

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Rózsa Attila ügyvéd ... által képviselt felperes neve... felperesnek, a Kikindai Ügyvédi Iroda ... által képviselt I.rendű alperes neve... I. rendű és II.rendű alperes neve... II. rendű, a dr. Kovács Tibor ügyvéd ... által képviselt III.rendű alperes neve... III. rendű és a Dr. Stefanics Péter Ügyvédi Iroda ... által képviselt **IV. rendű alperes neve ...** IV. rendű alperesek ellen, szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt indított perében, a Fővárosi Törvényszék 2016. december 5. napján meghozott, 17.P.22.892/2016/16. számú ítélete ellen, a felperes részéről 18. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, és megállapítja, hogy az I., II. és III. rendű alperesek mint eladók és a IV. rendű alperes mint vevő között a 2016. március 21-én kötött adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan, és az adásvételi szerződés az I., II., és III. rendű alperesek mint eladók és a felperes mint vevő között jött létre azonos tartalommal.

A Fővárosi Ítéltábla megkeresi a ... Hivatalát, hogy a ... helyrajzi számú, természetben ... alatti ingatlan 5.750/10.000 tulajdoni hányadáról a IV. rendű alperes (...) tulajdonjogát attól feltételezetten törölje, és a felperes (...) tulajdonjogát 5.750/10.000 tulajdoni hányadra vétel jogcímén jegyezze be, hogy a felperes az I. rendű alperes javára 34.000.000 (harmincnégymillió) forint, a II. rendű alperes javára 34.000.000 (harmincnégymillió) forint és a III. rendű alperes javára 24.000.000 (huszonnégymillió) forint vételár kifizetését igazolta.

Kötelezi a IV. rendű alperest, hogy az I., II. és III. rendű alperes részére történt vételár kifizetésének felperesi igazolásától számított 15 napon belül az ingatlant kiürítve adja a felperes birtokába.

A felperest mentesíti az I., II. és IV. rendű alperesek javára perköltség fizetésének kötelezettsége alól, és kötelezi az I. és II. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek külön-külön 1.189.000 (egymillió-száznyolcvankilencezer) forint együttes első- és másodfokú perköltséget. Kötelezi a III. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 822.000 (nyolcszázhuszonkétezer) forint első- és másodfokú perköltséget. Kötelezi a IV. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 3.200.000 (hárommillió-kétszázezer) forint első- és másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A ... hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan tulajdonosai személyenként 2125/10000 arányban a felperes, az I. rendű alperes, a II. rendű alperes és egy perben nem álló magánszemély, valamint 1500/10000

arányban a III. rendű alperes voltak. Az I-III. rendű alperesek a 2016. március 21-én kelt adásvételi szerződéssel a tulajdoni illetőségeiket eladták a IV. rendű alperesnek, mindösszesen 92.000.000 forint vételár ellenében. A felek a szerződés hatályba lépését az elővásárlásra jogosultak nyilatkozatától tették függővé. A IV. rendű alperest a szerződéskötéskor meghatalmazott képviselte, akit a meghatalmazása 86.250.000 forint vételárig hatalmazott fel az adásvételi szerződés megkötésére. Az okiratot szerkesztő ügyvéd a szerződést a felperes ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett címére küldte meg, és azt másolatban megküldte a felperes jogi képviselőjének is. A felperes a 2016. március 31-én kelt, az okiratszerkesztő ügyvédnek küldött levelében tájékoztatta az okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a tényleges lakcíme nem azonos az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett címmel, és úgy nyilatkozott, hogy élni kíván az elővásárlási jogával, amennyiben a szerződő felek a vevő nyilatkozatával igazolják, hogy a vevő elfogadta a 92.000.000 forintos vételárat. A felperes a 2016. április 11-én kelt levelében megerősítette az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatát. A felperes 2016. május 9-én kapta meg postai úton az adásvételi szerződést, valamint a IV. rendű alperes törvényes képviselőjétől származó, közjegyzői okiratba foglalt, 92.000.000 forint vételárra vonatkozó meghatalmazást. A felperes aznap elektronikus úton közölte az I-II-III. rendű alperesekkel, hogy elővásárlási joggal kapcsolatos bejelentése, amely szerint él az elővásárlási jogával hatályba lépett. Az okiratszerkesztő ügyvéd 2016. május 17-én a IV. rendű alperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmével nyújtotta be az adásvételi szerződést a földhivatalba. A földhivatal az adásvételi szerződés alapján bejegyezte a IV. rendű alperes tulajdonjogát, és a IV. rendű alperes birtokba is lépett.

A felperes a keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy az I-III. rendű, valamint a IV. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, az az I-III. rendű alperesek mint eladók és a felperes mint vevő között jött létre. Kérte azt is, hogy a bíróság rendelkezzen a IV. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból való törléséről és a felperes tulajdonjogának bejegyzéséről, továbbá kötelezze a IV. rendű alperest az ingatlan birtokba adására, és tiltsa el a IV. rendű alperest a további birtoklástól. Másodlagos kereseti kérelme az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítására, valamint a IV. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból való törlésére irányult. Elsődleges kereseti kérelmét arra alapította, hogy az I-III. rendű alperesek és a IV. rendű alperes a felperes elővásárlási jogának megsértésével kötötték meg az adásvételi szerződést. Hivatkozott arra, hogy az adásvételi szerződést – annak megkötése ellenére – vele szemben mindaddig csak vételi ajánlatnak lehet tekinteni, amíg az elővásárlási jog gyakorlása tárgyában nyilatkozatot tehet. Álláspontja szerint vele szemben az adásvételi szerződés akkor minősül megkötöttnek, amikor azt a szerződéskötő felek hatályosítják, és a vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében benyújtják a földhivatalhoz. Kifejtette, hogy az új Ptk. 6:223. § (2) bekezdésében meghatározott igényérvényesítési határidő akkor kezdődik meg, amikor az elővásárlásra jogosult tudomást szerez arról, hogy megsértették az elővásárlási jogát. Rámutatott, hogy ehhez képest a keresetlevelét határidőn belül nyújtotta be. Okfejtése szerint a IV. rendű alperes meghatalmazottjának a meghatalmazásán és az adásvételi szerződésben feltüntetett vételár eltérésére figyelemmel okkal kötötte feltételhez a nyilatkozatát, amely a feltétel teljesítése folytán 2016. május 9-én vált hatályossá. Rámutatott, hogy a törvény nem az elővásárlási jog gyakorlását, hanem az elővásárlási jog megsértéséből eredő igények érvényesítését köti a teljesítőképesség igazolásához. Az adásvételi szerződés érvénytelenségének okaként azt jelölte meg, hogy nem adta a beleegyezését az alperesek közötti jogügyletnek, ezért a szerződés a Ptk. 6:118. § (3) bekezdése alapján nem lépett hatályba.

Az I., a II. és a IV. rendű alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására és a felperes perköltségben marasztalására irányult. Hivatkoztak arra, hogy a felperes elmulasztotta a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésében előírt 30 napos határidőt. Az volt az álláspontjuk, hogy a határidőt az adásvételi

szerződés megkötéséről történt tényleges tudomásszerzés időpontjától kell számítani akkor is, ha a felek a Kúria 2/2009. PK vélemény 2. pontjában is elismert módon, függő hatállyal kötik meg a szerződést. Kiemelték, hogy a felperes legkésőbb 2016. március 31-én teljes terjedelemben tudomást szerzett a szerződés tartalmáról, és a 30 napos határidőt ehhez az időponthoz képest elmulasztotta. Érvelésük szerint a felperesnek volt felróható, hogy az ajánlat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett címére került megküldésre. Kifejtették, hogy az ajánlat elfogadása nem köthető feltételhez, ezért a felperes elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozata nem volt szabályszerű. Ezzel kapcsolatban hangsúlyozták, hogy a felperesnek az eladók ajánlatára kellett nyilatkoznia, ezért nem volt jogosult vizsgálni, hogy a vevő képviselője túllépte-e a képviseleti jogát. Okfejtésük szerint a felperesnek az elővásárlási jog gyakorlásával egyidejűleg igazolnia kellett volna a teljesítőképességét is. Vitatták, hogy az adásvételi szerződés érvénytelen lenne a felperes által megjelölt okból.

A III. rendű alperes nem ellenezte a felperes kereseti kérelmének teljesítését.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével a keresetet elutasította, és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 50.000 forint, a II. rendű alperesnek 63.500 forint, a IV. rendű alperesnek pedig 381.000 forint perköltséget. Ítéletének indokolásában úgy foglalt állást, hogy a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésében meghatározott 30 napos határidőt az adásvételi szerződés megkötéséről való tudomásszerzés időpontjától kell számítani. Az volt az álláspontja, hogy a függő hatállyal megkötött adásvételi szerződés megküldése a Ptk. 6:222. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelő, teljes terjedelmű ajánlatközlésnek minősül. Tényként állapította meg, hogy az alperesek 2016. március 21-én kötötték meg az adásvételi szerződést, a felperes pedig legkésőbb 2016. március 31-én tudomást szerzett az adásvételi szerződés megkötéséről, és teljes terjedelemben az ajánlat tartalmáról. Rámutatott, hogy a felperes a tudomásszerzésének időpontjához képest elmulasztotta a 30 napos határidőt. Az adásvételi szerződés relatív hatálytalanságának megállapítása és a IV. rendű alperes tulajdonjogának törlése iránti kereseti kérelmeket a határidő elmulasztása miatt utasította el. Kifejtette, hogy az ajánlat elfogadása nem köthető feltételhez, ezért a felperes feltételhez kötött nyilatkozata nem volt határozott és kifejezett. Okfejtése szerint a jogosultnak a teljesítőképességét nem az elővásárlási jog gyakorlásával, hanem a perindítással egyidejűleg kell igazolnia. Az ingatlan birtokba adása iránti kereseti kérelmet azért ítélte alaptalanak, mert a felperes nem szerezheti meg az adásvételi szerződéssel átruházott tulajdoni illetőségeket. Álláspontja szerint a felperes nem volt jogosult az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti kereset előterjesztésére, mert a szerződés megkötésében félként nem vett részt, és nincs olyan joga sem, amelynek a megóvásához a megállapításra szükség lenne. Rámutatott, hogy az elővásárlási jog megsértésének nem az adásvételi szerződés érvénytelensége a jogkövetkezménye.

Az ítélet ellen, annak megváltoztatása, keresetének teljesítése, valamint az alperesek első- és másodfokú perköltségben marasztalása iránt a felperes terjesztett elő fellebbezést. Hivatkozott arra, hogy elővásárlási jog esetén az eladó és a vevő megállapodása az elővásárlásra jogosult szempontjából még nem minősül megkötött szerződésnek, hanem csak ajánlatnak. Ezért a jogügylet a szerződés megkötése előtti állapotban van mindaddig, amíg ki nem derül, hogy az elővásárlásra jogosult él-e az elővásárlási jogával. Ezt támasztja alá az is, hogy a Ptk. 6:222. § (1) bekezdése alapján a tulajdonos az ajánlatot még annak elfogadása előtt köteles közölni az elővásárlásra jogosulttal. Érvelése szerint az alperesek adásvételi szerződése az ő szempontjából 2016. május 20-án vált megkötött szerződéssé, amikor az alperesek azt a felperes nyilatkozatát figyelmen kívül hagyva hatályosították. Ezért az ettől számított 30 nap állt a rendelkezésére a per megindítására. Előadta, hogy ezen a határidőn belül benyújtotta a keresetlevelét, így a határidő betartásra került. Kifejtette, hogy az ajánlat csak akkor válik hatályossá, ha azt postai úton, a jogosult lakóhelyére

kézbessitik, az ajánlat jogosult jogi képviselőjének való megküldése viszont nem tekinthető az ajánlat címzetthez történő megérkezésének. Emiatt a felperessel szemben még az ajánlat elfogadásának határideje sem kezdődhetett meg. Okfejtése szerint elfogadó nyilatkozatának feltételhez kötése azért nem kifogásolható, mert nem tudhatta, hogy mennyi az érvényes vételi ajánlat összege. Kiemelte, hogy az ajánlatot teljes egészében elfogadta. Mivel a feltétel nem a szerződés lényeges kérdésére vonatkozott, nyilatkozata nem minősül az ajánlattól eltérő tartalmú elfogadásnak. Hangsúlyozta, hogy az alperesek nem tiltakoztak a feltétel ellen, hanem a feltételnek a IV. rendű alperes eleget tett. Hivatkozott arra, hogy elővásárlási jogának gyakorlása folytán az adásvételi szerződés közte és az I-III. rendű alperesek között jött létre, ezért helytelen az elsőfokú bíróságnak az a következtetése, hogy a felperes nem volt fél a szerződésben. Előadta, hogy az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása révén érhetné el, hogy eredményesen gyakorolhassa az elővásárlási jogát, és tulajdonjogot szerezhessen a szerződéssel átruházott tulajdoni illetőségeken. Álláspontja szerint elfogadó nyilatkozatának jogszabályszerűségét csak az eladók vizsgálhatják, a IV. rendű alperes azonban nem hivatkozhat eredményesen az elfogadó nyilatkozat szabálytalanságára. Rámutatott, hogy a IV. rendű alperes a védekezésében kizárólag a perindítási határidő elmulasztására hivatkozott, az elfogadó nyilatkozat szabálytalanságára viszont nem, ezért az elsőfokú bíróság is csak a határidő betartását vizsgálhatta volna. Érvelése szerint a tisztességes és jóhiszemű eljárás elvét sérti az I. és a II. rendű alpereseknek az a magatartása, hogy korábbi, a keresetet elismerő nyilatkozatukkal szemben később felrötták a felperesnek, hogy a meghatalmazás pontosítására hívta fel őket.

Az alperesek a fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben marasztalását indítványozták. A IV. rendű alperesnek az volt az álláspontja, hogy az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás helyes és teljes körű, ítéletének jogi indokolása pedig megfelel az anyagi és az eljárási jogszabályoknak. Kiemelte, hogy a felperes a fellebbezésében új tény nem jelölt meg, állításai és jogi következtetései pedig megegyeznek az elsőfokú eljárásban előadottakkal. Tagadta, hogy a pert megelőző időszakban elismerte volna a felperes elfogadó nyilatkozatának megfelelőségét. Vitatta, hogy az elsőfokú bíróság kizárólag a 30 napos határidő betartását lett volna jogosult vizsgálni. Hangsúlyozta, hogy az adásvételi szerződés megkötésére 2016. március 21-én került sor, a felperes a szerződéskötésről 2016. március 31-én tudomást szerzett, így elmulasztotta az igényérvényesítési határidőt. Kifejtette, hogy a felperes csupán különböző feltételekhez kötött nyilatkozatokat tett, ezért az alperesek az elővásárlási jog sérelme nélkül jogosultak voltak egymással szerződést kötni.

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem volt fellebbezés hiányában első fokon jogerőre emelkedett rendelkezése, ezért a Fővárosi Ítéltábla az ítéletet teljes terjedelemben bírálta felül [Pp. 228. § (4) bekezdés].

A felperes fellebbezése megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, a tényállásból levont jogi következtetéseivel, érdemi döntésével és a döntés ítéletben kifejtett indokaival azonban az ítéltábla nem értett egyet, az alábbi okok miatt:

A perben nem volt vitás, hogy a felperest mint tulajdonostársat a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:81. § (1) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg az I., II. és III. rendű alperesek tulajdoni illetőségén. A felperes a keresettel érvényesített igényeit arra alapította, hogy az I., II. és III. rendű alperesek a felperes elővásárlási jogából eredő kötelezettségük megszegésével kötöttek adásvételi szerződést a IV. rendű alperessel.

A Ptk. 6:223. § (1) bekezdése szerint, ha a tulajdonos az elővásárlási jogból eredő kötelezettségeinek megszegésével köt szerződést, az így megkötött szerződés az elővásárlási jog jogosultjával szemben hatálytalan.

A Ptk. 6:223. § (2) bekezdése kimondja, hogy a hatálytalanságból eredő igényeket a jogosult a szerződéskötésről való tudomásszerzéstől számított harminc napon belül érvényesítheti azzal a feltétellel, hogy az igényérvényesítéssel egyidejűleg az ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tesz, és igazolja teljesítőképességét. A hatálytalanságból eredő igényeket a jogosult a szerződéskötéstől számított három év elteltével nem érvényesítheti.

A Ptk. 6:222. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy ha a tulajdonos harmadik személytől olyan vételi ajánlatot kap, amelyet el kíván fogadni, az ajánlat elfogadása előtt köteles az ajánlatot teljes terjedelemben közölni az elővásárlásra jogosulttal. A jogosulttal közölt vételi ajánlat a Ptk. 6:222. § (2) bekezdése alapján a tulajdonos által tett eladási ajánlatnak minősül. A tulajdonos a Ptk. 6:222. § (3) bekezdése értelmében csak akkor adhatja el a dolgot az ajánlatot tevő személynek, ha a jogosult az ajánlati kötöttség ideje alatt nem tesz elfogadó nyilatkozatot.

Ezeknek a törvényi rendelkezéseknek az alapján a tulajdonos a vételi ajánlatot még annak elfogadása, ebből következően még az adásvételi szerződés megkötése és létrejötte előtt köteles közölni az elővásárlásra jogosulttal, és az adásvételi szerződés megkötésére csak akkor kerülhet sor, ha a jogosult nem tesz elfogadó nyilatkozatot az ajánlati kötöttség ideje alatt.

Az I., II. és III. rendű alperesek nem az ajánlat elfogadása előtt, hanem már az ajánlat elfogadása és az adásvételi szerződés megkötése után közölték a IV. rendű alperes vételi ajánlatát a felperessel. A már megkötött, és a Ptk. 6:63. § (1) bekezdésében meghatározott módon már létrejött adásvételi szerződést tartalmazó okirat megküldése az elővásárlási jog jogosultjának nem felel meg a Ptk. 6:222. § (1) bekezdésében foglaltaknak akkor sem, ha a felek a szerződés hatályba lépését a jogosult nyilatkozatától tették függővé. Az 1959. évi IV. törvény (rég Ptk.) hatályossága idején kialakult bírói gyakorlat azonban elfogadta az ajánlat teljes terjedelmű közléseként a függő hatállyal megkötött adásvételi szerződés megküldését a jogosultnak, azzal a megszorítással, hogy a szerződés a jogosult szempontjából csak ajánlatnak tekinthető. Ez a gyakorlat széles körben alkalmazottá vált, és a 2/2009. PK vélemény alkalmazhatóságát az 1/2014. PJE határozat az új Ptk. szabályai mellett is fenntartotta, ezért annak jogszerűségét az ítéletábla sem vonhatta kétségbe.

A Ptk. 6:223. § (2) bekezdése az igényérvényesítési határidő kezdetét a szerződéskötésről való tudomásszerzéshez köti. Ha azonban az eladó a már megkötött és létrejött adásvételi szerződést tartalmazó okirat megküldésével tesz eleget az ajánlat jogosulttal való közlésére vonatkozó kötelezettségének, akkor az elővásárlási jog könnyen kijátszható, és a jogosult könnyen megfosztható az igényérvényesítés lehetőségétől. Ha ugyanis a jogosult az ajánlatot a szerződés tartalmából ismeri meg, akkor a szerződéskötésről való tudomásszerzésének időpontja egybeesik az ajánlati kötöttség kezdő időpontjával, és egybeeshet a két határidő lejártá is. Ha a jogosult az ajánlati kötöttség ideje alatt elfogadó nyilatkozatot tesz, akkor elővásárlási jogának kijátszásához és az igényérvényesítés lehetőségétől való megfosztásához elegendő, hogy a tulajdonos a jogosult tudomásszerzésétől számított 30 nap eltelté után a jogosult elfogadó nyilatkozata ellenére a vevőnek ad bejegyzési engedélyt. Ebben az esetben a tulajdonos elővásárlási jogból eredő kötelezettségének megszegése már a 30 napos igényérvényesítési határidő eltelté után történik, ezért a jogosult elesne az elővásárlási jog megsértéséből eredő igényei érvényesítésének lehetőségétől. Ha pedig a jogosult a szerződés tartalmát valamilyen módon már annak hatályos közlése előtt megismeri, akkor

előfordulhat, hogy a tudomásszerzéstől számított 30 nap már az ajánlat hatályos közlése előtt lejárna. A Ptk. 6:223. §-ának célja az elővásárlásra jogosult elővásárlási jogból származó jogainak a védelme. Ezzel a céllal viszont ellentétes lenne, ha az igényérvényesítési határidő korábban kezdődhetne meg és telhetne el az eladási ajánlat hatályba lépésénél és az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő megkezdődésénél. Szintén ellentétes lenne a törvény céljával, ha a jogosult nem érvényesíthetne igényt akkor, ha a tulajdonos a jogosult szerződéskötésről való tudomásszerzésétől számított 30 nap eltelte után szegi meg valamely, az elővásárlási jogból eredő kötelezettségét. Az elővásárlásra jogosult jogainak védelme az elévülés szabályainak alkalmazásával biztosítható.

A Ptk. 6:21. §-a szerint jogosultság gyakorlására és követelés érvényesítésére jogszabályban előírt határidő eltelte jogvesztéssel akkor jár, ha ezt jogszabály kifejezetten így rendeli. Ha a határidő nem jogvesztő, arra az elévülés szabályait kell alkalmazni.

A Ptk. 6:223. § (2) bekezdésében meghatározott igényérvényesítési határidőt a törvény nem minősíti jogvesztő határidőnek, ezért arra a Ptk. 6:21. §-a alapján az elévülés szabályait kell alkalmazni.

A Ptk. 6:24. § (1) bekezdése kimondja, hogy ha a követelést a jogosult menthető okból nem tudja érvényesíteni, az elévülés nyugszik.

Az ítéltábla jogi álláspontja szerint abban az esetben, ha az elővásárlásra jogosult már az ajánlat vele történő hatályos közlése előtt tudomást szerez az adásvételi szerződés megkötéséről, vagy az ajánlat közlésére a már megkötött adásvételi szerződést tartalmazó okirat jogosult számára való megküldésével kerül sor, akkor a jogosult mindaddig menthető okból nem tudja érvényesíteni az adásvételi szerződés vele szembeni hatálytalanságából eredő igényeit, amíg tudomást nem szerez az elővásárlási jogának megsértéséről. Ezért a határidő a jogosult elővásárlási jog megsértéséről való tudomásszerzéséig nyugszik.

A Ptk. 6:24. § (2) bekezdése értelmében, ha az elévülés nyugszik, az akadály megszűnésétől számított egyéves – egyéves vagy ennél rövidebb elévülési idő esetén három hónapos – határidőn belül a követelés akkor is érvényesíthető, ha az elévülési idő már eltelt, vagy abból egy évnél – egyéves vagy ennél rövidebb elévülési idő esetén három hónapnál – kevesebb van hátra.

Ennek a törvényi rendelkezésnek az alapján az elővásárlási jog megsértéséről való tudomásszerzéstől számított 3 hónap áll a jogosult rendelkezésére, hogy érvényesítse az adásvételi szerződés hatálytalanságából eredő igényeit.

Az alperesek között létrejött adásvételi szerződést az okiratszerkesztő ügyvéd 2016. május 17-én nyújtotta be a földhivatalhoz a IV. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzése céljából. A felperes legkorábban ezen a napon szerezhette tudomást elővásárlási jogának megsértéséről. Ehhez az időponthoz képest a felperes 3 hónapon belül, a 2016. június 16-án benyújtott keresetlevéllel bíróság előtt érvényesítette az adásvételi szerződés vele szembeni hatálytalanságából eredő igényeit, így a felperes nem mulasztotta el az igényérvényesítésre rendelkezésére álló határidőt. Ezért a kereset nem volt elutasítható az igényérvényesítési határidő elmulasztása miatt.

A Ptk. 6:221. § (1) bekezdése és 6:226. § (3) bekezdése értelmében a felperes az elővásárlási joga alapján harmadik személyeket megelőzve jogosult az I., II. és III. rendű alperesek tulajdoni illetőségének megvétele, mégpedig úgy, hogy elfogadja a tulajdonos eladási ajánlatát.

A tulajdonos eladási ajánlata akkor tekinthető közöltnek a jogosulttal, amikor az hatályossá válik. Az ajánlat hatályossá válásakor kezdődik meg az eladó ajánlati kötöttségének határideje, ami egyben a jogosult számára az elővásárlási jog gyakorlására rendelkezésére álló idő.

A Ptk. 6:5. § (2) bekezdése kimondja, hogy a távollevők között tett jognyilatkozat a címzetthez való megérkezéssel válik hatályossá.

Az I., II. és III. rendű alperesek tudták, hogy a felperes ténylegesen nem az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett címen lakik, ennek ellenére az ajánlatot mégis a felperes ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett címére küldték meg. Ennek következtében az ajánlat a felpereshez nem érkezett meg – ezt a tényt az okiratszerkesztő ügyvéd el is ismerte – ezért az eladási ajánlat nem vált hatályossá. A felperes jogi képviselője megkapta az ajánlatot, és a jogi képviselőtől a felperes is tudomást szerzett az adásvételi szerződés megkötéséről és annak tartalmáról. A felperes jogi képviselője azonban nem rendelkezett az ajánlat átvételére kiterjedő meghatalmazással a felperestől, ezért az ajánlat jogi képviselőhöz történő megérkezése nem tekinthető úgy, mintha az ajánlat a felpereshez is megérkezett volna. Így az ajánlat jogi képviselőhöz történő megérkezése a felperessel szemben nem tette hatályossá az ajánlatot. Nem vált hatályossá az ajánlat azáltal sem, hogy arról a felperes teljes terjedelemben tudomást szerzett, mert a tudomásszerzés nem azonos a Ptk. 6:222. § (1) bekezdésében előírt, az ajánlat hatályosulását eredményező címzett közléssel.

Az ajánlat tartalmának megismerése után a felperes 2016. március 31-én és 2016. április 11-én feltételhez kötött elfogadó nyilatkozatot tett.

Az eladási ajánlat végül 2016. május 9-én érkezett meg a felpereshez, így az ajánlat a felperessel szemben ezen a napon vált hatályossá, és ezen a napon kezdődött meg az adásvételi szerződés I.5. pontjában meghatározott, az ajánlat elfogadására rendelkezésre álló 15 napos határidő. A felperes az I., II. és III. rendű alpereseknek 2016. május 9-én megküldött, és az I., II. és III. rendű alperesekhez ugyanezen a napon megérkezett elektronikus levélben úgy nyilatkozott, hogy „a korábbi nyilatkozata, amely szerint él az elővásárlási jogával, hatályba lépett, ekként a szerződés is hatályba lépett.” Ezzel a felperes egyértelműen kifejezésre juttatta, hogy immár feltétel nélkül elfogadja az ajánlatot, és gyakorolni kívánja az elővásárlási jogát. Az elővásárlási jog gyakorlásának nem feltétele a teljesítőképesség igazolása, a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése csak az elővásárlási jog megsértéséből eredő igények érvényesítését köti a teljesítőképesség igazolásához. Mindezekre figyelemmel a felperes a megszabott határidőn belül, szabályszerűen gyakorolta az elővásárlási jogát, ennek következtében az adásvételi szerződés a Ptk. 6:222. § (4) bekezdése alapján az I., II. és III. rendű alperesek mint eladók és a felperes mint vevő között jött létre. Ennek ellenére az alperesek egymás közt hatályossá válnak tekintették az adásvételi szerződést, az I., II. és III. rendű alperesek a IV. rendű alperesnek adtak bejegyzési engedélyt, a IV. rendű alperes pedig a saját tulajdonjogának bejegyzése érdekében nyújtotta be a szerződést a földhivatalhoz. Ilyen módon az I., II. és III. rendű alperesek a felperes elővásárlási jogának megsértésével „hatályosították” az adásvételi szerződést, ezért az adásvételi szerződés a Ptk. 6:223. § (1) bekezdése értelmében a felperessel szemben hatálytalan.

A felperes a perben igazolta a teljesítőképességét, bankszámlakivonattal bizonyította, hogy bankszámláján zárolt összegként rendelkezésére áll a teljes vételár egyösszegű megfizetéséhez szükséges pénz. Ezzel megvalósult a felperes eredményes igényérvényesítésének a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésében előírt másik feltétele is.

Mivel az adásvételi szerződés az I., II. és III. rendű alperesek mint eladók és a felperes mint vevő között jött létre, a szerződéssel a felperes szerzett tulajdoni igényt, és a szerződés alapján ő tarthat igényt tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére.

Az adásvételi szerződés alapján a felperes jogosulttá vált annak az ingatlannak a birtoklására, amelynek a tulajdoni illetőségeit az I., II. és III. rendű alperesek a szerződéssel átruházták, a IV. rendű alperes pedig jogalap nélkül birtokolja az ingatlant. Ezért a IV. rendű alperes a Ptk. 5:9. § (1) bekezdése alapján köteles az ingatlant a felperes birtokába adni.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta, és megállapította, hogy az adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan, és a szerződés az I., II., és III. rendű alperesek mint eladók és a felperes mint vevő között jött létre azonos tartalommal. Rendelkezett a IV. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból való törléséről és a felperes tulajdonjogának bejegyzéséről, továbbá kötelezte a IV. rendű alperest, hogy az ingatlant adja a felperes birtokába. A felperesi tulajdonjog bejegyzésének és az ingatlan birtokba adásának feltételéül szabta az I., II. és III. rendű alpereseket megillető vételár kifizetésének igazolását.

Az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatása folytán a felperes az első- és a másodfokú eljárásban is pernyertes lett. Ezért a Fővárosi Ítéltábla mentesítette a felperest az elsőfokú perköltség megfizetésének kötelezettsége alól, és a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az alpereseket kötelezte együttes első- és másodfokú perköltség megfizetésére, amely a felperes által lerótt kereseti és fellebbezési illetékből és ügyvédi munkadíjból áll.

Budapest, 2017. március 23.

Világhyiné dr. Böcskei Terézia s. k.
a tanács elnöke

dr. Lente Sándor s. k.
s. k.
előadó bíró

dr. Csóka István
bíró

A kiadmány hitelül:
Hilcz Ádámné
tisztviselő