, nyilatkozata nem támadható meg külön perben, így a felperesnek nincs más útja, mint a törlési per előterjesztése.

Kérte végül az elsőfokú ítélet illetékviselésre vonatkozó rendelkezésének megváltoztatását is, miután az elsőfokú bíróság a 31. számú végzésében a felperes részére illetékmentességet engedélyezett, így az elsőfokú ítéletben saját végzésével ellentételesen kötelezte a felperest a le nem rótt kereseti illeték megfizetésére.

Az I. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú ítélet helybenhagyását a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján, valamint a felperes marasztalását a másodfokú eljárással összefüggésben felmerült perköltségben. Egyetértett az elsőfokú bíróság döntésének indokolásával abban, hogy a visszavásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozat érvényességéhez nem volt szükség gyámhatósági hozzájárulásra, mivel ahhoz a gyámhatóság az alapításkor az adásvételi szerződés jóváhagyásával már előzetesen hozzájárult. A Ptk. 13. § (1)

bekezdés c) pontja a törvényes képviselő jognyilatkozatához való hozzájárulást kívánja meg, az I. rendű alperes nyilatkozatához gyámhatósági hozzájárulás eleve nem követelhető. A felperes ehhez képest félreértelmezi a gyámhatóságokról, valamint a gyermekvédelmi és gyámügyi eljárásról szóló 149/1997. (IX. 10.) Korm. rendelet 154. § (2) bekezdését. A visszavásárlási jog jogszerűtlen gyakorlásának megállapítását célzó kereseti kérelemmel összefüggésben kifejtette, hogy a Pp. 123. §-a alapján a megállapítási kereset általános feltételei nem állnak fenn. Egyebekben fenntartotta, hogy a visszavásárlási jog gyakorlása körében nem volt olyan kötelezettsége, hogy a vételárát gyámi fenntartásos letétbe teljesítse. Az adásvételi szerződés a felek között a visszavásárlási jog gyakorlását tartalmazó nyilatkozat felperes részére történt kézbesítésével létrejött, amely alapján az I. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásbeli bejegyzésére jogosult, amelynek nem feltétele a vételár megfizetése. A vételár megfizetését az I. rendű alperes egyébként felajánlotta, arra a felperesnek az együttműködési kötelezettséget sértő magatartása miatt nem került sor. A vételár megfizetése tehát a felperes jogosulti késedelme miatt hiúsult meg. A tulajdoni lap III.20. sorszámú bejegyzését érintő törlési keresettel összefüggésben kifejtette, hogy az ott megjelölt per jogerősen befejeződött, annak törlése független a jelen pertől. A törlés iránti eljárást a felperes meg is indította, azt azonban a földhivatal még nem folytatta le, ez azonban nem jelenti a Inyvtv. 62. § (2) bekezdése szerint feltételek teljesülését, amelynek hiányában a felperes kérelme nem alapos.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú ítélet helybenhagyását, a felperes perköltségben való marasztalását. Előadta, hogy az alperesek között létrejött kijelölési megállapodásban az adásvételi szerződés dátumának pontatlan megjelölése a kijelölés érvényességét nem érinti. A Ptk. 207. § (1) bekezdésére is figyelemmel az alperesek között nem volt vitás, hogy a jogügylet alapját a II. rendű alperesnek a **Z.** ... hrsz alatti ingatlanon fennálló visszavásárlási joga biztosítja. Alaptalanul állítja a felperes, hogy az alperesek megállapodása a visszavásárlási jog gyakorlásának kijelölésére vonatkozott, mivel a felek az okirat tartalmát egybehangzóan a visszavásárlási jog gyakorlására történő kijelölésként értelmezték, és ezt támasztja alá az I. rendű alperes magatartása is, aki a visszavásárlási jogot gyakorolta és más személyt jelölt ki arra. Az alperesek között sem a kijelölés időpontjában, sem azt követően nem volt eltérés a nyilatkozatok értelmezése terén, ezért azokat a felperes sem teheti vitássá. A megállapodás alapjául szolgáló Ptk. 373. § (4) bekezdése is a visszavásárlási jog gyakorlására való kijelölést teszi lehetővé, annak egyértelműségét a XXV. számú PED is alátámasztja. A kijelölésről született nyilatkozat érvényességét a Kúria a Gfv.X.30.254/2011/8. számú ítéletében megállapította, ezért azt - mint ítélt dolgot - a felperes már nem vitathatja.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelmében bírálta felül, mivel annak fellebbezés hiányában a Pp. 228. § (4) bekezdése alapján jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt.

A felperes fellebbezése megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, helytálló jogi következtetéssel és megalapozott indokolással utasította el a felperes keresetét. Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének indokait - a fellebbezésben foglaltakra is figyelemmel - az alábbiak szerint egészíti ki.

Az ítéltábla a felperes megállapításra irányuló kereseti kérelmeit a Pp. 3. § (2) bekezdése alapján azok tartalmának megfelelően vette figyelembe. Megállapítási kereset a Pp. 123. § (1) bekezdése szerint valamely jog vagy jogviszony fennállására vagy érvényességére vonatkozhat. A felperes - az előzményi perre is tekintettel - a jelen perben azt kívánta elérni, hogy az I. rendű alperesnek ne legyen a Ptk. 117. § (3) bekezdése alapján az ingatlan

tulajdonjogának megszerzéséhez szükséges érvényes jogcíme. Ez a jogcím akkor hiányzik, ha az adásvétel - bármely okból - nem jött létre vagy érvénytelen. A felperes a saját tulajdonjogának fennmaradását - mint a jogmegóvási szükségletet - csak az adásvételi szerződés nem létének, vagy ha létrejött, érvénytelenségének megállapításával tudta volna elérni, ezért a felperesnek két vagylagos megállapítási keresete van: elsődlegesen az I. rendű alperessel kötött adásvételi szerződés nem létének, másodlagosan érvénytelenségének megállapítását kérte. Ennek alapján a felperes 12. szám alatt előterjesztett beadványában szereplő, a visszavásárlási jog gyakorlására, illetve a nyilatkozat „érvénytelenségére” vonatkozó előadás nem a Pp. 123. § (1) bekezdése szerinti önálló megállapítási keresetnek, hanem csak a vagylagos kereseti kérelem jogi indokának minősül. Mindebből az is következik, hogy nem keresetváltoztatás, hogy a felperes a fellebbezésben az I. rendű alperes tulajdonszerzés hiányának megállapítására is hivatkozik.

A felperes keresete alapján először abban kellett állást foglalni, hogy a visszavásárlási jog gyakorlásával létrejött-e a felperes és az I. rendű alperes között adásvételi szerződés. A felperes az előzményi perben azt állította, hogy a kijelölésről szóló megállapodás, nem kijelölésnek, hanem átruházásnak minősül, és mint ilyen semmis. A felperes tehát a korábbi eljárásban a kijelölésről szóló megállapodást maga is létrejötnak tekintette. Ehhez képest a jelen perben tett nyilatkozata a Ptk. 4. § (4) bekezdése alapján a rendeltetésszerű joggyakorlás követelményét sérti, ezért hivatkozása eredményre nem vezethetett. Az ítéletábla a BH2002.325 számú döntés alapján utal arra is, hogy az előzményi perben hozott döntés jogereje nemcsak az érvénytelenségi keresetre, hanem a per tárgyát képező jogviszony minősítésére is kiterjed. Miután a Kúria a Gfv. X.30.254/2011/8. számú határozatában megállapította, hogy az kijelölés tárgyában az alperesek között a megállapodás az abban a perben felhozott jogcímek alapján nem érvénytelen, a felperes a jelen perben az érvénytelenséget logikai értelemben megelőző indokra, a megállapodás létre nem jöttére már nem hivatkozhat. A felperes azt is állította, hogy az alperesek közötti kijelölés nem vonatkozhatott a perbeli ingatlanra, mert az eredeti adásvétel időpontjára téves hivatkozással utalt. Szerződési nyilatkozat tartalmát a Ptk. 207. § (1) bekezdése szerinti értelmezéssel harmadik személy azonban nem teheti vitássá. A kijelölés tárgyában született nyilatkozatok értelmezésében a szerződő alperesek között vita nincs, ezért a felperes mint kívülálló a szerződés tartalmát nem kérdőjelezheti meg. Megjegyzi az ítéletábla, hogy nem merült fel peradat arra nézve, hogy az alperesek között más ingatlan vonatkozásában is született volna visszavásárlási jog gyakorlására való kijelölés tárgyában megállapodás, így annak tárgya nyilvánvalóan a perbeli ingatlan volt. Az elsőfokú bíróság tehát helyesen állapította meg, hogy felperes hivatkozása a szerződés létre nem jötte körében érdemben sem volt alapos.

Ezt követően azt kellett vizsgálni, hogy a kijelölés, illetve a visszavásárlási jog gyakorlása jogszerűen történt-e. A felperes arra hivatkozott, hogy a visszavásárlási jog gyakorlásával egyidejűleg a vételárat meg kellett volna fizetni. Az elsőfokú bíróság helytállóan utalt a Ptk. 374. § (1) bekezdésére, amely alapján a visszavásárlás az eladónak a vevőhöz intézett egyoldalú nyilatkozatával jön létre. A perbeli esetben a visszavásárlási jogot a jogosult a Ptk. 373. § (4) bekezdése alapján kijelölés útján gyakorolta, így az adásvétel a kijelölt személy nyilatkozatának hatályosulásával, 2005. augusztus 18. napján létrejött. A vételár a Ptk. 365. § (1) bekezdése szerint az adásvételi szerződésre tekintettel, annak alapján jár. A vételár iránti igény tehát az adásvétel létrejöttét feltételezi. A perbeli szerződés alapján a visszavásárlási vételár a szerződés megkötésével válik esedékessé, ez azonban nem változtat az adásvétel létrejötte tényén.

Helyesen foglalt állást az elsőfokú bíróság a gyámhatósági jóváhagyás hiányára alapított felperesi érvelés körében is. A felperes arra hivatkozott, hogy az adásvétel csak a gyámhatóság hozzájárulásával jöhetett volna létre, vagy ha létrejött, az a hozzájárulás hiányában érvénytelen. A Ptk. 13. § (1) bekezdés c) pontja alapján a kiskorú ingatlantulajdonának átruházásához valóban szükséges a gyámhatósági jóváhagyás, azonban a visszavásárlás kapcsán a kiskorú felperes törvényes képviselője nem tett jognyilatkozatot. Megjegyzi az ítélőtábla, hogy ha lett volna a felperes részéről olyan nyilatkozat, amelynek érvényességéhez gyámhatósági hozzájárulás szükséges, úgy arról, mint függő nyilatkozatról a Ptk. 12/A. § (2) bekezdése alapján az időközben nagykorúvá vált felperesnek kellett volna döntenie. Miután a jelen pert a felperes 2007. augusztus 28-i nagykorúvá válásával szinte egy időben, augusztus 15-én megindította, nem vitás, hogy úgy döntött: az adásvételi szerződés érvényességét nem kívánja. Gyámhatósági jóváhagyás szükségessége esetén tehát a szerződésre az érvénytelenség szabályait kellett volna alkalmazni.

Az ítélőtábla a törlési keresettel összefüggésben a Pp. 254. § (3) bekezdése szerint csak utal az elsőfokú bíróság által kifejtett helyes indokokra.

Mindezek alapján az ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét annak helyes indokai alapján a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta. A felperes megalapozatlanul támadta az elsőfokú ítélet illetékviselésre vonatkozó rendelkezését, mivel személyes illetékmentessége folytán illetékfizetésre nem volt kötelezve. A felperes részleges költségmentességét az I. rendű alperes által felhozott okokból megvonni nem indokolt, a felperes ugyanis a perbeli ingatlannal rendelkezni nem tud, a vételárat pedig nem vette át.

Az ítélőtábla a felperes elfogultsági kifogására tekintettel megjegyzi, hogy a Pp. 13. § (1) bekezdés e) pontja és a Pp. 19. § (1) bekezdése alapján nincs akadálya a határozathozatalnak abban az esetben, ha az eljáró tanács tagjai nem tekintik magukat elfogultnak.

A fellebbezés nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az ítélőtábla a pervesztes felperest az alperesek ügyvédi munkadíjából álló másodfokú perköltség megfizetésére, amelynek mértékét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdése alapján állapította meg. A felperes köteles a Pp. 80. § (2) bekezdésére figyelemmel a tárgyalás felesleges elhalasztása miatt az I. rendű alperes megjelenésével kapcsolatban felmerült 25.000 forint költséget is megtéríteni. A fellebbezési illeték a felperes személyes illetékmentessége folytán az állam terhén marad.

Budapest, 2014. május 6.

. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

Dr. Benedek Szabolcs s.k.
előadó bíró

Dr. Magosi Szilvia s.k.
bíró

A kiadmány hitelélül: