

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Gf.III.30.305/2017/7. szám

A Szegedi Ítéltábla a **Dr. Mérés Győző** Zoltán ügyvéd által képviselt **felperes neve felperes székhelye** szám alatti székhelyű **felperesnek** - a Dr. Gyúró Dalma ügyvéd által képviselt **I. r. alperes neve, I. r. alperes székhelye** szám alatti székhelyű **I. rendű**, a Dr. Szakács Péter ügyvéd által képviselt **II. rendű alperes neve II. r. alperes székhelye** szám alatti székhelyű **II. rendű**, valamint a **jogtanácsos neve** jogtanácsos által képviselt **III. rendű alperes neve III. r. alperes székhelye** szám alatti székhelyű **III. rendű** alperesek ellen elővásárlási jog érvényesítése és kártérítés iránt indított perében a Szegedi Törvényszék 2017. június 29. napján kelt 11.G.40.037/2017/26. számú ítélete ellen a felperes által 27. sorszám alatt előterjesztett fellebbezésre tekintettel lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T:

Az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja**.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. és II. rendű alperesnek személyenként 200.000,- (Kettőszázezer) forint másodfokú eljárási költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I N D O K O L Á S

Az **ingatlan helyrajzi száma** hrsz. alatti kivett raktár, udvar megjelölésű 1 ha 1 m² területű, közös tulajdonú ingatlan 5211/10001-ed tulajdoni illetősége a felperes, míg 4790/10001-ed tulajdoni illetősége az I. rendű alperes tulajdonát képezte.

Az I. rendű alperes, valamint a II. rendű alperes, mint vevő között 2016. augusztus 04. napján adásvételi szerződés jött létre a fenti ingatlanból az I. rendű alperest megillető tulajdoni illetőségre bruttó 80.010.000,- forint vételár kikötéssel. Az eladó a teljes vételár megfizetéséig tulajdonjogát fenntartotta. A II. rendű alperes vevőként kötelezettséget vállalt arra, hogy a számára kedvező banki hitelbírálást követő ötödik munkanapon megfizet 20.010.000,- forintot az eladó bankszámlájára átutalással, míg a fennmaradó 60.000.000,- forint vételárrészt az **X...** Banktól felvenni kívánt hitelből vállalta teljesíteni. A szerződő felek az utolsó vételárrész kifizetésének határidejét 2016. október 20. napjában határozták meg.

A felek a szerződést 2016. szeptember 26. napján módosították akként, hogy a vételárból a vevő 29.610.000,- forintot legkésőbb 2016. október 10. napjáig fizet meg az eladó bankszámlájára történő átutalással, míg a fennmaradó 50.400.000,- forint vételárrészt az **X...** Banknál felvételre kerülő hitelből vállalta teljesíteni. A szerződő felek megállapodtak abban, hogy az utolsó vételárrész kifizetésének végső határideje 2016. október 31. napja.

Az I. rendű alperesi eladó külön okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adta ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga a teljes vételár megfizetését követően az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyzésre kerüljön. Vállalta, hogy ügyvéd által ellenjegyzett tulajdon átjegyzési kérelmét az adásvételi szerződés módosításakor aláírja és az okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi két eredeti példányban, melyeket az eljáró ügyvéd csak a teljes vételár eladó részére történő

megfizetését, vagy a visszavonhatatlan folyósítási nyilatkozat kézhezvételét követő három napon belül adhat ki, illetve nyújthatja be az illetékes földhivatalhoz. A szerződő felek egyúttal kérték az adásvételi szerződés földhivatalhoz történő benyújtását és ott a tulajdonjog bejegyzési eljárás legfeljebb hat hónapig történő függőben tartását.

A II. rendű alperes 2016. október 05. napján 29.610.000,- forint vételárat átutalással az I. rendű alperesnek teljesített, míg a fennmaradó 50.400.000,- forint 2016. október 27. napján került átutalásra.

Az okiratszerkesztő ügyvéd 2016. augusztus 05. napján az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtotta az adásvételi szerződést, valamint a II. rendű alperes tulajdonjog bejegyzési kérelmét, majd 2016. október 20. napján az adásvételi szerződés módosítását, végül 2016. november 03. napján az I. rendű alperes tulajdon átjegyzéshez hozzájáruló jognyilatkozatát.

A földhivatal 2016. november 15. napján felhívta a jogi képviselőt, hogy csatolja az ingatlan társtulajdonosának elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatát.

Az okiratszerkesztő ügyvéd 2016. november 14. napján kelt, e-mail útján megküldött levélben az I. rendű alperes nevében felhívta a felperest, hogy nyilatkozzon, kíván-e elővásárlási jogával élni. Mellékelte az adásvételi szerződést, az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot, valamint az adásvételi szerződés módosításának tervezetét aláírás nélkül azzal, hogy szükség esetén aláírt példányt is tud küldeni.

A felperes 2016. november 16. napján kérte az okiratszerkesztő ügyvédet, hogy küldje meg az adásvételi szerződésmódosítás egy aláírt, teljes példányát is. A felperes jogi képviselője a kért okiratot 2016. november 25. napján kapta kézhez.

A felperes 2016. november 28. napján kelt nyilatkozatával bejelentette, hogy élni kíván elővásárlási jogával. A szerződésben rögzített 80.010.000,- forint vételárat elfogadja, és azt a tudomására jutástól számított, de a szerződés szerinti határidők figyelembevételével, az eladó számlája ellenében átutalással megfizeti. Indítványozta továbbá, hogy a földhivatal az I. rendű alperes tulajdoni illetőségére az ő tulajdonjogát jegyezze be vétel jogcímén és az eljárást a teljes vételár megfizetéséig, illetve az eladó ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas hozzájáruló nyilatkozatának megadásáig tartsa függőben. A felperes e nyilatkozatát kísérőlevéllel megküldte alperesi okiratszerkesztő ügyvédnek, egyúttal a fizetési feltételekkel kapcsolatban további egyeztetést kért. A felperes az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatát és a kísérőlevelet egyidejűleg megküldte az I. és II. rendű alpereseknek, valamint 2016. november 28. napján benyújtotta a földhivatalhoz. Az ingatlanügyi hatóság 2017. január 19-i végzésével a kérelemnek megfelelően a felperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét a még bejegyzett tulajdonos, az I. rendű alperes engedélyének megadására meghatározott 6 hónapos határidő elteltéig, 2017. február 5. napjáig függőben tartotta.

Az I. rendű alperes nevében eljáró okiratszerkesztő ügyvéd a felperes nyilatkozatát 2016. november 28. napján vette kézhez, arra december 15. napján kelt levélben írásban válaszolt, mely 2017. január 11. napján érkezett a felpereshez. Ebben arról adott tájékoztatást, hogy az eredeti szerződésben egyedileg kialakított kedvezményes vételárat kötöttek ki a felek, a II. rendű alperes korábbi bérleti jogviszonyára figyelemmel. Az I. rendű alperes e körülményeket figyelembe véve csak 170.000.000,- forint + áfa összegű vételáron engedte felperesnek lehetőséget az elővásárlási jog gyakorlására.

A felperes 2017. január 25. napján kelt levelében az okiratszerkesztő ügyvédet, valamint az I. rendű alperest arról tájékoztatta, hogy az eredeti vételár erejéig teljesítőképessé. Mellékelten csatolta az ezt alátámasztó banki igazolást, a fizetési szándékára vonatkozó nyilatkozatot, és egy letéti szerződés-tervezetet. Jelezte, hogy az eredeti szerződésmódosításban foglalt teljesítési határidőket a kézhezvételtől tudja azonos időtartamokban számítani, miután felé a közlés utólag, késedelmesen történt. A felperes számításai szerint az első részlet fizetési határideje eszerint 2017. január 30. napja, azonban a földhivatal csak az eredeti szerződés benyújtásától számított hat hónapig, 2017.

február 05. napjáig tartja függőben a bejegyzést, ezért 2017. január 30-ig a szerződés szerinti 63.000.000,- forint vételárát egy összegben, átutalással vállalta megfizetni az eladó részére. Az áfa fizetési kötelezettség kapcsán utalt arra, hogy a felépítménnyel rendelkező ingatlan eladása esetén fordított áfa fizetés érvényesül, azaz az áfa a vevőt terheli. Kérte, hogy az I. rendű alperes a számlát is ennek megfelelően állítsa ki. Felhívta egyúttal, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges, ügyvéd által ellenjegyzett, tulajdonjogról lemondó nyilatkozatát helyezze letétbe 2017. január 30. napjáig a felperesi ügyvéd irodájában.

Az I. rendű alperes 2017. január 26. napján kelt levelében kifogásolta, hogy a teljesítési igazolás nem az elővásárlási nyilatkozat megtételével egyidejűleg érkezett és nem pontosan egyezik meg az adásvételi szerződésben szereplő összeggel, ezért álláspontja szerint a felperes nem tett hatályos nyilatkozatot.

A felperes, mint letevő, valamint **letéteményes neve** ügyvéd, mint letéteményes között 2017. január 31. napján letéti szerződés jött létre, melyben a felek megállapodtak arról, hogy a felperes az **ingatlan helyrajzi száma** hrsz. alatti ingatlan 4790/10001-ed arányú tulajdoni illetőségének vételáraként 63.000.000,- forintot - mivel az ügylet a hatályos áfa törvény szerint fordított áfa fizetés alá esik, azaz a forgalmi adó megfizetésére a vevő köteles - a letéteményes ügyvéd letéti számlájára átutalással teljesítési letétbe helyezi azzal, hogy a letét feletti rendelkezési jogát a szerződésben rögzített feltételekkel fenntartja. A letéti összeg kiszolgáltatására akkor kerülhet sor, ha az I. rendű alperesi eladó, mint kedvezményezett az ingatlan illetőség tulajdonjogának átruházására vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas, ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozatát, melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tárgyi ingatlan illetőségre vonatkozó tulajdonjoga a felperesi vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, legkésőbb 2017. február 06. napjáig letétbe helyezi a letéteményes ügyvédnél.

A felperes 2017. január 31. napján 63.000.000,- forintot a letéteményes ügyvédje számlájára átutalt. A **ingatlanügyi hatóság neve**, mint illetékes ingatlanügyi hatóság 33128-4/2017. számú, 2017. február 6. napján kelt határozatával a perrel érintett ingatlan tulajdoni illetőségéről az I. rendű alperes tulajdonjogát törölte, egyúttal a II. rendű alperes tulajdonjogát adásvétel jogcímén bejegyezte. A felperes, mint elővásárló társtulajdonos javára a tulajdonjog bejegyzése iránt benyújtott - ezidáig függőben tartott - kérelem átvezetését az elutasítás tényének tulajdoni lapon történő feljegyzése mellett elutasította. Ezzel a II. rendű alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre került a perbeli ingatlan hányadra vonatkozóan. Az **ingatlan helyrajzi száma** hrsz.-ú ingatlan 5211/10001-ed tulajdoni hányada továbbra is a felperes tulajdonában van, míg 4790/10001-ed tulajdoni hányad a II. rendű alperes tulajdonába került.

A II. rendű alperes tulajdoni hányadára 2016. október 11. napján jelzálogjog bejegyzés történt a III. rendű alperes javára, 50.400.000,- forint és járulékaik erejéig.

letéteményes neve ügyvéd a letétbe helyezett 63.000.000,- forintot 2017. február 7. napján visszautalta a felperesnek.

A felperes mindezeket követően indított pert, keresetlevelét 2017. március 2-án nyújtotta be az elsőfokú bírósághoz. Keresetében annak megállapítását kérte, hogy az I. és II. rendű alperesek között az **ingatlan helyrajzi száma** hrsz. alatt felvett 1,0001 ha területű kivett raktár, udvar megnevezésű ingatlan 4790/10001-ed arányú tulajdoni hányada tulajdonjogának adásvétel címén történő átruházására vonatkozóan **város neve**, 2016. augusztus 04. napján megkötött, majd szeptember 26. napján módosított adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan. Kérte, hogy a bíróság közte és az I. rendű alperes között hozza létre a szerződést, annak módosítása szerinti tartalommal. Kötelezze továbbá a II. és a III. rendű alpereseket mindezek tűrésére.

Kérte, hogy a bíróság kötelezze az I. rendű alperest kártérítés címén évi bruttó 19.812.000,- forint megfizetésére 2017. február 06. napjától az ingatlan birtokba adásáig terjedő időre.

A keresete indokaként előadta, hogy az I. és II. rendű alperesek által megkötött adásvételi szerződésről és annak módosításáról teljes terjedelemben 2016. november 25. napján szerzett

tudomást. Ő ekkor elővásárlási jogát hatályosan gyakorolta, vételi szándékát bejelentette. Teljesítőképességét azzal igazolta, hogy 63.000.000,- forintot helyezett ügyvédi letétbe, azért a nettó vételösszeget, mert a felépítménnyel rendelkező ingatlan eladása esetén, az áfát a vevőnek kell megfizetnie.

A felperes álláspontja szerint a perben már alkalmazandó 2013. évi V. tv. (Ptk.) 6:223. § (2) bekezdését úgy kell értelmezni, hogy a szerződéskötésről történő tudomásszerzéstől számított 30 napon belül az elfogadó nyilatkozatot kell megtenni, a határidő nem a keresetindításra vonatkozik. Az adásvételi szerződésben kikötött fizetési határidő a szerződés felperessel történő közlésekor már lejárt, ezért a felperes a teljesítési határidőket csak a vele való közléstől számítva tudta alkalmazni. Az I. rendű alperes jogsértően járt el, amikor a Ptk. 6:222. §-át figyelmen kívül hagyva nem a II. rendű alperes által elfogadott vételi ajánlattal, hanem egy jóval kedvezőtlenebb vételáron tette csak lehetővé számára az elővásárlási jog gyakorlását.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását, a felperes perköltségben marasztalását kérte. Arra hivatkozott, hogy a felperes kereseti kérelme elkésett, és az érdemben is alaptalan. A felperes nem a szerződésben meghatározott feltételeket fogadta el. Az elővásárlási joggyakorlást bejelentő nyilatkozatában a kikötött vételárnál alacsonyabb összeget jelölt meg és ennek rendelkezésre állását sem igazolta hitelt érdemlően. Egyebekben a II. rendű alperes által előadottakhoz csatlakozott.

A II. rendű alperes ellenkérelme ugyancsak a kereset elutasítására irányult, vitatta a kereset jogalapját és összegszerűségét. A II. rendű alperes álláspontja szerint a felperes nem a jogszabály által megszabott igényérvényesítési határidőn belül terjesztette elő keresetét, a Ptk. 6:223 § (2) bekezdése a peres úton történő igényérvényesítés határidejét szabja meg. A felperes a szerződéskötésről már 2016. november 15. napján tudomást szerzett, a végleges szerződésmódosítást 2016. november 25-én átvette, így ehhez képest a törvény által előírt 30 napos perindítási határidő 2016. december 27-én lejárt. A felperes az elévülés esetleges nyugvására nem hivatkozott, a perindítással alapos ok nélkül késlekedett. A II. rendű alperes másodlagosan arra is felhívta a figyelmet, hogy a felperes elfogadó nyilatkozata több lényeges kérdésben eltér a szerződés tartalmától, illetve a felperes teljesítőképességét az elfogadó nyilatkozat megtételekor nem igazolta. A szerződés konkrét határnapokat és nem időtartamokat rögzít, ezért az elővásárló sem jogosult a szerződéskötés és a tudomásszerzés közötti idővel a fizetési határidőket meghosszabbítani. A felperes elfogadó nyilatkozata a vételár tekintetében sem egyezett az adásvételi szerződéssel. A szerződéskötéskor, annak tartalmából láthatóan a felek nem voltak tisztában a fordított áfafizetéssel, azonban ez nem mentesíti a felperest az alól, hogy a teljes vételár tekintetében elfogadó nyilatkozatot tegyen. A felperesnek az elővásárlási joggyakorlással egyidejűleg a teljes bruttó vételár összegét ügyvédi letétbe kellett volna helyeznie.

A III. rendű alperes ugyancsak a kereset elutasítását kérte. Azzal érvelt, hogy fordított áfafizetési kötelezettség esetén is az elővásárlási jog jogosultjának igazolnia kell a teljes vételár rendelkezésére állását. A felperes 2017. január végéig azonban csak a 63.000.000,- forint nettó vételár letétbe helyezését igazolta.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította, rendelkezett egyúttal a per tárgyát képező ingatlanra korábban elrendelt perfeljegyzés törléséről. Ítéletének indokolásában abból indult ki, hogy a perbeli ingatlan a felperes, valamint I. rendű alperes közös tulajdonában állt, így a felperesi tulajdonostársat törvényen alapuló elővásárlási jog illette meg. Az I. és II. rendű alperes által megkötött jogügylet időpontjára tekintettel már a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. szabályai alkalmazandóak, ugyanakkor figyelembe vehetők a Kúria 2/2009. (VI.24.) PK véleményének elővásárlási joggal kapcsolatos jogértelmezési iránymutatásai is. A nem vitatott tényállásból megállapította, hogy az I. rendű alperes a II. rendű alperestől származó, perbeli ingatlanra vonatkozó vételi ajánlatot a szerződéskötést megelőzően a felperessel nem közölte, és a megelőző tárgyalások időszakában sem hívta fel az elővásárlási joggyakorlás körében nyilatkozattételre. Mindezek hiányában került sor az alperesek között 2016. augusztus 4-én a perrel

érintett ingatlan tulajdoni hányadra vonatkozó adásvételi szerződés megkötésére, melyet utóbb még módosítottak is. Az I. rendű alperes csak a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetésének akadálya miatt küldte meg a szerződéseket a felperes részére, aki 2016. november 25-én került abba a helyzetbe, hogy a szerződés tartalmáról tudomást szerezzen. A vételi ajánlat közlésének elmulasztására tekintettel az elsőfokú bíróság a Ptk. 6:223. § (1) és (2) bekezdéseit tekintette alkalmazandónak, és ennek tükrében vizsgálta a hatálytalanságból eredő igények érvényesítésére szabott törvényi határidőket. A Ptk. 6:223. § (2) bekezdésében rögzített 30 napos igényérvényesítési határidőt illetően - az irányadó bírói gyakorlatra is hivatkozással - abból indult ki, hogy az elővásárlási jog jogosultjának jogsérelem esetén perindítási kötelezettsége áll fenn, mivel kizárólag ez lehet a hatálytalanságból eredő érdeksérelem orvoslásának módja. Az elévülési határidő kezdő időpontjaként 2016. november 25-ét jelölte meg, amikor a felperes az I. és II. rendű alperesek közötti szerződés tartalmáról teljes körűen értesült. Ezen időponttól számított 30 napos törvényi határidőn belül azonban a keresetlevél benyújtására, perindításra nem került sor. Azt, hogy a földhivatal felé tett intézkedéseket a felperes, az elévülési jellegű határidő nyugvása, vagy megszakításaként a bíróság nem fogadta el. Mivel a keresetlevél benyújtása csak 2017. március 2-án történt meg, a követelést elévültnek, bírói úton nem érvényesíthetőnek minősítette.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, kérve annak megváltoztatását, és kereseti kérelmeinek helyt adást. Álláspontja szerint a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésében rögzített 30 napos határidőhöz kapcsolódóan a törvény nem ír elő peres igényérvényesítési kötelezettséget, a jogsérelem orvoslása nem feltétlenül peres úton történhet. A perbeli esetben a földhivatalhoz nyújtott be tulajdonjog-bejegyzési kérelmet az eladóval egyidejűleg külön közölt elfogadó nyilatkozat alapján. Ennek széljegyre kerülésével tulajdonjogának bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásban folyamatba került. Emellett a II. és III. rendű alperesek tulajdonjogra, illetve jelzálogjogra vonatkozó bejegyzési kérelmét a földhivatal törölte, ezzel egy bár függő, de nem bizonytalan jogi helyzet jött létre, mely az ő tulajdonjogának bejegyzésére lehetőséget teremtett. Hangsúlyozta, hogy csak a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmének földhivatali elutasítása után került abba a helyzetbe, hogy igényét peres úton érvényesítse. Kérte az elévülési határidő nyugvásának figyelembevételét ezen időszakra nézve. Álláspontja szerint a perindítási határidő 2017. február 6-tól számítandó, ugyanis ezen időpontig tulajdonjogának bejegyzése még függőben volt a földhivatal előtt. Megjegyezte, a vételár ügyvédi letétbe helyezése útján teljesítőképességét is igazolta. Álláspontja szerint részéről jogszabálysértés nem történt, igényérvényesítése jogszerű, jóhiszemű volt, csak a fizetési határidő és a tulajdonbejegyzés függőben tartása határidejének lejártát és tulajdonjog bejegyzési igényének elutasítását követően nyílt meg a lehetősége, hogy 30 napon belül érdeksérelmét perindítás útján orvosolja.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helyes indokok alapján történő helybenhagyására irányult. Alperesi álláspont szerint a bírói gyakorlatot tükröző több eseti döntés, valamint a 2/2009. számú PK vélemény 7. pontjához fűzött indokolás egyértelművé teszi azon bírói elvárást, mely megköveteli az elővásárlási jog megsértése esetén a jogosult perindítását. Az érdeksérelem orvoslását közvetlenül a bíróságtól kell ilyen esetben kérni. Megjegyezte, az elsőfokú eljárás során az elévülés nyugvásával kapcsolatos felperesi nyilatkozat előterjesztésére nem is került sor, így erre a másodfokú eljárásban már nem hivatkozhat a felperes.

A fellebbezés **nem alapos.**

A felperes jelen pert az I. rendű alperessel közös tulajdonú ingatlan eladással érintett tulajdoni hányadára fennálló elővásárlási jogának megsértése miatt, jogsérleme orvoslása érdekében indította. A felek között a perbeli jogvita arra a jogkérdésre éleződött ki, hogy a felperesi érdeksérelem miatt

érvényesíthető igény elévült-e. A perben már irányadó 2013. évi V. tv. (Ptk.) 6:223. § (2) bekezdése - a Kúria 2/2009. (VI.24.) PK véleményében összegzett korábbi bírói gyakorlatot törvényi szintre emelve - az elővásárlási jog esetén fennálló eladói kötelezettségek megszegésével kötött adásvételi szerződés hatálytalanságából eredő igények érvényesítését a szerződéskötésről való tudomásszerzéstől számított 30 napon belül teszi lehetővé a jogosult számára. Törvényi feltétel, hogy az igényérvényesítéssel egyidejűleg az ajánlatot elfogadó nyilatkozatot is tennie kell a jogosultnak, és igazolnia kell teljesítőképességét. A hatálytalanságból eredő igényeket a jogosult a szerződéskötéstől számított 3 év elteltével nem érvényesítheti.

A Ptk-ban előírt 30 napos határidő nem csupán ajánlati kötöttségi időnek minősül, azaz nem csak az elfogadó nyilatkozat megtételére vonatkozik, hanem a hatálytalanságból eredő igények peres úton történő érvényesítését írja elő. A helyes jogértelmezés az ítélőtábla álláspontja szerint - a jogszabályhely címére is tekintettel - az, hogy a Ptk. 6:223. § (2) bekezdés a már bekövetkezett érdeksérelem miatti igényérvényesítési határidőt írja elő, az ilyen jogsérelem orvoslása bírói útra tartozik. A jogilag védett érdeksérelem esetén az elővásárlásra jogosultnak bírósághoz kell fordulnia, és ott kell kérnie a törvényes helyzet helyreállítását. A polgári bíróságra tartozik kontradiktórius eljárás keretében annak eldöntése, hogy az elővásárlási jog fennáll-e, az a jogosultat illeti-e meg, és mi volt a joggyakorlás elmaradásának oka (Kúria 3/2007. KPJE indokolás, V. pont). Az elővásárlásra jogosultnak az általa indított perben kell annak megállapítását kérnie, hogy az eladó és a vevő között létrejött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan. A pert indító félnek a vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozat megtétele mellett a bíróságtól kérnie kell annak megállapítását is, hogy az adásvételi szerződés közte és az eladó között jött létre. Az elfogadónyilatkozat komolyságát az elővásárlásra jogosult teljesítőkészségének és képességének hitelt érdemlő igazolásával kell alátámasztania (2/2009. (VI.24.) PK vélemény 8. pont, és annak indokolása). Kizárólag a sajátos megállapítási per sikeres megindítása és a keresetnek helyt adó jogerős bírósági ítélet alapozhatja meg az elővásárlásra jogosult tulajdonszerzését, és a tulajdonjog ingatlanügyi hatóságnál történő átvezetését. Az elővásárlásra jogosult egyoldalú kérelme alapján a tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba csak akkor jegyezhető be, ha az eladó az elővásárlásra jogosult javára bejegyzési engedélyt ad (3/2007. KPJE). A felek közti kontradikció esetén a jogkérdések elbírálása a földhivatal hatáskörét meghaladja, a jogvita elbírálása a bíróság jogkörébe tartozik.

A kifejtettekkel összhangban áll a Kúria BH 2016/34. számú eseti döntésének indokolása: „A Kúria utal arra is, hogy a Ptk. talaján álló bírói gyakorlatot megerősíti a 2013. évi V. törvény, az új Ptk. jogi szabályozása. A 6:223. § (2) bekezdése tételesen *30 napos perindítási határidőt* határoz meg ilyen esetben.”

A perbeli jogvita elbírálása során a továbbiakban jelentősége volt annak is, hogy a jogszabály által előírt 30 napos perindítási határidő jogi jellegét tekintve elévülési vagy jogvesztő. A Ptk. 6:21. § rögzíti: jogosultság gyakorlására és követelés érvényesítésére jogszabályban előírt határidő eltelte jogvesztéssel akkor jár, ha ezt a jogszabály kifejezett így rendeli. Ha a határidő nem jogvesztő, arra az elévülés szabályait kell alkalmazni. A perbeli 30 napos határidőt a jogszabály nem minősíti jogvesztőnek, ennek hiányában az elévülési határidőnek minősül. Az elévülés általában a követelés esedékessé válásával kezdődik, az adott esetben azonban a Ptk. az elévülés kezdő időpontját a jogsérelemről való tudomásszerzés időpontjában határozza meg.

Az elévülés joghatása, hogy az elévült követelést (igényt) bírósági eljárásban, bírói úton már nem lehet érvényesíteni (Ptk. 6:23. § (1) bekezdés). Ez egyúttal azt is jelenti, hogy az elévülési jellegű igényérvényesítési határidő egyben a perlési lehetőség határidejét is megszabja.

Az elévülési jellegű határidő megszakítható, amelyet előidéző okokat a Ptk. 6:25. § (1) bekezdés a-d) pontjai sorolják fel. Jelen esetben a felperes által megküldött írásbeli felszólítások a Ptk. szerint az elévülést már nem szakíthatták meg.

A felperes az elévülés nyugvására is hivatkozott: a földhivatali elutasító határozat meghozataláig menthető okból nem tudta igényét peres úton érvényesíteni, tekintve, hogy ezen időpontig fennállt a tulajdonjog bejegyzés peren kívüli eljárásban történő elintézésének lehetősége.

A tényállásból megállapítható, hogy az I. rendű alperes a már megkötött szerződést utóbb megküldte az elővásárlási jogosult felperes részére. A bírói gyakorlat lehetőséget enged arra, hogy a tulajdonos a már írásba foglalt és aláírt adásvételi szerződés megküldésével eleget tegyen közlési kötelezettségének, és azt ajánlatként közölje az elővásárlásra jogosulttal. Ilyen esetben a szerződés az elővásárlásra jogosult vonatkozásában még nem hatályos, a szerződés vele szemben még csak eladási ajánlatnak minősül, hatályba lépése pedig az elővásárlásra jogosult nyilatkozatától függ (Polgári Jog Lap, PJD 2017.21. szám alatt közzétett eseti döntés). A perbeli esetben a felperes a részére megküldött iratok alapján be is jelentette elővásárlási jogának gyakorlását. Az erre adott válasz - mely szerint I. rendű alperes csak jelentős, közel kétszeres vételár mellett tekintette hatályosan gyakorolhatónak az elővásárlási jogot - tartalmát tekintve egyértelműen a felperes elfogadó nyilatkozatának visszautasítását jelentette. A felperes erről 2017. január 11-én értesült, a menthető ok tehát legfeljebb ezen időpontig állhatott fenn, hiszen ekkor már egyértelművé vált számára, hogy az I. rendű alperes az elővásárlási joggyakorlást az eredeti feltételekkel nem teszi lehetővé, és ezzel jogsérelmet okoz. Mivel a 2016. december 15-én kelt, felperes által 2017. január 11-én átvett tájékoztatásból kétségtelenül felismerhetővé vált a felperes számára az I. rendű alperesi jogsértés, az elévülés nyugvása ezen időpontig fogadható el.

A nyugvás megszűnését követő igényérvényesítésre nyitva álló időtartam a Ptk. 6:24. § (2) bekezdése szerint 1 évnél rövidebb elévülési idő esetén 3 hónap, abban az esetben is, ha az elévülési idő már eltelt. A 3 hónapnál rövidebb elévülési határidőt megszabó törvényi rendelkezésnél azonban az ítéltábla álláspontja szerint más a helyzet. Figyelembe kell venni, hogy a jogalkotói akarat egy bizonytalan jogi helyzet gyors lezárását célozza. A jelen esetben a 30 napos, viszonylag rövid igényérvényesítési határidő arra utal, hogy az elővásárlási joggyakorlás kérdésében felmerülő, általában nagy értékű ingatlanok tulajdonjogát érintő vitás helyzet ésszerű időn belül megoldódjon. Ilyen esetben az eredeti elévülési határidőnél nem lehet hosszabb a nyugvás megszűnése utáni igényérvényesítési időtartam, mert ellentétben állna a jogalkotói szándékkal a határidő háromszoros hosszúságú időtartamra történő kitolódása. A törvény célja rövid perindítási határidő megszabása volt, egy bizonytalan jogi helyzet bírói úton történő tisztázása érdekében. Az ítéltábla értelmezése szerint a menthető ok megszűnése után még nyitva álló határidőnek ilyenkor az eredeti határidőhöz kell igazodnia, mely jelen esetben 30 napos volt. A felperes ezen határidőn belül azonban nem indította meg a pert, a 2017. január 11. napjától számítandó, 30 napos nyugvás utáni határidő a keresetlevél 2017. március 2-i benyújtásáig már eltelt. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy az elővásárlási jogosult felperest ért érdeksérelem miatt az igényérvényesítés bírói úton nem lehetséges az elévülési idő eltelte miatt (Ptk. 6:23. § (1) bekezdés).

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét - részben eltérő, kiegészített indokolás mellett - a Pp. 253. § (2) bekezdés alapján helybenhagyta.

Megjegyzzi az ítéltábla, hogy a felperes, aki továbbra is tulajdonostársa a perbeli ingatlannak, nincs elzárva attól, hogy kérje a közös tulajdon megszüntetését.

Az eredménytelenül fellebbező felperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a perben érdemi fellebbezési ellenkérelmeket előterjesztő I. és II. rendű alperesek másodfokú eljárási költségeinek megtérítésére. Az alperesi jogi képviselők munkadíját az ítéltábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pont, valamint (5) és (6) bekezdések alapján határozta meg.

Szeged, 2018. február 22.

Dr. Kemenes István s.k.. Dobler László s.k.. Béri András s.k.

a tanács elnöke

előadó bíró

táblabíró