

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.20.898/2017/6.

A tanács tagjai: . Kollár Márta a tanács elnöke
 . Kocsis Ottilia előadó bíró
 . Puskás Péter bíró

A felperes:

A felperes képviselője: Gyűlvészi Ügyvédi Iroda
 ügyintéző: dr. Gyűlvészi Zsuzsanna ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
 II. rendű
 III. rendű
 IV. rendű
 V. rendű

Az I. rendű alperes képviselője: Csikvölgyiné dr. Horváth Éva jogtanácsos

A III. rendű alperes képviselője: dr. Bilák Andrea jogtanácsos

A IV. rendű alperes képviselője: dr. Szakál Róbert ügyvéd

Az V. rendű alperes képviselője: Holczer, Jákó & Boross Ügyvédi Iroda

ügyintéző: dr. Holczer Ferenc ügyvéd

A per tárgya: adásvételi szerződés hatálytalansága

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: I. rendű alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Ítéltábla
7.Pf.21.161/2016/6.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Törvényszék
25.G.42.017/2010/204.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a

felperes részére 200.000 (kétszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

- Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg az államnak felhívásra 3.500.000 (hárommillió-ötszázezer) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A b-i 140001 hrsz.-ú közös tulajdonú ingatlanban a felperes 4320/56301, az I. rendű alperes 26801/56301 (a továbbiakban: perbeli ingatlanhányad), a Magyar Állam a IV. rendű alperes által kezelt 5282/56301, az V. rendű alperes 19898/56301 tulajdoni hányaddal bír. Az I. rendű alperes a tulajdonrészét 2002. november 14-én kötött szerződéssel csere jogcímen szerezte a II. rendű alperesbeli 1.500.000 forint névértékű üzletrésze ellenében, figyelemmel a III. rendű alperes 400.000.000 forint és járulékai erejéig jelzálogjog bejegyzés iránti kérelmére. A jelzálogjog a korábbi tulajdonos, az adós R. Rt.-vel szembeni követelést biztosította, a felszámolási eljárásában a III. rendű alperes hitelezői igénye 131.889.350 forint és 149.501.888 forint kamat volt.
- [2] Az I. rendű alperes a perbeli ingatlanhányadra 2003. január 29-én adásvételi szerződést kötött a II. rendű alperessel, abban a kikötött vételár - figyelemmel a III. rendű alperes 400.000.000 forint és járulékai erejéig jelzálogjog bejegyzés iránti kérelmére - 1.500.000 forint. A szerződés aláírásával az I. rendű alperes elismerte a vételár megfizetését. A földhivatalhoz 2003. március 10-én tulajdonjog bejegyzési kérelmet, 2004. augusztus 16-én az adásvételi szerződést felbontó szerződést nyújtottak be.
- [3] A felperes az adásvételi szerződésről 2004. július 19-én szerzett tudomást, augusztus 6-án bejelentette az I. és a II. rendű alperesnek, hogy él az elővásárlási jogával. Az alperesektől azt a tájékoztatást kapta, hogy a szerződésüket 2003. február 28-án felbontották.
- [4] A perbeli ingatlanhányadról a földhivatal a III. rendű alperes javára 400.000.000 forint és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjogot a per alatt, 2014-ben törölte.

A felperes kereseti kérelme és az alperesek védekezése

- [5] A felperes 2004. augusztus 11-én előterjesztett keresetében kérte annak megállapítását, hogy a perbeli ingatlanhányadra 2003. január

29-én kötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, az közte és az I. rendű alperes között jött létre. Az I. rendű alperest birtokba adásra, a III-V. rendű alpereseket tűrésre kérte kötelezni.

- [6] Az I. rendű alperes az ellenkérelmében az adásvételi szerződés felbontására hivatkozással a kereset elutasítását kérte. Védekezett azzal is, hogy a szerződés ajándékozással vegyes adásvétel, a cégcsoporton belüli vagyonátcsoportosítás. Közös téves feltevést állított a perbeli ingatlanhányadot terhelő jelzálogjoggal biztosított követelés kapcsán, vitatta a követelés felszámolási eljárásban megállapított értékét. A szerződést feltűnő értékaránytalanságra hivatkozással is megtámadta, jóerkölcshöz ütközést is állított a vételár és nem a tényleges összegű keretbiztosítéki jelzálogjog bejegyzése kapcsán.
- [7] A III-V. rendű alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték

Az első- és másodfokú ítélet

- [8] Az elsőfokú bíróság az ítéletében megállapította, hogy az adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan, az közte és az I. rendű alperes között jött létre. Rendelkezett az illetékes földhivatal megkereséséről a felperes javára a tulajdonjog bejegyzése érdekében. Az I. rendű alperest birtokba adásra, a III-V. rendű alpereseket mindennek a tűrésére kötelezte. Indokolásában a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 145. § (2), a 200. § (2), a 201. § (2), a 210. § (3), a 365. § (1), a 373. § (1), (2), (6) bekezdés, valamint a 2/2009. (VI.24.) PK vélemény felhívásával megállapította, hogy a perbeli ingatlanhányadra az I. és a II. rendű alperes a szerződéses nyilatkozatoknak megfelelően adásvételi szerződést kötött, annak kapcsán a tulajdonostárs felperes az elővásárlási jogát határidőben és megfelelő módon gyakorolta. A tanúbizonyítás alapján, figyelemmel az I. rendű alperes tulajdonszerzésekor kikötött értékre is, a felek ajándékozási szándékát nem találta megállapíthatónak. A vételár meghatározásakor a jelzálogjog értékében való közös téves feltevést sem állapította meg. Az a körülmény, hogy a jelzálogteher valós értékéről meg sem kíséreltek meggyőződni, arra utal, hogy azt a szerződő felek nem is tekintették lényeges kérdésnek. Az elsőfokú bíróság alaptalannak ítélte az I. rendű alperes feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadási kifogását is. Utalt arra, hogy a perszakértő véleménye szerint a perbeli ingatlanhányad tehermentes forgalmi értéke 517.000.000 forint, a bejegyzett jelzálog ismeretlen értéke és keretbiztosítéki jellege esetén 1 forint. Következtetése szerint a valójában bizonytalan mértékű jelzálogteher miatt a perbeli ingatlanhányad a szerződéskötéskor jelképes értékű volt. A vételár reális összegét támasztja alá az is, hogy azt az I. rendű alperes

is ilyen értéken szerezte. Többlettényállás hiányában a szerződés jóerölcsbe ütköző voltát sem állapította meg, a III. rendű alperes kifogásolt magatartása pedig a szerződés érvényességét nem érinti. Miután a felperes élt az elővásárlási jogával, az I. és a II. rendű alperes az adásvételi szerződést már nem bonthatták fel. Az elsőfokú bíróság kitért a jogvita eldöntése szempontjából nem releváns, a jelzálogjoggal biztosított követelés feltárására előterjesztett és mellőzött bizonyítási indítványokra, a tárgyalás felfüggesztése iránti alaptalan kérelmekre is.

- [9] A másodfokú bíróság az I. rendű alperes fellebbezése folytán hozott jogerős ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A tényállást kiegészítette azzal, hogy a 2011. április 8-tól felszámolás alatt állt, 2014. január 15-én megszűnt II. rendű alperessel szemben a pert megszüntette, az elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyezte. Indokolásában egyetértett az elsőfokú bíróságnak a bizonyítékok okszerű mérlegelésével levont azon következtetésével, hogy az adásvételi szerződés ajándékozási elemet nem tartalmaz, a tulajdonostárs felperest megillette az elővásárlási jog. A jogerős ítélet szerint annak bizonyítására, hogy az I. és a II. rendű alperes szerződési akarata az ajándékozást is átfogta, szándékuk részben ingyenes átruházás volt, nem volt elég utólag, öt év múlva, a perbeli érdekeiknek megfelelően az ügyletet ajándékozásnak minősíteni, annak a szerződésből kellett kitűnnie. A másodfokú bíróság is kiemelte a szerződő felek könyvelőjének azt megerősítő tanúvallomását, hogy a vételárat 400.000.000 forint jelzálogteherre figyelemmel állapították meg, mivel az ingatlanvagyonát az I. rendű alperes könyveiben 401.500.000 forint értéken tartották nyilván. A többi tanú is csak az utóbb ismertté vált körülményekből következtetett a szerződő felek ajándékozási szándékára.

Az elsőfokú bíróság helyesen foglalt állást arról is, hogy a szerződés felbontása nem hatott ki a felperesre, az elővásárlási joga gyakorlására tett nyilatkozatával a szerződés közte és az I. rendű alperes között létrejött. A jogerős ítélet rögzítette azt is, hogy az I. rendű alperes a szerződés megtámadását kifogásként a Ptk. 236. § (3) bekezdés második fordulata értelmében nem érvényesíthette, mert a felperes a perben nem az adásvételi szerződésből eredő követelést érvényesített. Ezért vizsgálni kellett a megtámadási határidő megtartottságát. Az I. rendű alperes az érvénytelenségi kifogását 2015. február 27-én, mindkét megtámadási ok esetében az egy éves megtámadási határidőt elmulasztva terjesztette elő. A könyvelő tanú vallomása szerint a szerződéskötéskor 400.000.000 forint jelzálog követeléssel számoltak. Ez ténybelileg is megalapozatlanná teszi az I. rendű alperes közös téves feltevésre hivatkozását, miszerint a zálogjogosult 800.000.000 forintot meghaladó követeléséről volt tudomása. A vételár kialakításakor a szerződő felek kizárólag a

jelzálogjoggal biztosított tartozás tőkeösszegét vették figyelembe, így a szerződési akaratukat nem befolyásolhatta a kamattartozás szerződéskötéskor nem ismert mértéke. Az I. rendű alperes nem tanúsította a tulajdonostól elvárható gondosságot sem, amikor nem tájékozódott a teher mértékéről, amellyel a tévedését elháríthatta volna. Mivel a másik szerződő fél a felperes, közös téves feltevésről nem is lehet szó, és a felperes nem okozhatta és fel sem ismerhette az I. rendű alperes tévedését. Ezért nem teljesültek azok a törvényi feltételek, amelyek alapján az I. rendű alperes tévedés címen a szerződést megtámadhatná. A másodfokú bíróság eltérő jogi álláspontja szerint az I. rendű alperes a vételár és az átruházott ingatlanhányad forgalmi értéke között a feltűnően nagy aránytalanságot bizonyította. A forgalmi érték az 1.500.000 forintot bizonyosan elérte, hiszen ilyen vételáron az V. rendű alperes is meg akarata vásárolni a perbeli ingatlanhányadot. A jelzálogjoggal biztosított követelés mértéke is megállapítható volt, a bejegyzés alapjául szolgáló iratokból felderíthető lett volna a jelzálogjog keretbiztosítéki jellege, legfeljebb 400.000.000 forint értéke. Az ezt meghaladó 117.000.000 forint és a vételár különbsége a megtámadást megalapozza. A Ptk. 236. § (2) bekezdés c) pont szerinti megtámadási határidő 2004. augusztus 6-án kezdődött, amikor az elővásárlási jogát gyakorló felperes és az I. rendű alperes között létrejött a szerződés. Az I. rendű alperes a megtámadási határidőt elmulasztotta. Az értékaránytalanság a szerződés megtámadására ad lehetőséget, nem alapozza meg a szerződés jóerkölcsbe ütközését, a semmisségét.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [10] Az I. rendű alperes a felülvizsgálati kérelmében kérte a jogerős ítélet megváltoztatását, a felperes tulajdonlásának a megállapítását az ingatlant terhelő keretbiztosítéki jelzálogjoggal biztosított követelés figyelembevételével meghatározott forgalmi értéken. Legalább 117.000.000 forint különbözetet kért javára megítélni a jogerős ítéletre hivatkozással. Indokai szerint bizonyította, hogy a szerződés ajándékozási elemeket is tartalmaz. Erre utal az, hogy a szerződő felek tulajdonosai részben azonosak, és a teher mértékét nem tárták fel. Az általa kötött csereszerződés nem lehet irányadó. Az álláspontja szerint a Ptk. 236. § (2) bekezdés c) pont alapján a megtámadási határidő 2016. november 18-án kezdődött, amikor a felperes a vételárat teljesítette. Jogszabálysértőnek állította a per felfüggesztésének a mellőzését, a szerződés eredeti tartalommal történt létrehozását. A feltűnő értékaránytalanságra alapított érvénytelenségi kifogása elbírálásakor nem lett volna mellőzhető a követelés mértékének feltárása, bizonyítási indítványainak a teljesítése, a követelés megállapítására indított perre tekintettel a tárgyalás felfüggesztése. Bizonyította, hogy a szerződésben megjelölt, a vételár kialakításában szerepet játszott jelzálogjog valótlan

tartalommal, nem 400.000.000 forintig terjedő keretbiztosítéki jelzálogjogként szerepelt az ingatlan-nyilvántartásban. Az eljáró bíróságok figyelmen kívül hagyták, hogy a teher maximum 400.000.000 forint követelés lehetett, s a keretbiztosítéki jelzálogjog értéke nem meghatározható. Bizonyította, hogy a követelés 31.000.000 forint és maximum 121.000.000 forint kamat, a III. rendű alperes számára megtérült, az ingatlan tehermentes. A feltűnő értékaránytalanság minimum 517.000.000 forint, amellyel a felperes jogalap nélkül gazdagodott. A szerződés ezért az eredeti tartalommal nem hozható létre. A keretbiztosítéki zálogjoggal terhelt forgalmi érték minimum 117.000.000 forint. Az I. rendű alperes a felülvizsgálati kérelemben is hivatkozott a szerződés jóerkölcsbe ütköző jellegére. Érvei szerint a felperest jogtalan haszonszerzés vezeti, a III. rendű alperes magatartása miatt történt a javára valótlan, a forgalmi értéket befolyásoló bejegyzés. A maximum 400.000.000 forint terhet meghaladó, legalább 517.000.000 forint forgalmi értékű ingatlanrész megszerzése a szerződéses vételáron jogalap nélküli gazdagodás, jóerkölcsbe ütközik.

- [11] A felperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való feltartását indítványozta. Hangsúlyozta, hogy az elővásárlási joga gyakorlásakor az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett teherrel számolt. A bejegyzés 10 évvel későbbi módosításának, a biztosított követelés értékének, megtérülésének, az I. és a III. rendű alperes közötti jogvitának nincs jelentősége. A szerződéses jogviszonyban kizárt jogalap nélküli gazdagodás [BDT2009.122.]. Az I. rendű alperes a bizonyítási indítványait a III. rendű alperes követelésére terjesztette elő, azok mellőzése jogszerűen történt.
- [12] A III. rendű alperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítéletet kérte hatályában fenntartani. Hivatkozott arra, hogy a szerződéskötés időszakában, 2002. december 31-ével a követelését az adós felszámolási eljárásában jogerős bírósági határozat állapította meg: 131.889.351 forint tőke és 610.169.058 forint kamat, összesen 742.058.408 forint. Ez az I. rendű alperes által a jelen perben nem vitatható. A felszámoló 2014. március 27-i igazolása szerint a követelése 131.889.351 forint tőke és 1.877.660.012 forint kamat, összesen 2.009.549.363 forint, azóta megtérülés nem volt. Jelzálogos hitelezőként a tulajdonossal szemben kíván fellépni.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [13] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [14] A felülvizsgálati kérelem eljárást megindító és annak kereteit meghatározó rendkívüli jogorvoslati eszköz. A Kúria a jogerős

ítéletet a Pp. 275. § (2) bekezdés alapján csak a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okok keretei között bírálhatta felül, azaz csak azon jogszabálysértés fennállását vizsgálhatta, amelyet a felülvizsgálati kérelem megjelölt és az I. rendű alperes kifejtette azzal összefüggésben a jogi érveit is. A Kúriát kötötte a kérelemben megfogalmazott jogszabálysértés, annak tartalmi körülírása, a jogerős ítéletnek jogi indokolással alátámasztottan sérelmezett, a rendkívüli perorvoslat megalapozására megjelölt fogyatékosága, az I. rendű alperes azzal kapcsolatban kifejtett jogi álláspontja.

- [15] Az I. rendű alperes a felülvizsgálati kérelmével nem érintette a jogerős ítélet azon rendelkezéseit, amely megállapította az általa II. rendű alperessel 2003. január 29-én kötött adásvételi szerződés hatálytalanságát a felperessel szemben, és azt a rendelkezést sem, amely szerint a szerződés eredeti tartalommal létrejött közte és a felperes között, csak az 1.500.000 forint vételárat támadta. A Pp. 272. § (2) bekezdésének megfelelően olyan tartalmú határozat meghozatalát kívánta, amely a jogerős ítélettől eltérően a létrejött szerződés tartalmát részben eltérően, 117.000.000 forint vételáron állapítja meg. Megsértett jogszabályként kizárólag a Ptk. 236. § (2) bekezdés c) pontra hivatkozott, az előadott jogi érvelése szerint a megtámadási határidőt nem mulasztotta el. A jogi álláspontját kizárólag a felek szerződéses szolgáltatásainak feltűnő aránytalanságára alapított érvénytelenségi kifogása kapcsán fejtette ki, a petituma tartalmában az aránytalanság kiküszöbölésével a szerződés érvényessé nyilvánítására irányult [Ptk. 237. § (2) bekezdés]. A felülvizsgálati kérelem ezen tartalmi elemei jelentették a Kúria számára az I. rendű alperesnek a rendkívüli perorvoslati eljárás keretében orvosolni kért jogsérelmeit, határozták meg a Kúria felülbírálati lehetőségének a tartalmi és perjogi kereteit [Pp. 272. § (2) bekezdés, 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3. 4.].
- [16] A jogerős ítélet helyesen jutott arra a jogkövetkeztetésre, hogy a perbeli tulajdonhányad tekintetében az I. rendű alperes részéről nem volt ingyenes átruházásra vonatkozó akaratnyilvánítás, ilyen nem ismerhető fel az okirat tartalmából sem. Az I. rendű alperes nem nyilvánított ki ajándékozási szándékot, a II. rendű alperes nem tett ajándékot elfogadó nyilatkozatot [EBH2011. 2403., BH1995. 33.]. A perben nem volt vitatott, hogy a felperes a perbeli ingatlanban tulajdonostárs, ezért a Ptk. 145. § (2) bekezdés alapján elővásárlási jog illette meg, alakiségében és tartalmában megfelelő elfogadó nyilatkozatot tett.
- [17] A másodfokú bíróság az I. rendű alperes érvénytelenségi kifogása kapcsán helyesen vizsgálta a megtámadási határidő megtartottságát és állapította meg azt, hogy a megtámadási határidőt az I. rendű alperes elmulasztotta. Annyiban alapos az I. rendű alperes

felülvizsgálati kérelme, hogy a Ptk. 236. § (2) bekezdés c) pont szerinti megtámadási határidő nem 2004. augusztus 6-án kezdődött, amikor az elővásárlási joggyakorló felperes és az I. rendű alperes között létrejött a szerződés. Tévedett azonban abban, hogy a megtámadási határidő a vételár felperes által történt teljesítésével, 2016. november 18-án kezdődött.

[18] Az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos kérdéseket a bírói gyakorlat számára irányadó módon a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiuma a PK 9. számú állásfoglalásában, majd az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló 2/2009. PK véleményben részletesen kidolgozta. Az elővásárlási jog az adásvételhez kötődő, úgynevezett alakító jog, arra biztosít lehetőséget, hogy a jogosult az eladó eladási szándéka esetén a vevő által közölt feltételeket elfogadva a vevő helyébe lépjen, a saját javára létrehozza az adásvételi szerződést. A Ptk. 373. § (1) bekezdés értelmében a tulajdonostárs I. rendű alperes a kívülálló II. rendű alperestől kapott vételi ajánlatot, mint a saját eladási ajánlatát teljes terjedelmében köteles lett volna a szerződés megkötése előtt közölni az elővásárlásra jogosult tulajdonostársával, a felperessel. Elfogadható lenne az is, ha a függő hatállyal megkötött szerződést (amelynek a hatálya csak akkor állt volna be, ha a felperes nem él az elővásárlási jogával) küldi meg a felperesnek nyilatkozattételre. A tulajdonos e cselekménye tartalma szerint kettős természetű: az elővásárlásra jogosulthoz címzett eladási ajánlat, szerződés létrehozását célzó akaratnyilatkozat, másrészt a kívülállótól származó ajánlat elfogadása is. Az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatával az adásvételi szerződés a tulajdonos és az elővásárlásra jogosult között jön létre. Az eladó I. rendű alperes az előzőeknek megfelelő jogszerű eljárása esetén hivatkozhatna arra, hogy miután a szerződés az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatával jött létre, a megtámadás lehetősége legkorábban akkor nyílt meg a számára. Hiszen az érvénytelenség kérdése létre nem jött szerződés esetén nem merül fel.

[19] A perbeli esetben azonban a felperes elővásárlási joga megsértésével megkötött, az I. és a II. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződésről van szó. A szerződés objektív érvénytelenségi, azaz semmisségi ok hiányában érvényes. Érvényes mindaddig, amíg azt valamely relatív érvénytelenséget eredményező okra hivatkozással az arra jogosult eredményesen meg nem támadja. A perbeli esetben az elővásárlás jog megsértésének a jogkövetkezménye csupán a relatív, az elővásárlási jog jogosultjával szembeni hatálytalanság. Ezért a megtámadási határidő törvényben meghatározott kezdőidőpontja szempontjából nincs jelentősége az elővásárlási jog gyakorlásának. Az elővásárlási jog gyakorlására jogosult főszabályként akkor élhet e jogával, ha az eladási ajánlat alapján az eladó és az eredeti vevő között létrejött szerződés nem

érvénytelen [EBH2012. P.5.II.].

- [20] Az eladó I. rendű alperes számára a Ptk. 236. § (2) bekezdés c) pont szerint a megtámadási határidő akkor nyílt meg, amikor a saját szerződéses kötelezettségeit – a Ptk. 365. § (1) bekezdés alapján a dolog tulajdonának átruházását és a birtokba bocsátását – teljesítette. Az adásvételi szerződés szerint mind az eladó I. rendű alperes, mind a vevő II. rendű alperes teljesített: a szerződéses okirat aláírásakor a vevő a vételárat megfizette, az eladó pedig hozzájárult a tulajdonjog vétel jogcímen történő bejegyzéséhez, megtörtént a birtokba adás is. A bejegyzést megengedő nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) tartalmazó okirat bejegyzésre alkalmas [az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 29. §]. A bejegyzési engedély kiadása a kötelmi ügylet teljesítése az eladó részéről, másrészt feltétele a tulajdonjog megszerzésének [Legfelsőbb Bíróság Pfv.VI.21.659/2007/4. BH2015. 251.].
- [21] A Kúria a fent kifejtettekre tekintettel csak azt állapíthatta meg, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott okból nem jogszabálysértő. Az I. rendű alperes az adásvételi szerződést a 2003. január 29-én megnyílt egy éves megtámadási határidőt elmulasztva támadta meg 2015. február 27-én. A megtámadási joga a megtámadási határidő lejártával megszűnt. Erre tekintettel a Kúria nem vizsgálhatta érdemben a felülvizsgálati kérelemnek a szolgáltatások feltűnő aránytalansága, ebben a keretben a bizonyítás elégtelen volta kapcsán kifejtett érveit. A másodfokú bíróság jogerős ítéletével jogszabálysértés nélkül orvosolta az elővásárlásra jogosult felperes sérelmét, helyesen állapította meg azt, hogy az adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, s ennek folytán az adásvételi szerződés közte és az eladó I. rendű alperes között jött létre a sérelmére megkötött adásvételi szerződéssel azonos tartalommal.
- [22] A Kúria teljes körűen osztotta a jogerős ítélet azon indokait is, amely szerint a szerződés nem ütközik nyilvánvalóan a jóerkölcshöz. Annak megismétlése nélkül, a felülvizsgálati kérelemben felhozottak ellenében utal a Kúria arra, hogy a tulajdonosnak a vételi ajánlatot teljes terjedelmében kell közölni az elővásárlásra jogosulttal, akinek a közölt ajánlattal teljes mértékben egyező nyilatkozata tekinthető csak hatályos elfogadó nyilatkozatnak [2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 1., 7.]. Ugyanez igaz az elővásárlási jog megsértésével megkötött szerződés esetén is: a felperes a szerződéses feltételeket elfogadó nyilatkozatot tehetett csak. A Ptk. 145. § (2) bekezdésben biztosított, törvényes alapuló elővásárlási jog gyakorlása nem ütközhet társadalmilag elfogadott erkölcsi követelménybe.
- [23] A Kúria a kifejtettekre tekintettel a Pp. 275. § (4) bekezdése

alapján a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

Záró rész

[24] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270. § (1) bekezdés szerint alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdés alapján viseli a felperes jogi képviselettel felmerült költségét, és köteles megtéríteni a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdés szerint a felülvizsgálati eljárási illetéket. A Kúria az ügyvédi munkadíjat a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3), (5) és (6) bekezdés alapján határozta meg, figyelemmel a kifejtett jogi képviseleti tevékenységre és a felülvizsgálati kérelem tárgyaláson kívüli elbírálására. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. § (1) és 39. § (1) bekezdés alapján az illetékalap a megítélni kért 117.000.000 forint és az 1.500.000 forint különbözete, 115.500.000 forint, az után az illeték mértéke 3 500 000 forint.

[25] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

[26] E határozat ellen a felülvizsgálat lehetőségét a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2018. március 13.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, dr. Kocsis Ottilia s.k. előadó bíró, dr. Puskás Péter s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző