

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Gfv.VII.30.524/2017/7.

A tanács tagjai: . Vezekényi Ursula a tanács elnöke

. Tibold Ágnes előadó bíró

. Osztovits András bíró

A felperes:

A felperes képviselője: Bódis Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Bódis Pál ügyvéd

Az alperesek: I. rendű

II. rendű

Az I. rendű alperes képviselője: Dr. Csikós Csaba ügyvéd

A II. rendű alperes képviselője: Dr. Litauszki Ügyvédi

A per tárgya: adásvételi szerződés hatálytalanságának megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: I. rendű alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Fővárosi Ítéltábla 12.Gf.40.115/2017/8-II. számú ítélet

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Fővárosi Törvényszék 5.G.41.676/2016/11. számú ítélet

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 101.600 (százegyezer-hatszáz) forint felülvizsgálati eljárási költséget, valamint az államnak - felhívásra - 3.500.000 (hárommillió-ötszázezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az I. rendű alperes felszámolója a Cégléletről 2016. február 25-én közzétett pályázati felhívásban együttes értékesítésre hirdette meg az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonában álló szám alatti társasház V. emeletén található ingatlant (a továbbiakban: iroda) 1. tétel alatt, valamint ugyanennek a társasháznak a -II. emeletén található teremgarázsában a 47. 48. és 49. számú gépkocsi beállóhelyeket (a továbbiakban: teremgarázs) (2. tétel alatt) azzal, hogy utóbbiakra a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. A pályázati felhívás értelmében a felszámoló az 1. és 2. tétel

alatti ingatlanokat kizárólag együttesen kívánja értékesíteni amelynek során egyedüli értékelési szempont a vételár nagysága. A pályázat kizárólag a meghirdetett vagyontárgyak összességére vonatkozhat. Az ajánlatoknak egyebek mellett tartalmazniuk kellett az ajánlott tételes nettó vételár és fizetési feltételek egyértelmű meghatározását.

- [2] Az I. rendű alperes felszámolója a 2016. március 4-én kelt levelében értesítette az felperest mint elővásárlásra jogosultat, hogy a gépkocsi beállók vonatkozásában pályázati felhívást tett közzé, és azt megküldte a részére.
- [3] A felperes a 2016. március 18-án kelt megállapodásban megbízta a jogi képviselőjét az értékesítésre kiírt fenti ingatlanok együttes megvásárlására vonatkozó ajánlat tételére és a megkötendő szerződésben való közreműködéssel. E megállapodásban - figyelemmel arra, hogy a felperes abban tett nyilatkozata szerint ekkor szabad pénzeszközzel nem rendelkezett - a jogi képviselő kötelezettséget vállalt arra, hogy a vételárhoz szükséges forrást kölcsön formájában legfeljebb 50.000.000 Ft keretösszeg erejéig a felperes részére biztosítja.
- [4] A felperes a 2016. március 23-i levelében vételi ajánlatot tett mindkét tétel alatti ingatlanra, jelezve, hogy amennyiben azt meghaladó összegű pályázat érkezne, úgy elővásárlási jogát fenntartja és kéri a felszámoló által elfogadott részletes ajánlat részére történő megküldését.
- [5] A felszámoló a fentieket követően közzétett pályázati közleménye szerint a nyertes ajánlat összege 45.000.000 Ft. Amennyiben az elővásárlási joggal rendelkezők egyike sem él a jogával, az értékesítő a szerződést a nyertes ajánlattevővel köti meg. A nyertes ajánlatot a II. rendű alperes nyújtotta be. A 45.000.000 Ft nettó összegből 32.520.000 Ft az iroda, 12.480.000 Ft a teremgarázs beállók vételára volt.
- [6] Az I. rendű alperes felszámolója a 2016. április 4. napján kelt levelében arról értesítette a felperest, hogy a teremgarázs vonatkozásában a legmagasabb összegű vételi ajánlat nettó 12.480.000 Ft volt, és felhívta annak 10 napon belüli közlésére, hogy ezen a vételáron élni kíván-e az elővásárlási jogával. Mellékelte a II. rendű alperes pályázatát oly módon, hogy abból az ajánlattevő személye, az irodára megajánlott vételár és az ingatlanok együttes vételára nem volt megállapítható.
- [7] Ugyanezen a napon az I. rendű alperes ingatlan átruházási szerződést kötött a II. rendű alperessel mint nyertes pályázóval az iroda adásvétele tárgyában, 32.500.000 Ft+áfa vételáron.
- [8] A felperes a 2016. április 7. napján kelt levelében, utalva a pályázati felhívás azon tartalmára, hogy az 1. és 2. tétel alatti ingatlanokat a felszámoló kizárólag együttesen kívánja értékesíteni, akként nyilatkozott, hogy az elfogadott ajánlat részbeni olvashatatlanná tétele ellenére a korábbi értesítés alapján megismert 45.000.000 Ft+áfa összegű együttes ajánlat alapulvételével a teljes ajánlatot elfogadva gyakorolni kívánja az

elővásárlási jogát valamennyi meghirdetett ingatlan tekintetében. Egyidejűleg kérte a nyertesnek nyilvánított pályázat teljes szövegének haladéktalan megküldését, amelynek a felszámoló nem tett eleget.

- [9] A felperes 2016. május 5-én kötött ügyvédi letéti szerződés alapján az ingatlanok vételárának kiegyenlítése céljából 45.000.000 Ft-ot ügyvédi letétbe helyezett, amelyről a jogi képviselő 2016. július 4-én letéti igazolást állított ki.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [10] A felperes a 2016. április 19-én előterjesztett, utóbb pontosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy az I. és a II. rendű alperesek között az iroda tulajdonjogának átruházására irányuló adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan. Kérte annak megállapítását is, hogy az I. rendű alperes által elfogadott ajánlatban megjelölt 45.000.000 Ft nettó vételáron az iroda és a teremgarázs vonatkozásában a felperes elővásárlási jogának gyakorlására megtett jognyilatkozatával az adásvételi szerződés az I. rendű alperes mint eladó és a felperes mint vevő között jött létre.
- [11] A felperes előadta, a felszámoló az ingatlanokat kizárólag együttesen kívánta értékesíteni, a benyújtott pályázatok is csak a meghirdetett vagyontárgyak összességére vonatkozhattak. A felszámoló elfogadta a nyertes ajánlattevő ajánlatát az 1. és 2. tétel alatti ingatlanok együttes vételáraként, ezzel az elővásárlási jog gyakorlása szempontjából az eladó által elfogadott ajánlat rögzült, és az elővásárlásra jogosult felperes elfogadó nyilatkozatával a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:222. § (4) bekezdése alapján az alperes mint eladó és a felperes mint vevő között jött létre ezen a vételáron az adásvételi szerződés. A vételár megfizetésére megfelelő fedezettel rendelkezik.
- [12] Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Az I. rendű alperes arra hivatkozott, az ingatlanok együttes pályázati kiírása csak technikai jellegű megoldás volt, ugyanakkor a felhívás azt is tartalmazta, hogy az érvényes pályázat benyújtásához szükséges az ingatlanokra tételes árajánlat megadása. Az együttes értékesítésre szóló felhívás nem teremt jogot a felperes számára azon ingatlan tekintetében, amelyre elővásárlási joggal nem rendelkezik. Állította, az iroda és a teremgarázs nem képez jogi értelemben oszthatatlan szolgáltatást, közöttük nincs funkcionális kapcsolat, így az ingatlanok nem minősülnek dologösszességnek.

Az első- és másodfokú ítélet

- [13] Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy az I. és a II. rendű alperes között az iroda ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan, az adásvételi

szerződés a felperes és az (I. rendű) alperes között jött létre, nettó 32.520.000 Ft vételáron, a vételár után az adó megfizetésére a fordított adózás szabályai szerint a felperes köteles. Megállapította továbbá, hogy a felperes és az I. rendű alperes között a teremgarázsban a 47., 48. és 49. számú gépkocsi beálló ingatlan tárgyában adásvételi szerződés jött létre nettó 12.480.000 Ft vételáron. Megkereste az illetékes kormányhivatalt, hogy a vételár megfizetésének igazolását követően az ingatlanok tulajdonjogát adásvétel jogcímén a felperes nevére jegyezze be.

- [14] Az elsőfokú bíróság határozata indokolásában rögzítette, a jogvita elbírálására a Ptk., valamint a csődeljárásról és felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) I. rendű alperes felszámolására irányuló kérelem benyújtásakor, 2014. június 26. napján hatályos rendelkezései az irányadók. A Ptk. 5:81. §-ára, 6:222-223. §-ára, a Cstv. 49. és 49/E. §-ára, továbbá az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló 2/2009. (VI.24.) PK véleményre (a továbbiakban: PK vélemény) utalással megállapította, a felszámoló a jogszabály téves értelmezésével jutott arra a következtetésre, hogy lehetősége van az együttes értékesítésre meghirdetett ingatlanokra beérkezett nyertes ajánlatnak csak a teremgarázsra vonatkozó részét közölni a felperessel, és ezen rész tekintetében felhívni az elővásárlási jog gyakorlására. Az együttes értékesítés eredménye ténylegesen csak az lehet, hogy az együtt meghirdetett ingatlanokat egyetlen vevő, a nyertes pályázó, vagy az elővásárlásra jogosult szerzi meg.
- [15] A felperes teljesítőképessége vonatkozásában megállapította, a felperes a keresetét az elővásárlási jog megsértésével történő értékesítésre alapította, ezért a teljesítőképességét nem a pályázati eljárás, hanem a per során kellett igazolnia. Ugyanakkor a felperes és a jogi képviselője között 2016. március 18-án kelt megállapodás szerint a jogi képviselő magánszemélyként kölcsönt nyújt a pályázat eredményessége esetére, ilyen módon az elővásárlási jog gyakorlásának időpontjában a felperes a vételár megfizetéséhez szükséges forrással bizonyítottan rendelkezett. A per során becsatolt letéti szerződés és letéti igazolás alapján megfelelően igazolt, hogy a felperes a vételár megfizetésére képes, a letétből a letéteményes a jogerős ítélet alapján teljesíthet kifizetést.
- [16] Az I. rendű alperes per érdemére, és a II. rendű alperes perköltségre vonatkozó fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.
- [17] A másodfokú bíróság a határozatát a per érdemét érintően azzal indokolta, hogy a PK vélemény értelmében a dologösszességként történő értékesítés lehetősége olyan esetekben is adott, ha az eladó a kedvezőbb értékesítés érdekében több különálló ingatlan együttes értékesítését látja célravezetőnek. A felszámolási eljárásban az adós vagyontárgyainak nyilvános értékesítésére vonatkozó részletes szabályokról, továbbá a felszámolás számviteli feladatairól szóló 225/2000. (XII.19.) Korm. rendelet módosításáról

szóló 237/2009. (X.20.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése szerint a kedvezőbb árbevétel elérése érdekében a felszámolónak a cég vagyontárgyait együtt, önálló termelő egységhez kapcsolódó eszközként, vagy a cég vagyontárgyai egészét kell meghirdetnie. A PK vélemény 9.c) pontjában foglaltakból következik, hogy az elővásárlásra jogosult a dologösszesség egészére szóló vele közölt ajánlat tartalmát csak teljes egészében fogadhatja el, a jelen ügyben fel nem merült kivételtől eltekintve. A Cstv. 49. § (1) bekezdése értelmében a felszámoló kötelezettsége, hogy a hitelezői igények minél teljesebb kielégítése érdekében az adós vagyontárgyait a forgalomban elérhető legmagasabb áron értékesítse. Az is a felszámoló érdekében áll, hogy a különálló ingatlanokat együtt hirdesse meg, ha azok együttes értékesítése magasabb vételár elérését teszi lehetővé. A perbeli ingatlanok együttes meghirdetése célszerűségi szempontból sem támadható, mivel az iroda rendeltetésszerű használatát a parkolás lehetőségét biztosító gépkocsi beállók elősegítik, ily módon az ingatlanok együttes értékesítése magasabb vételár elérését teszi lehetővé. A felszámoló eljárása tehát jogszerű volt, a pályázatok értékelésénél pedig kizárólagos értékelési szempontként a vételár nagyságát határozta meg. A pályázatok csak a meghirdetett vagyontárgyak összességére vonatkozhattak, ennek megfelelően az elővásárlásra jogosult is csak a dologösszességként meghirdetett ingatlanok egészére nézve élhetett jogszerűen az elővásárlási jogaival.

- [18] A másodfokú bíróság a felperes teljesítőképessége tekintetében hangsúlyozta, az I. rendű alperes kötelessége lett volna az ajánlatot teljes terjedelmében a pályázati kiírásnak megfelelően az elővásárlásra jogosulttal közölni. A felperes állította, a szerződés lényeges tartalmát még a per megindításakor sem ismerte teljes terjedelmében, ennek ellenkezőjét az I. rendű alperes az elsőfokú eljárásban nem bizonyította és a fellebbezésében sem állította. A felperes a II. rendű alperes ajánlatának teljes tartalmáról a per folyamán kitűzött tárgyaláson szerzett tudomást, ekkor pedig már megfelelően igazolta a vételár ügyvédi letét formájában való rendelkezésre állását. A Ptk. 6:223. § (2) bekezdéséből az következik, hogy a teljesítőképességet a bíróság előtt kell igazolni. A másodfokú bíróság a fellebbezésben foglaltakra tekintettel rögzítette, az I. rendű alperes az elsőfokú eljárás során nem vonta kétségbe a bemutatott letéti igazolás alapján a vételár rendelkezésre állását, ezért az ezzel ellentétes fellebbezési előadását a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: rPp.) 235. § (1) bekezdése alapján nem vette figyelembe.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [19] A jogerős ítélet ellen az I. rendű alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak az elsőfokú ítéletre is kiterjedő hatályon kívül helyezését és a keresetet elutasító döntés

hozatalát, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Állította a jogerős ítélet sérti a Ptk. 6:95. §-át, 6:108. § (1) bekezdését, a 6:221., 222. és 223. §-ait, a 237/2009. (X.20.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdését, valamint az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény 30. § (2) bekezdését és 30/A. § (4) bekezdését.

- [20] Az I. rendű alperes előadta, az eljáró bíróságok a pályázat tárgyát képező ingatlanok jogi oszthatatlan jellegét önmagában arra alapították, hogy azokat a felszámoló a nyilvános pályázati felhívásban együttes értékesítésre hirdette meg. Ezzel azonban a felszámoló nem minősítette a különálló, egymással sem alkotórészi, sem funkcionális, sem gazdasági kapcsolatban nem álló dolgokat jogilag oszthatatlannak. A PK véleményben, valamint eseti döntésekben írtakra hivatkozással kifejtette, az iroda és a teremgarázs között nincs funkcionális kapcsolat, azokat sem a tulajdonos, sem a társasház alapító okirata, sem más soha nem kezelte gazdaságilag egységes egészként, egymástól függetlenül alkalmasak a rendeltetésszerű használatra, ezért nem képeznek jogilag oszthatatlan szolgáltatást, nem minősülnek dologösszességnek, amelyből kifolyólag a felperest elővásárlási jog az iroda tekintetében nem illette meg. Tévesen hivatkozott a jogerős ítélet e körben a 273/2009. (X.20.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdésére is, mivel jelen esetben sem önálló termelőegységről, sem az adós cég vagyonának egésze értékesítéséről nincs szó, ezért a perbeli esetre e rendelkezés nem vonatkozik.
- [21] Az I. rendű alperes véleménye szerint jogszabálysértő a jogerős ítélet azon megállapítása is, hogy a felperes megfelelően és határidőben igazolta a teljesítőképességét. A jogerős ítélet jogellenes módon összemosza a vételi ajánlat elfogadását és az igényérvényesítés módját. A Ptk. 6:223. § (2) bekezdéséből következik, hogy az elővásárlási jog megsértésével megkötött szerződés tartalmának ismerete, vagy annak hiánya nem befolyásolja a jogosult azon kötelezettségét, hogy legkésőbb az igényérvényesítéssel egyidejűleg a vételi ajánlatot elfogadja és a teljesítőképességét is igazolja. Jelen perben a felperes az igényérvényesítést megelőzően a vételi ajánlatot elfogadta, azonban a teljesítőképesség igazolására vonatkozó kötelezettségének nem tett eleget.
- [22] Az I. rendű alperes hangsúlyozta, a felperes 2017. április 7-i keltű leveléből egyértelműen megállapítható, hogy a vételi ajánlatról teljes terjedelmében tudomással bírt. A bírósági gyakorlat értelmében az elővásárlási jog gyakorlásának, illetve a szerződés létrejöttének nem akadálya, ha a jogosult a vételi ajánlatról nem az eladótól, hanem egyéb forrásból értesült. Következésképpen a felperes nem hivatkozhat az elővásárlási jog gyakorlásának akadályára azon az alapon, hogy a nyertes vételi ajánlat számára részben „kitakarva” került megküldésre. Az igényérvényesítés feltétele pedig nem a vételi ajánlat, vagy az elővásárlási jog megsértésével megkötött szerződés tartalmának a

megismerése, hanem a szerződéskötés megtörténte. Ezért jelen per eldöntése szempontjából lényegtelen volt azt vizsgálni, hogy a felperes az elővásárlási jog megsértésével létrejött szerződés tartalmát mikor ismerte meg. Ezzel szemben a másodfokú bíróságnak azt kellett volna vizsgálnia, hogy a teljesítőképesség igazolására határidőben és megfelelően került-e sor.

- [23] Jelen ügyben megállapítható, hogy a felperes még a pert megelőzően elfogadta a vételi ajánlatot, ezzel az igényérvényesítés egyik feltételének eleget tett, ugyanakkor nem teljesítette a másik feltételt, nem igazolta a teljesítőképességét, illetve azzal elkésett.
- [24] Az I. rendű alperes a PK vélemény 8. pontjára, valamint a BH2006.159 számú döntésre hivatkozással kifejtette, az elővásárlásra jogosult teljesítőképességnek az elfogadó nyilatkozat megtételekor kell fennállnia. A felperesnek ezért azt kellett volna bizonyítania a perben, hogy a 2016. április 7-i elfogadó nyilatkozata megtételekor rendelkezett 45.000.000 Ft-tal. Ezt a jogerős ítéletben írtakkal szemben a felperes a per első tárgyalásán csatolt, 2016. május 5-én kelt ügyvédi letéti szerződéssel nem bizonyította. A vételi ajánlat elfogadásakor pedig a felperes bizonyosan nem volt teljesítőképes, hiszen erről saját maga nyilatkozott az iratokhoz csatolt „tényvázlat és megállapodás” elnevezésű okiratban.
- [25] A felperes teljesítőképességének igazolása nemcsak azért nem fogadható el, mert az elkésett, hanem azért sem, mert a csatolt ügyvédi letéti szerződés nem tartalmazta maradéktalanul a jogszabályban kötelezően előírt tartalmi elemeket, ezért az ügyvédi letéti jogviszony létesítésére alkalmatlan volt. A másodfokú tárgyaláson bemutatott letéti igazolásokból nem állapítható meg, hogy ki volt a letevő, illetve mi a letét célja. Mindezért a másodfokú bíróságnak a csatolt igazolások birtokában azt kellett volna megállapítania, hogy a 2016. május 5-én kelt letéti szerződés érvénytelen és a felperes nem bizonyította, hogy 45.000.000 Ft-ot letétbe helyezett volna. A PK 9. számú állásfoglalás VIII. pontja, valamint a PK vélemény 8. pontjának indokolása értelmében a felperes teljesítőképességét a bíróságoknak akkor is vizsgálni kellett volna, ha a letéti igazolást az alperesek nem vitatták.
- [26] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Utalt arra, a felülvizsgálati kérelem túlnyomó része meg nem engedett módon a bizonyítékok értékelését és a tényállás megállapítását támadja. II. rendű alperes az I. rendű alperes jogi álláspontját osztotta.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [27] A Kúria a jogerős ítéletet az rPp. 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, és megállapította, hogy az az ott megjelölt okokból nem jogszabálysértő.

- [28] Az eljáró bíróságok jogszabálysértés nélkül tekintették az I. rendű alperes felszámolója által értékesítésre meghirdetett ingatlanokat az adott esetben dologösszességnek. Az állandó bírói gyakorlat nem csak a PK vélemény indokolása szerinti egymással funkcionális kapcsolatban levő (tehát fizikailag osztható szolgáltatásnak minősülő, a gazdasági forgalomban azonban egységet alkotó) dolgokat érti dologösszesség alatt. Fennáll a dologösszességeként történő értékesítés lehetősége olyan esetekben is, ha a szerződés céljából az következik, hogy az eladó a dolgokat oszthatatlan szolgáltatásként kívánja eladni, vagy a vevő azokat ilyen módon akarja megvenni az eladhatóság, illetve a jobb eladhatóság érdekében. Ilyen esetekben az eladási, illetve a vételi szándék indokolhatóan több dolog közös értékesítésére irányul, nincs mód ezért arra, hogy azokból az elővásárlásra jogosult egyes dolgokat kiválogasson (EBH2010. 2226.).
- [29] A Kúria jogi álláspontja szerint is a perbeli ingatlanok dologösszességet alkottak olyan értelemben, hogy az ugyanazon épületben levő iroda és teremgarázs ingatlanok együttes értékesítése gazdaságilag indokolt volt, hiszen az iroda értékét, forgalomképességét a piac ismeretében növelte, növelhette, hogy az iroda mellett az ott dolgozók, vagy az irodát felkeresők parkolása is a teremgarázs megvételével megoldódhatott. Természetesen az ingatlanok külön-külön is meghirdethetők, értékesíthetők lettek volna, de az I. rendű alperes nem ezt a jogi lehetőséget választotta. Ebből következően épp az I. r. alperes döntése folytán a felperest mind az iroda, mind a teremgarázs tekintetében megillette az elővásárlási jog gyakorlása. Az adott ügyben, a per tárgyát képező ingatlanokra tekintettel a 237/2009. (X.20.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése nem volt alkalmazandó, így az abban foglaltak az ügyletre nem voltak irányadóak.
- [30] Az adott tényállás mellett az állapítható meg, hogy a felperes, a dologösszesség egészére a 2016. április 7-i levelében elfogadó nyilatkozatot tett, élt az elővásárlási jogával. Önmagában az, hogy a teljes ajánlatot nem ismerte, de az általa lényegesnek tartott szerződési tartalmat igen, az új Ptk. alapján elbírálandó ügyekben irányadó elvi iránymutatásokról szóló 1/2014. Polgári jogegységi határozattal változatlanul irányadónak tekintett PK vélemény 8. pontja szerint nem zárta ki, hogy az elővásárlási jogát e levélben gyakorolhassa.
- [31] Az tehát a Ptk. 6:222. § (4) bekezdése szerinti elfogadó nyilatkozatnak tekintendő, és a Ptk. e rendelkezéséből nem következik, hogy ekkor a felperesnek a teljesítőképességét az I. rendű alperes felé igazolnia kellett volna. A Ptk. 6:223 § (2) bekezdésének azon rendelkezése, hogy az igényérvényesítéssel egyidejűleg kell az ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tenni és igazolni a fizetőképességet, nem irányadó az adott tényállás mellett, mivel ez a rendelkezés akkor érvényesül, ha az elővásárlásra jogosult korábban nem tett elfogadó nyilatkozatot, mert nem volt abban a helyzetben, pl. az ajánlatot nem közölték

vele, és ennek megtételére csak a perben nyílik lehetősége. Az I. r. alperes jogszerű eljárása esetén a Ptk. 6:5. § (2) bekezdése értelmében a felperes elfogadó nyilatkozatának az I. rendű alpereshez történő megérkezésekor, illetve abban az időpontban amikor megállapítható, hogy a többi elővásárlásra jogosult nem élt e jogával, közte és az I. r. alperes között jött volna létre a szerződés, amely 8 napot biztosított a vételár egyösszegű megfizetésre.

- [32] Az I. rendű alperes helytállóan, a PK vélemény 8. pontjában írtaknak megfelelően hivatkozott arra a felülvizsgálati kérelmében, hogy a teljesítőképességnek az elfogadó nyilatkozat megtételekor kell fennállnia. Az eljáró bíróságok vizsgálták a felperes teljesítőképességét. A felperes és a jogi képviselője közötti, 2016. március 18-án kelt a keresetlevélhez mellékelte megállapodás - ellenkező bizonyítás hiányában - megfelelően igazolta, hogy a felperes az esedékesség időpontjában a vételár megfizetésre képes volt.
- [33] A Kúria megítélése szerint a felperes a teljesítőképességét a per során a hivatkozott megállapodáson túlmenően okiratokkal is igazolta. A letéti szerződés érvénytelenségével kapcsolatos, a felülvizsgálati kérelemben is megjelenő okfejtés érdemben nem volt vizsgálható, mivel azt a másodfokú bíróság sem vizsgálta az rPp. 235. § (1) bekezdésében foglaltakra hivatkozással, és ezen jogszabályi rendelkezés megsértését az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében nem állította. Egyébként is ezen okiratoknak a korábban kifejtettek szerint nem is volt ügydöntő jelentőségük a 2018. március 18-án kelt megállapodás végrehajtását kívánták azzal igazolni.
- [34] A Kúria mindezekre tekintettel a jogerős ítéletet az rPp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [35] Az eredménytelen felülvizsgálati kérelemre tekintettel a Kúria az rPp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az I. rendű alperest a felperes ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költsége megfizetésére. Annak mértékét a kifejtett jogi képviseleti tevékenységhez igazodóan a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) és (6) bekezdése alapján, a 4/A. § szerint áfával növelten, mérlegeléssel, mérsékelt összegben határozta meg.
- [36] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet tárgyaláson bírálta el.

Budapest, 2018. március 27.

Dr. Vezekényi Ursula sk. a tanács elnöke, Dr. Tibold Ágnes sk. előadó bíró, Dr. Osztovíts András sk. bíró

