

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.060/2018/7. szám

A Debreceni Ítéltábla a dr. Dobrovitz Magdolna ügyvéd ügyintézője mellett eljáró Dobrovitz Magdolna Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt felperes neve (cím) felperesnek - dr. Varga István (cím) ügyvéd, a fellebbezési eljárásban dr. Kovács Zoltán Pál ügyvéd (cím) által is képviselt Magyar Állam I. rendű, dr. Polgáry Gyula ügyvéd ügyintézője mellett eljáró Miskolci 7. sz. Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt II. rendű alperes neve (cím) II. rendű és dr. Perédi Tamás (cím) ügyvéd által képviselt III. rendű alperes neve (cím) III. rendű alperesek ellen szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt indított perében a Miskolci Törvényszék 25.P.20.510/2017/27. sorszámú ítélete ellen az I. rendű alperes által 28. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, a felperes keresetét elutasítja, mellőzi az I-II. rendű alperesek perköltség megfizetésére kötelezését.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű alperesnek 54 000 (ötvennégyezer) forint áfát tartalmazó 254 000 (kétszázötvennégyezer) forint mindkétfokú, a II. rendű alperesnek 50 000 (ötvenezer) forint elsőfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg a Magyar Államnak 2 500 000 (kétfélmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

Az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonát képezte a **T.**, külterület **..51/1** helyrajzi szám alatt felvett, szántó és nádas művelési ágú, 65.3050 ha térmértékű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada, melynek eladás útján történő hasznosítására az I. rendű alperes árverést írt ki. A **M.-on**, 2016. március 22. napján lebonyolított nyilvános árverésen a nyertes árverező a II. rendű alperes volt, erre tekintettel az I. és a II. rendű alperes 2016. május 22. napján adásvételi szerződést kötöttek, amelyben a II. rendű alperes megvásárolta az ingatlant minden tartozékával együtt 64 750 000 forint vételár ellenében. A vételárat a II. rendű alperes legkésőbb a szerződés záradékolásának napját követő 90. napon köteles teljesíteni.

Az adásvételi szerződést 2016. május 19. napján kifüggesztették a **T.-i** Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján.

2016. július 15. napján a felperes teljes körű elfogadó nyilatkozatot tett, amelyben kijelentette, hogy az I. és a II. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződést megismerte, az abban foglaltakat

teljes körűen - a kialakult vételáron - elfogadja. Kijelentette, hogy elővásárlási joga a 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban földforgalmi törvény) 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján áll fenn, de a (4) bekezdés a) pontjában meghatározott ranghely figyelembevételét is kérte. Egyebek mellett nyilatkozott arról, hogy a tulajdonában álló földterület nagysága a szerződés tárgyát képező földterület nagyságával együtt nem haladja meg a 300 hektárt, illetve a jelen ingatlan megszerzésével nem lépi túl a fenti törvényben rögzített földszerzési és birtok maximumot.

Az elfogadó nyilatkozat hátoldalán a közös önkormányzati hivatal jegyzője igazolta, hogy az elővásárlási nyilatkozat az elővásárlásra jogosulttól származik, azt személyesen nyújtotta be négy példányban.

2017. január 27. napján felperest e-mailben értesítette dr. N. A. ügyvéd, hogy az adásvételi szerződést 2017. február 1. napján 9 órakor M.-on kötik meg, egyidejűleg tájékoztatta az árveréses úton vásárolt földterület elővásárlói szerződéskötés vonatkozásában felmerülő költségekről.

2017. január 30. napján a felperes átutalta a II. rendű alperes részére a szerződés megkötésével, a kifüggesztési eljárás és a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárás lebonyolításával összefüggésben felmerülő ügyvédi költség és hatósági eljárási díj, valamint a pénzügyi intézmény javára alapított jelzálogjoggal, terhelési tilalommal kapcsolatos eljárással, a biztosítéki jogok ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével és feljegyzésével összefüggésben felmerülő ügyvédi költség és hatósági eljárási díj összegét. Ezen összeget a II. rendű alperes 2017. február 3. napján a felperes részére visszautalta.

2017. január 31. napján dr. N. A. ügyvéd telefonon közölte a felperessel, a nyertes mégsem ő lett, ezért ne menjen szerződést kötni.

A II. rendű alperes tulajdonjoga adásvétel jogcímén 2017. február 23. napján bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba.

A III. rendű alperes javára 64 750 000 forint keretösszeg erejéig jelzálogjog, illetve ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre 2017. március 27. napján, a jelen per kimenetelétől függő hatállyal.

A felperes az elsőfokú bírósághoz 2017. február 24. napján benyújtott keresetlevelében az általa tett elővásárlási jognyilatkozatra tekintettel annak megállapítását kérte, hogy az I. és II. rendű alperesek között a perbeli ingatlanra vonatkozóan létrejött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, az eladási ajánlat elfogadásával a szerződés közte és az I. rendű alperes között jött létre az I. és II. rendű alperesek között kötött szerződésben foglalt tartalommal.

Kérte megkeresni a földhivatalt a tulajdonjoga bejegyzése érdekében, kérte továbbá perfeljegyzés elrendelését és az alpereseket kötelezését perköltsége megfizetésére.

Hivatkozott arra, a perbeli földterület vonatkozásában az elővásárlási jog gyakorlására jogosult volt, elővásárlási jogát határidőben gyakorolta, a jegyző az elővásárlással kapcsolatos nyilatkozatára a jogszabályban foglalt záradékot felvezette, nem esik tulajdonszerzési korlátozás hatálya alá, az irányadó jogszabályok szerinti jogosultsági feltételeknek megfelel.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását, valamint a felmerült perköltségében a felperes marasztalását kérte.

Állította, hogy a felperes kereseti kérelme elkésett, emellett a felperes az elfogadó jognyilatkozatában elmulasztott nyilatkozni arról, hogy rendelkezik-e részarány-tulajdonnal, így a jognyilatkozata hatálytalan, figyelemmel Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (továbbiakban: Inytv.vhr) 68/C. §-ában foglaltakra.

Indítványozta, hogy a felperes a teljes vételárat helyezze bírósági letétbe.

A II. rendű alperes ugyancsak kérte a keresetet elutasítani és kötelezni a felperest a perköltsége megfizetésére.

Hivatkozása szerint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:223. §-ában meghatározott konjunktív feltételeket a felperes nem teljesítette, mert nem tett elfogadó nyilatkozatot, csupán arra hivatkozott, hogy a korábban megtett elfogadó nyilatkozatot fenntartja. Ezen túlmenően elmulasztotta a kereset előterjesztésével egyidejűleg a teljesítőképességét igazolni. Utalt továbbá arra is, hogy az elfogadó nyilatkozatban a felperes nem nyilatkozik arról, hogy részarány-tulajdonnal rendelkezik-e, ezért az elfogadó nyilatkozat nem felel meg a jogszabályi követelményeknek.

A III. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte abban az esetben, ha az annak történő helytadás esetén az ingatlan vételárából elsősorban a III. rendű alperest megillető tartozásokat kell megfizetni, és a banki terheket biztosító földhivatali bejegyzések csak a tartozások igazolt kiegyenlítését követően törölhetőek.

Minden más esetben kérte, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogai változatlanul fenntartásra kerüljenek.

Perköltségigénye a peres felek egyikével szemben sem volt, s hivatkozott arra, hogy a perre okot nem adott, ezért az esetlegesen vele szemben előterjesztett perköltség-igényeket kérte elutasítani.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy az I. és II. rendű alperesek között M.-on, 2016. május 12. napján megkötött adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan, az adásvételi szerződés a felperes és az I. rendű alperes között jött létre. Rendelkezett az ítélet jogerőre emelkedését követően a vételár megfizetésének igazolása után II. rendű alperes tulajdonjogának törlése és a felperes tulajdonjogának bejegyzése iránt. A III. rendű alperest az ítélet tűrésére kötelezte.

Kötelezte továbbá az I. és II. rendű alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 4 160 000 forint perköltséget.

Ítéletének indokolásában megállapította, hogy a felperes a perbeli ingatlan vonatkozásában elővásárlásra jogosult a földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján, valamint a (4) bekezdés a) pontja alapján.

A földforgalmi törvény 21. § rögzíti az elfogadó nyilatkozattal szembeni tartalmi és formai követelményeket, a törvény elfogadó jognyilatkozat megtételéről szóló 21. § (3)-(7) bekezdései nem követelik meg a részarány-tulajdonról való nyilatkozat megtételét.

Az Inyvtv. vhr. 68/C. §-ára utalva kifejtette, hogy a részarány-tulajdonra vonatkozó nyilatkozat nem az elővásárlási jognyilatkozat kötelező tartalmi kelléke, erről a felperesnek az adásvételi szerződés megkötése során is lehetősége van nyilatkozni. Az elővásárlási jognyilatkozatot ezért nem lehet érvénytelennek tekinteni, arra hivatkozva, hogy a felperes nem nyilatkozott a részarány-tulajdonról.

Rögzítette, hogy a felperes az elővásárlási joga megsértéséről 2017. január 31. napján dr. N. A. ügyvéd telefonhívásából értesült. A keresetlevél 2017. február 24. napján érkezett a bíróságra, ebben a felperes a korábban tett elővásárlási jog-nyilatkozatát fenntartotta, azaz az eladó vételi ajánlatát elfogadta, a 2017. március 3. napján érkezett 4. sorszám alatti beadványában a ... Bank Zrt. hiteligérvényével igazolta a teljesítőképességét. Megállapította, hogy ekként a felperes a Ptk. 6:223.

§ (2) bekezdése szerinti határidőben terjesztette elő és az igényérvényesítésével egyidejűleg megtette az ajánlatot elfogadó nyilatkozatát, valamint a teljesítőképességét is igazolta.

Kimondta, hogy a felperes mint elővásárlásra jogosult határidőn belül tett elfogadó jognyilatkozata köti az I. rendű alperest a földforgalmi törvény 21. § (8) bekezdése alapján, ezért az I. rendű alperes az elővásárlási jogból eredő kötelezettségei megszegésével kötött szerződést a II. rendű alperessel, a szerződés a felperessel szemben hatálytalan a Ptk. 6:223. § (1) bekezdése alapján.

A Pp. 78. § (1) bekezdése, 51. § a) pontja alapján kötelezte az I-II. rendű alpereseket a felperes általa lerótt kereseti illeték összegéből, valamint a jogi képviselőt a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja alapján megillető ügyvédi munkadíjból álló perköltség megfizetésére.

Az I. rendű alperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a felperes keresetének elutasítását, továbbá a felperes első- és másodfokú perköltségben marasztalását kérte. Állította, hogy az elsőfokú bíróság a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésének, valamint az Inytv. vhr. 68/C. §-ának megsértésével hozta meg ítéletét. Ítéletének rendelkező része ellentmondásos, a peres eljárás nyilvánvaló tényeivel ellentétes, iratellenes, hiszen megállapítja, hogy a felperes keresetlevele a bírósághoz 2017. február 24. napján érkezett, teljesítőképességét pedig 2017. március 3. napján igazolta, ennek ellenére azt is kimondja, hogy a felperes az igényérvényesítéssel egyidejűleg igazolta teljesítőképességét is. Kifejtette, hogy a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése az igényérvényesítés feltételéül két konjunktív feltételt támaszt és ezek tekintetében egyidejűséget ír elő, mely ugyanabban az időben történő, egyidejű eseményt feltételez. A Ptk. által támasztott két konjunktív feltétel egyidejűleg nem teljesült, mivel a felperes teljesítőképességének igazolását nem az ajánlatot elfogadó nyilatkozatával együtt nyújtotta be, azt egyébként is elkésletten, 30 napon túl terjesztette elő.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és az I. rendű alperes másodfokú perköltség megfizetésére kötelezését kérte.

Álláspontja szerint a felperes nemcsak hogy betartotta a 30 napos szubjektív perindítási határidőt, hanem még a hivatalos értesítés előtt benyújtotta keresetét, teljesítőképességét pedig a perindítás hatályának beállta előtt igazolta. Kifejtette, hogy a földforgalmi törvény által biztosított elővásárlási jog a Ptk. által biztosított elővásárlási jogtól eltérő, atipikus elővásárlási jogtípus, ezért a földforgalmi törvény esetében más jelent az elővásárlási jog megsértésével kötött szerződés, mint a Ptk.-ban szabályozott alapesetben. Álláspontja szerint a földforgalmi törvény által előírt szabályok alapján a Ptk. 6:223. § alapján megindított perekben nem kellene elfogadó nyilatkozatot tenni, mert ezt a nyilatkozatot a jogosult 60 napon belül a jegyző előtt alakilag alkalmas nyilatkozattal megtette, és nem kellene elvárni a teljesítőképesség igazolását sem, ha az eladó pályázati úton vagy árverésen történő értékesítés esetére nem írja elő a teljes vételár rendelkezésre állására vonatkozó igazolás benyújtását a szerződéskötéskor. Az I. rendű alperes a felperest csak 2017. március 16. napján kelt írásbeli értesítéssel tájékoztatta hitelt érdemlően arról, hogy nem vele köti meg a szerződést, ehhez képest a keresetlevél időpontja és a teljesítésigazolás is jóval korábbi.

Az adásvételi szerződés 22. pontja szerint a vételárat pénzügyi intézmény által nyújtott kölcsön igénybevételevel is lehetett teljesíteni, ezért a II. rendű alperesnek sem volt szerződés szerinti kötelezettsége a vételárnak készpénzben történő megfizetése. Elővásárlási jognyilatkozatánál fogva a szerződésbe vevőként az elővásárlási jog nyilatkozatának eladóval történő közlése napján lépett be. Utalt arra is, hogy amennyiben a bíróság az I. rendű alperes álláspontját fogadná el, úgy az árverési vevő és az elővásárlásra jogosult közötti esélyegyenlőség nem biztosítható, hiszen még az elővásárlásra jogosult e jogát kizárólag a teljes vételár birtokában gyakorolhatná, úgy az árverési vevő részletvételi lehetőséggel, kedvezményes hitelfelvételi lehetőséggel is élhet. A teljes vételár

rendelkezésre állásának elvárása gyakorlatilag ellehetetlenítené a 30 napon belüli jogérvényesítést. Utalt arra, hogy a teljesítőképeség igazolásának módját az elsőfokú bíróság elfogadta, hivatkozott a PK. 9. számú állásfoglalás VIII. pontjában kifejtettekre.

Jogi álláspontja szerint a részarány földtulajdonra történő nyilatkozat elmulasztása miatt az elfogadó nyilatkozat nem érvénytelen, ilyen nyilatkozatot a földforgalmi törvény az elfogadó nyilatkozat tartalmaként nem ír elő. Sem az Inyvt.vhr. 68/C. §-a, sem más jogszabály nem fogalmaz meg e nyilatkozat hiányára épülő érvénytelenségi jogkövetkezményt.

II-III. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A fellebbezés alapos.

Az elsőfokú bíróság eljárása során eljárási szabálysértés nem történt, az elsőfokú bíróság az irányadó tényállást helytállóan állapította meg, az abból levont jogi következtetésével ugyanakkor az ítélet tábla nem értett egyet.

Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy az elővásárlási jognyilatkozatnak nem kötelező tartalmi kelléke a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §-a szerinti részarány-tulajdonról való nyilatkozat, erről a felperes az adásvételi szerződés megkötése során is nyilatkozhat. A földforgalmi törvény 21. § (5)-(8) bekezdései meghatározzák az elfogadó nyilatkozattal szembeni formai és tartalmi követelményeket, kizárólag ezen rendelkezésekben írtak megsértése esetén tekinthető úgy a földforgalmi törvény 21. § (9) bekezdése szerint, mintha elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna. Az I. rendű alperes által hivatkozott Inyvt.vhr. 68/C. §-a csupán az elővásárlásra jogosult tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges feltételként állítja a szerző fél arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy rendelkezik-e részarány-tulajdonnal, erről nem az elfogadó nyilatkozatnak, hanem a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződésnek vagy más, legalább teljes bizonyító erejű magánokiratnak kell rendelkeznie. Ezen nyilatkozat elmulasztása tehát nem jár a földforgalmi törvény 21. § (9) bekezdésében írt jogkövetkezménnyel.

A felperes az elfogadó nyilatkozatban nyilatkozott arról, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és már a tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300 ha, mely az Inyvt. vhr. 68/C. §-a alapján azt is jelenti, hogy rendelkezik részarány-tulajdonnal.

Tévedett ugyanakkor az elsőfokú bíróság, amikor úgy ítélte meg, hogy a felperes a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésében foglalt feltételeket teljesítette.

A felperest illető elővásárlási jog nem alanyi jog, hanem egy, a jogszabály által meghatározott határidőn belül, meghatározott feltételek teljesítésével gyakorolható egyoldalú hatalmasság, mely lehetőséget biztosít arra, hogy más jogalanyok által kötött szerződéses jogviszonyba a jogosult beavatkozzék, ezzel áthágva a tulajdonos rendelkezési jogát. Az egyoldalú hatalmasság gyakorlásának feltétele az, hogy a jogosult elővásárlási jogát a megszabott határidőn belül, az előírt alakiságok maradéktalan betartása mellett a szükséges feltételek igazolása útján gyakorolja. E körben hiánypótlásnak, az alakiságok és tartalmi elemek utólagos pótlásának nincs helye.

Az elővásárlásra jogosultat nem csupán jogok illetik meg, az őt megillető elővásárlási jog révén vevővé válhat, akinek vételár-fizetési kötelezettsége van, ezért nem mellőzhető az eladó és az

ajánlattevő érdekeinek a figyelembevétele is. Az elővásárlásra jogosult és az eladó között nem új szerződés jön létre, hanem az időközben a teljesítés szakaszába lépett szerződés szabja meg a felek jogait és kötelezettségeit. Erre is tekintettel rendelkezik a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése akként, hogy az elővásárlásra jogosult az igényérvényesítéssel egyidejűleg köteles a teljesítőképességét is igazolni. Az elővásárlásra jogosultnak tehát az igénye érvényesítésekor készen kell állnia arra, hogy a szerződést teljesítse, igényét csak azzal a feltétellel érvényesítheti, ha az igényérvényesítéssel egyidejűleg az ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tesz és igazolja teljesítőképességét.

Ezen teljesítőképesség igazolására a keresetlevél benyújtásával egyidejűleg köteles az elővásárlásra jogosult a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésében írt egyidejűség követelményéből eredően. E körben sincs helye a perben a hiányok pótlásának, illetőleg nincs helye a mulasztás kimentésének sem. A Ptk. egyértelmű és szigorú korlátot állít, a teljesítőképesség igazolását az igényérvényesítéssel, azaz a keresetlevél benyújtásával egyidejűleg várja el, amennyiben erre a kereset előterjesztésével egyidejűleg nem kerül sor, nincs annak jelentősége, hogy ezen hiányt a felperes a per mely szakaszában pótolja. Nem elegendő tehát, ha a felperes a keresetlevél benyújtását követően, de még a perindítás hatályainak beállta előtt pótolja a teljesítőképesség igazolását, hiszen az ebben az esetben egyidejűnek nem tekinthető, így a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésében írt két konjunktív feltétel egyike hiányzik. Hasonlóképpen foglalt állást a Fővárosi Ítéltábla a Pf.20.518/2017/6., illetőleg Pf.20.054/2017/5. számú eseti döntéseiben is.

A felperes által felhívott, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényhez kapcsolódó, a PK. 9. számú állásfoglalásban megjelenő joggyakorlat valóban nem kívánta meg a keresetlevél benyújtásával egyidejűleg a teljesítőképesség igazolását, azonban a 2013. évi V. törvény éppen az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó szándék megalapozottságának és komolyságának érdekében a korábbtól eltérően szigorú feltételt, időbeli korlátot állít a teljesítőképesség igazolására.

Az elővásárlási jogra, annak gyakorlására vonatkozó általános szabályokat a Ptk. 6:221-6:222. §-ai tartalmazzák, ehhez képest az elővásárlási jog gyakorlására valóban speciális rendelkezéseket állapít meg a földforgalmi törvény. Azonban az elővásárlási jog megsértésének következményére, az elővásárlási jog megsértéséből eredő igények érvényesítésére a földforgalmi törvény speciális rendelkezést ugyanakkor nem tartalmaz, így e körben a Ptk. 6:223. § irányadó.

A felperes által is hivatkozottan a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésében az igényérvényesítésre írt határidő a szerződéskötésről való tudomásszerzéstől számít. Ez a földforgalmi törvénnyel összefüggésben akként értelmezendő, hogy a 30 napos igényérvényesítési határidő azon naptól számítandó, amikor a földforgalmi törvényben meghatározott elővásárlási jogosult tudomást szerez arról, hogy bár elővásárlási jogát bejelentette, a tulajdonos az adásvételi szerződést a nyilatkozat figyelmen kívül hagyása mellett mással kívánja megkötni. Az I. rendű alperes írásban erről csak 2017. március 16. napján kelten tájékoztatta a felperest, azonban szóbeli tájékoztatás az I. rendű alperes jogi képviselője által - felperes által sem vitatottan - 2017. január 31. napján megtörtént. A felperes ekkor még valóban nem tudhatta ennek indokát, nem tudhatta azt sem, hogy hány egyéb elővásárlásra jogosult élt jogával és tett szintén elfogadó nyilatkozatot, illetőleg, hogy az I. rendű alperes pontosan kivel kívánja a szerződést megkötni. A felperes ennek ellenére akként határozott, hogy az elővásárlási jog megsértéséből eredő igényét az írásbeli értesítés kézhezvételét megelőzően, a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésében írt határidő előtt érvényesíteni kívánja, ennek jogi akadálya nem volt. Amennyiben viszont az elővásárlásra jogosult úgy dönt, hogy igényét - az erre nyitva álló határidő előtt - érvényesíti és a keresetlevelet benyújtja, úgy a keresetlevélben eleget kell tennie a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésében foglalt valamennyi feltételnek.

Az ítéletábra egyetértett ugyanakkor az elsőfokú bírósággal, hogy a felperes által benyújtott banki hitelígervény a teljesítőképesség igazolására megfelelő. Az I. és II. rendű alperesek által kötött adásvételi szerződés 3. pontja szerint a vevő a vételárat a szerződés záradékolásának napját követő 90 napon belül köteles megfizetni azzal, hogy 5 875 000 forint vételárreszt már megfizetett. A szerződés értelmében a vevő is jogosult volt arra, hogy a vételárat pénzügyi intézmény által folyósított kölcsönből teljesítse, ez tehát nem volt kizárható a felperes, mint elővásárlási jog jogosultja vonatkozásában sem. A pénzügyi intézmény által kiállított hitelígervény pedig kellő módon bizonyítja, hogy az adásvételi szerződés megkötése esetén a vételár összegéig a pénzügyi intézmény a szükséges összeget a felperes rendelkezésére bocsátja.

A PK. 9. számú állásfoglalás valóban mérlegelési lehetőséget biztosított a bíróságnak a körben, hogy az elővásárlásra jogosult teljesítőképességét megfelelően igazolta-e, az igazolás módja az ítéletábra szerint is megfelelt, azonban a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése a teljesítés igazolás határidejét mérlegelés engedélyezése nélkül, eltérést nem engedő módon határozza meg a keresetlevél benyújtásának időpontjában. Az egyidejűség, ahogy arra az I. rendű alperes helytállóan rámutatott, azt jelenti, hogy a teljesítés igazolásának, így adott esetben a banki hitelígervénynek a keresetlevél mellékleteként kell becsatolásra kerülni, később becsatolt teljesítésigazolás elkésztett, az nem vehető figyelembe.

Mindezekre tekintettel az ítéletábra a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, a felperes keresetét elutasította és erre tekintettel mellőzte az I-II. rendű alperesek perköltségben való marasztalását.

Figyelemmel arra, hogy a felperes ekként pervesztes lett, a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az alperesek perrel felmerült költségeit. Az ítéletábra az I. rendű alperes számára megfizetendő perköltség összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja, illetőleg a másodfokú eljárás tekintetében az (5) bekezdés alapján állapította meg, azonban azt mind az első-, mind a másodfokú eljárás körében a (6) bekezdés szerint mérsékelte, figyelemmel arra, hogy a perben bizonyítási eljárás lefolytatására csak minimális mértékben került sor, az első- és másodfokú bíróság is lényegében a benyújtott iratok alapján döntött. Az elsőfokú eljárásban az I. rendű alperes jogi képviselője nem jelent meg, azonban előkészítő iratot készített, míg a másodfokú eljárásban fellebbezést szerkesztett és a tárgyaláson is megjelent. Ezekkel arányosan állapította meg az ítéletábra a részére megfizetendő perköltség összegét.

A II. rendű alperes a másodfokú eljárásban tárgyaláson nem jelent meg, érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő, ezért részére csak az elsőfokú eljárással kapcsolatban állapította meg az ítéletábra a perköltséget, melynek mértékét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján szintén mérsékelte, figyelemmel arra, hogy a II. rendű alperes az elsőfokú eljárás során is érdemben csupán egy, mindösszesen két oldalas érdemi ellenkérelmet terjesztett elő.

A felperes pervesztességére tekintettel ugyanakkor a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésére is tekintettel köteles megfizetni az I. rendű alperes illetékmentessége folytán feljegyzett 2 500 000 forint fellebbezési illetéket a Magyar Állam javára.

Debrecen, 2018. március 23.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Gárdosi Judit s.k. előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -