

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Gf.III.30.062/2019/9. szám

A Szegedi Ítéltábla a Strausz Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Strausz Éva ügyvéd, **Cím 1**) által képviselt **felperes neve, felperes székhelye** szám alatti székhelyű **felperesnek - felszámoló cég neve, székhelye** felszámoló (felszámolóbiztos: **felszámolóbiztos neve**) által adott meghatalmazás alapján eljár Dr. Pallós Zoltán Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Pallós Zoltán ügyvéd, **Cím 2**) által képviselt **I. rendű alperes neve, I. rendű alperes székhelye** szám alatti székhelyű **I. rendű**, valamint a Kovács Baborják és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Kovács Gábor Viktor ügyvéd, **Cím 3**) által képviselt **II.rendű alperes neve, II. rendű alperes székhelye** szám alatti székhelyű **II. rendű alperes** ellen szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt indított perében a Szegedi Törvényszék 2018. december 19. napján kelt 7.G.40.084/2018/10. szám alatti ítélete ellen a felperes által 11. sorszám alatt előterjesztett fellebbezésre tekintettel lefolytatott másodfokú eljárásban - tárgyaláson kívül, tanácsulésen - 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. rendű alperesnek 100.000,- (Egyszázezer) forint, továbbá II. rendű alperesnek ugyancsak 100.000,- (Egyszázezer) forint másodfokú eljárási költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I N D O K O L Á S

Az I. rendű alperes, továbbá a perben nem álló öt gazdasági társaság 2012. december 11. napján, egy korábban kötött, ún. mérlegkör-tagsági megállapodásra utalva - amely alapján a társaságok a saját villamos energia-termelő gázmotorjaikat a felperes közreműködésével értékesítették -, többek között az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonában álló hat gázmotorra nézve is előbérleti és elővásárlási jogot biztosított a felperes javára. A szerződés 2/2. pontja szerint az érintett ingóságok **település 1 neve, városrész 1 neve** II. Erőmű, **település 1 neve, városrész 2 neve** II. számú Erőmű, **település 1 neve, városrész 2 neve** IV. számú Erőmű, **település 1 neve, városrész 2 neve** V. számú Erőmű, **település 1 neve, városrész 2 neve** VI. számú Erőmű, valamint a **település 1 neve-városrész 3 neve** I/A. számú Erőműben találhatók.

Az I. rendű alperes 2015. szeptember 15-ei kezdő időponttal felszámolás alá került. A kijelölt felszámoló a per tárgyát képező gázmotorok értékesítésére a Céglközlönyben 2017. december 28. napján közzétett nyilvános pályázati felhívást adott ki az egyes gázmotorokra külön-külön egyedi eladási ajánlatokkal. A felhívás egyedileg jelöli meg az értékesítendő vagyontárgyat, annak irányárát, minimálárát, az ajánlati biztosíték összegét. Valamennyi felhívás egyezően tartalmazta, hogy az ingóságok harmadik személy tulajdonában álló ingatlanban találhatók, ezért a pályázónak vállalnia kell, hogy (1.) saját költségén kissereli az eszközöket és helyreállítja azok eredeti állapotát, vagy (2.) csatolja az ingatlantulajdonossal (**A Zrt.**) kötött megállapodást, vagy annak szándéknyilatkozatát, amely értelmében az érintett ingatlanrész használati jogának ellenértékéről a felek között megállapodás született.

A pályázati felhívásra II. rendű alperes 2018. január 29-én valamennyi ingóság tekintetében vételi ajánlatot tett, egyedi ajánlati árak megjelölésével. Valamennyi ajánlathoz csatolta a **B (B) Kft.**, mint ingatlanulajdonos és közte létrejött írásbeli szándéknyilatkozatot, melynek értelmében a gázmotorokat és az ahhoz kapcsolódó ingóságokat az elhelyezési helyen kívánja tovább üzemeltetni, melyhez az ingatlanulajdonos **B Kft.** hozzájárul a szándéknyilatkozatban rögzített feltételekkel és a 6 hónapon belül megkötendő bérleti szerződésben foglalt feltételek teljesítése esetén.

A felszámoló a felhívásra érkezett ajánlatokat 2018. március 5. napján értékelte ki, nyertesként a II. rendű alperest jelölte meg, az ezt követő 2018. március 8. napján kelt, a felpereshez március 13. napján megérkezett felhívása az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozott. Ebben közölte, hogy mely ingatlanokon elhelyezett gázmotorok értékesítésére írt ki pályázatokat, melyek a Céglőny 2017. december 28-ai számában jelentek meg. Egyedileg közölte továbbá a nyertes ajánlattevő által megajánlott vételárakat, továbbá a kifizetés módját. Tájékoztatót adott arról, hogy a vevő szándéknyilatkozata alapján az ingóságokat a jelenlegi helyükön kívánja a későbbiekben üzemeltetni havi bérleti díj ellenében. A további felszámolói nyilatkozat pedig rögzítette, hogy a felperesnek a nevezett ingóságokra szerződéses elővásárlási joga fennáll, amennyiben azzal élni kíván, és az ajánlatot elfogadja, úgy a felszámoló kérte az erre vonatkozó bejelentést szabályszerűen a levél kézhezvételétől számított 8 napon belül megtenni.

A felperes 2018. március 20-ai keltezéssel a felszámoló felhívására vonatkozó pontosítást kért „jogfenntartó előzetes szándéknyilatkozat” megjelölés mellett. Eszerint kérte, hogy a hat gázmotorra külön-külön történt-e ajánlattétel, továbbá tisztázni kérte a nyertes ajánlattevő vagy ajánlattevők személyét. Hangsúlyozta, a vételi ajánlatot teljes terjedelmében, annak minden lényeges elemére kiterjedő módon kell közölni. Így kerül az elővásárlásra jogosult abba a helyzetbe, hogy megalapozottan eldönthesse érdekében áll-e az elővásárlási jog gyakorlása. A vételi szándékot a vevő személye is befolyásolhatja. Jelezte, hogy elővételi jogát fenntartja, arról a teljes ajánlat közzlése esetén tud nyilatkozni, az előzetesnek tekintett közzlése szerint a szerződések teljesítéséhez teljesítőképességgel és szándékkal rendelkezik.

Az I. rendű alperes felszámolója felperessel 2018. március 26. napján közölt levélben adott további tájékoztatót arról, hogy a gázmotorok értékesítésére kiírt pályázat eredményes volt, megküldte a II. rendű alperes hat nyertes ajánlatát, egyúttal tájékoztatta a felperest, az elővásárlási joga gázmotoronként külön-külön gyakorolható. Felhívta arra, hogy erre vonatkozóan 3 napon belül nyilatkozzon.

A felperes 2018. március 29-ei keltezésű, felszámolóhoz intézett levelében elővásárlási jog gyakorlására tett nyilatkozatot négy gázmotorra nézve. Kifejezett nyilatkozata szerint elővásárlási jogával élni kíván, a várható szerződések teljesítéséhez megfelelő teljesítőképességgel rendelkezik. Nyilatkozatot kért viszont arra, hogy a gázmotorok közös villamosrendszeren keresztüli csatlakozásának megosztására az érintett villamosenergiarendszer vonatkozásában milyen megoldást tervez a felszámoló. Megjegyezte továbbá, a gázmotoros egységek értékesítésére meghirdetett pályázatok a gázmotoros egységek további helyszínen történő működtetésére, hasznosítására, leszerelésére vonatkozó kötelező előírásokat nem tartalmaztak. A nyertes ajánlattevő által csatolt távhőszolgáltatóval közösen aláírt szándéknyilatkozatot a felperes aggályosnak tekintette, mert az álláspontja szerint alkalmas lehetett az ajánlattevők, illetve az ajánlataik befolyásolására, a verseny kizárására az egyébként irreálisan alacsony gázmotor vételárak elérésére.

A felperes 2018. május 25-ei keltezésű, a szerződéstervezetek elkészítését és megküldését sürgető levelére az I. rendű alperesi felszámoló a felpereshez május 30-án megküldött levelében arról adott tájékoztatást, hogy álláspontja szerint a felperes a pályázati kiírásban írt valamennyi feltételt nem tette magáévá, a nyertes ajánlattevő ajánlatát nem teljes egészében fogadta el, az elővásárlási jogot gyakorolni kívánó nyilatkozat nem alkalmas az adásvételi szerződés létrejöttének megállapításához. Ennek indokaként utalt arra, hogy a felperes nem fogadta el a szándéknyilatkozat-adással kapcsolatos vevői kötelezettséget, melynek a II. rendű alperes eleget tett. Közölte továbbá, amennyiben a felperes a kissereléses hasznosítást, azaz a pályázati felhívás 1. pontja szerinti lehetőséget kívánta volna választani, úgy lehetősége lett volna a pályázaton indulni, és ott ennek megfelelő ajánlatot tenni. Mindezek elmaradása folytán a felszámolóbiztos közölte, a nyilatkozatot nem tekinti az elővásárlásra jogosult, szabályszerű elfogadó nyilatkozatának, az a célzott joghatás kiváltására alkalmatlan. Közölte egyúttal azt is, hogy az adásvételi szerződéseket a nyertes ajánlattevő, II. rendű alperessel kívánja megkötni.

A felperes 2018. augusztus 7-ei keltezésű levelében korábbi indokait hangsúlyozva az elővásárlási jog érvényesítésre vonatkozó nyilatkozatát megerősítette. Külön hangsúlyozta, hogy ő az ajánlatot teljes körűen elfogadta, további jognyilatkozatra, dokumentációra az elővásárlási jog gyakorlásához álláspontja szerint nincs szükség. Kifogásolta, hogy a pályázat kiírása nem kellő körültekintéssel történt, mivel figyelmen kívül maradt, hogy a hat gázmotoros egység közös erőszármű berendezéseken keresztül csatlakozik a közcélú villamosenergia-hálózathoz, másrészt utalt arra, hogy a gázmotoros egységek egykori beruházójának (I. rendű alperesnek) és mindenkor tulajdonosának az ingatlan tulajdonosa írásos nyilatkozata alapján, illetve jogszabály erejénél fogva is használati joga van a gázmotoros egységek és segédberendezéseik által elfoglalt területre, azok megközelítésére. A beruházást finanszírozó bank részére megtett korábbi nyilatkozatok feltehetően megtalálhatók a felszámolónak már átadott dokumentációban. Felperesi álláspont szerint a pályázati kiírás szükségtelenül kötötte ki a gázmotoros egységek meglévő helyszínen történő továbbműködtetése feltételeként a távhőszolgáltatóval megköendő szándéknyilatkozatot. A peres felek 2018. augusztus végéig tovább folytatott levelezésében mindkét fél fenntartotta az elővásárlási joggyakorlással kapcsolatos álláspontját. A felszámoló 2018. augusztus 17-én kelt levelében emellett már jelezte a pályázat nyertesével az adásvételi szerződések megkötését is. Erre végül 2018. szeptember 26-án került sor, melynek értelmében az I. rendű alperes a per tárgyát képező hat gázmotor tulajdonjogát átruházta II. rendű alperesre, összesen 61.842.000,- forint vételárért. Szerződő felek egyezően megállapították, hogy az ingóságok a **B** Kft. tulajdonában lévő területeken találhatók, az ingóságok a cím szerint rögzített tárolási helyeken vannak, birtokba adásukra jegyzőkönyv felvételével kerül sor.

A felperes 2018. szeptember 26-án nyújtotta be jelen pert kezdeményező keresetlevelét, melyben kérte a bíróságot, állapítsa meg az I. és II. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés négy gázmotorra nézve vele szemben hatálytalan, ezekre vonatkozóan kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, elővásárlási jog hatályos gyakorlása folytán közte, mint vevő, valamint az I. rendű alperes, mint eladó között jött létre adásvételi szerződés.

Jogállításként a Ptk. 6:221. § (1) bekezdésére, a 6:223. §-ára, a 6:222. § (4) bekezdésére hivatkozott. Tényállításként előadta, a 2012. december 11. napján létrejött szerződéssel a gázmotorok tekintetében részére elővásárlási jogot alapítottak. Már 2016. október 5. napján kelt levelében jelezte az I. rendű alperes felszámolójának, lehetőség esetén ezen jogát gyakorolni kívánja. A pályázati felhívásra érkezett ajánlat ismeretében 4 gázmotor esetében gyakorolta vételi jogát. Hangsúlyozta a harmadik személy (II. rendű alperes) felszámoló felé adott vételi ajánlatot ő teljes egészében elfogadta. A tulajdonosi szándéknyilatkozat körében a pályázati kiírás nem volt egyértelmű, ugyanakkor válaszlevelében közölte a felszámolóval, annak lehetőségével élni kíván, képes annak

maradéktaian teljesítésére, álláspontja szerint ezen nyilatkozata alapján a pályázókra kiírt kötelezettséget teljesítette. Megismételte a levelezésben kifejtett álláspontját, mely szerint a pályázatokban nem volt tisztázott a gázmotoros egységek közös erőáramú berendezésének további üzemeltetése, a pályázati kiírások alkalmasak voltak arra, hogy a pályázókat megtévesszék, abban a felszámoló megalapozatlanul és szükségtelenül kötötte a gázmotoros egységek meglévő helyszínen történő továbbműködtetése feltételeként az ingatlantulajdonosi szándéknyilatkozatot. A továbbiakban pedig a felszámoló mulasztásaira hívta fel a figyelmet.

Az I-II. rendű alperesek kérték a kereset elutasítását.

Az I. rendű alperes kifejtette, a perbeli jogvitában a rPtk. rendelkezései az irányadóak, miután a felperes elővásárlási jogát a 2012. december 11. napján kelt megállapodásra alapítja, ugyanakkor a felek szerződésüket nem helyezték a Ptk. hatálya alá.

A rPtk. nem szabályozta az elővásárlási jog megsértésének jogkövetkezményeit. A Legfelsőbb Bíróság PK 9. sz. állásfoglalása és a 2/2009. (VI.21.) PK vélemény tartalmazza az elővásárlási joggal kapcsolatos bírói joggyakorlatot. A Ptk. rendelkezéseivel ellentétben a rPtk. nem szabályozza, hogy az elővásárlási jog jogosultjának mennyi idő áll rendelkezésére a hatálytalansági per megindítása céljából. A korábbi bírói gyakorlat vizsgálta, hogy az elővásárlási jogosult mikor szerzett tudomást e joga megsértéséről és ehhez képest elvárható határidőben lépett-e fel jogainak megóvása érdekében. Az indokolatlanul késedelmesen megtett elfogadó nyilatkozatból, az indokolatlan igényérvényesítési késedelemből a bírói gyakorlat azt a következtetést vonta le, hogy az elővásárlásra jogosult nem kíván e jogával élni, lemondott annak gyakorlásáról. A felperes 2018. március 26. napjától kezdődően a II. rendű alperes vételi ajánlatát teljes terjedelmében és minden részletre kiterjedően ismerte, ezen időponttól kezdődően nem volt akadálya annak, hogy jogát gyakorolja. A pályázati felhívás egyértelműen tartalmazta, a pályázónak vállalnia kell vagy azt, hogy a saját költségén az ingatlanokból elszállítja a gázmotorokat és az eredeti állapotot helyreállítja, vagy pedig a további helyszíni működtetés érdekében csatolja az ingatlantulajdonos szándéknyilatkozatát. Az elővásárlási jog gyakorlása alapján az adásvételi szerződés létrejött a jogosult és az eladó között akkor állapítható meg, ha a jogosult a vele közölt vételi ajánlatot minden feltételre kiterjedően elfogadta. Az nem köthető feltételekhez, a közölt ajánlattal nem teljes mértékben egyező nyilatkozat nem tekinthető hatályos elfogadó nyilatkozatnak.

A felperes a vételi ajánlatra - a vele teljes terjedelmében történő közlését követően - az adott helyzetben elvárható időn belül nem tett minden feltételére kiterjedő elfogadó nyilatkozatot. A közölt ajánlattal nem teljes mértékben egyező, a közölt ajánlat egyes feltételeinek jogszerűségét megkérdőjelező nyilatkozat nem tekinthető hatályos elfogadó nyilatkozatnak. Mindemellett a felperes keresete benyújtásakor nem igazolta teljesítőképességét sem, ezért a kereset alaptalan. Az I. rendű alperes perköltséget nem számított fel.

A II. rendű alperes elsődlegesen alaki védekezést terjesztett elő, amelyben kérte a per megszüntetését arra hivatkozva, a felperes nem tett eleget a Ptk. 6:221. § (1) bekezdése, a 6:222. § (4) bekezdése, a 6:223. § (2) bekezdésében írt követelményeknek, az ajánlatát teljes mértékben elfogadó nyilatkozatot nem tett, nem igazolta teljesítőképességét, emellett elmulasztotta a perindításra a jogszabály által előírt határidőt, ezért a Pp. 240. § (1) bekezdés a) pontja és a Pp. 176. § (1) bekezdés i) pontja alapján a per megszüntetésének van helye.

Érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte, miután a kereseti kérelem nem teljesítette a Ptk. érdemi védekezése keretében felhívott tartalmi követelményeit és nem tett az ajánlatot teljes mértékben elfogadó nyilatkozatot, nem igazolta teljesítőképességét sem.

Másodlagosan azért kérte érdemben a kereset elutasítását, mert a rPtk. rendelkezései alkalmazandóak a jogvitában a Ptké. 1. § és 50. § (1) bekezdése alapján, ezért a felperes kereseti

kérelme nem tartalmazza a Pp. 170. § (2) bekezdés b) és d) pontjában foglalt jogalap és jogi érvelés megjelölést.

Harmadrészből azért kérte érdemben a kereset elutasítását, mert a felperes a rPtk. 373. § (2) bekezdése szerinti, a vevői ajánlatot teljes egészében elfogadó nyilatkozatot nem tett és nem igazolta teljesítőképességét sem. Ténybeli és egyéb jogi érvelése megegyezett az I. rendű alperes által kifejtettekkel.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.

A perbeli jogvitára nézve alkalmazandó anyagi jogot illetően a Ptké. 50. § értelmezése útján arra a következtetésre jutott, hogy a régi Ptk. rendelkezései az irányadók. Felperes igényérvényesítését jogállításként alapvetően elővásárlási joga megsértésére alapította, mely az új Ptk. hatályba lépése előtt keletkezett szerződéses jogviszonyból származott. A bíróság a felek által szolgáltatott peranyagban nem talált olyan utólagos megállapodást, melynek értelmében a felek az elővásárlási jogot alapító szerződésüket az új Ptk. hatálya alá helyezték volna.

A II. rendű alperes eljárási okú, alaki védekezését illetően a bíróság kitért arra, hogy az alkalmazandó 1959. évi Ptk. az elővásárlási jog megsértésével összefüggő, bíróság előtti igényérvényesítésre határidőt még nem tartalmazott, ezért annak elmulasztására alapított permegszüntetésnek nincs helye. A Pp. 170. §-a által előírt tartalmi elemek hiánya miatt utóbb már nincs helye permegszüntetésnek, mivel az a Pp. 176. § (1) bekezdés j) pontjában került feltüntetésre, ilyen okból azonban permegszüntetésnek csak akkor lehet helye, ha a visszautasítási ok az a)-i) pontok között merülne fel.

A kereset érdemi elbírálása körében a Ptk. 373. § (1) bekezdés idézett rendelkezéséből indult ki, hangsúlyozva, hogy az elővásárlási jog alapján az adásvételi szerződés létrejött a jogosult és az eladó között csak akkor állapítható meg, ha a jogosult a vele közölt vételi ajánlatot minden feltételre kiterjedően elfogadta. Az ajánlat elfogadása nem köthető feltételekhez, és ha az nem teljes mértékben egyező a vevő által közölt ajánlattal, úgy nem tekinthető hatályosnak. Az I. rendű alperes a pályázati felhívásban pontosan meghatározta azon feltételrendszert, amelyre ajánlatot kellett tennie a pályázóknak. Ennek megfelelt a II. rendű alperes ajánlata a tekintetben, hogy a vagylagos feltételek közül azt választotta, hogy a helyszínen tovább üzemelteti az ingóságokat és ehhez a tulajdonostól bérbeadói szándéknyilatkozatot tudott beszerezni. A felperesnek, mint elővásárlási jogosultnak ugyanilyen körben, ugyanilyen tartalommal kellett volna az elfogadó nyilatkozatot megtennie, ő azonban a vagylagos feltételek egyikére sem nyilatkozott, illetve bérbeadói szándéknyilatkozatot sem csatolt, ezért a felszámoló által vele közölt vételi ajánlatot minden feltételre kiterjedően így nem fogadta el. A bíróság utalt a 2/2009. (VI.24.) PK vélemény 7. pontjára, valamint a PK 9. számú bírói gyakorlatot tükröző iránymutatásaira. A PK 9. számú állásfoglalás 10. pontját külön idézve vizsgálta, hogy az elővásárlási jogosult milyen határidővel fordult a bírósághoz jogorvoslatért. A tényállásból figyelembe vette, hogy az I. rendű alperesi felszámoló 2018. május végén közölte a felperessel, hogy a nyertes ajánlattevő II. rendű alperessel köti meg a szerződést, azonban ezt követően a felek még levelezést folytattak, és csak a felszámoló 2018. augusztus 17-ei leveléből vált egyértelművé a felperes számára, hogy a felszámoló az elővásárlási joggyakorlást hatálytalannak tekinti, és nem vele köt szerződést. Mindezt értékelve a bíróság mérlegelési jogkörében úgy foglalt állást, hogy a felperesi igényérvényesítés nem volt késedelmes, így nem ezen az alapon került sor a kereset elutasítására. A bíróság emellett külön megjegyezte, hogy a pert megelőzően, illetve a per során a teljesítőképességét sem igazolta a felperes, ez ugyancsak a kereset-elutasítás érdemi oka.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, kérve annak megváltoztatását, és keresetének helyt adást, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését. A jogi érvelés körében elsődlegesen hangsúlyozta, az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg az 1959. évi Ptk. alkalmazhatóságát. A

2013. évi CLXXVII. tv. (Ptk.) 1. § a) és b) pontjaira alapítottnan kérte figyelembe venni, hogy az elővásárlási jog sérelme a vételi ajánlat megtétele és az ajánlat elfogadása egyaránt az új Ptk. hatályba lépését követően keletkeztek. Így az ekkor megtett nyilatkozatokra már az új Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni. Ehhez képest az ítéletben hivatkozott PK vélemények iránymutatásai csak a rPtk. vonatkozásában irányadók. Utalt arra is, hogy a felek megállapodásukat az új Ptk. hatálya alá helyezték azzal, hogy az elővásárlási jog alapítására vonatkozó megállapodásuk 6. pontja rögzíti: a mindenkor hatályos jogszabályokat tekintik a szerződésben nem szabályozott kérdésekben irányadónak. Megjegyezte, a kereset előterjesztésére az új Ptk. által előírt 30 napos határidő betartásával került sor.

Érdemben hangsúlyozta, ő a pontosítással közölt II. rendű alperesi vételi ajánlatot teljes körűen elfogadta a négy egység tekintetében. További jognyilatkozatokra, dokumentációkra az elővásárlási jog gyakorlásához nem volt szükség, a teljesítőképesség igazolására pedig a per során is lehetőség van. A 2018. március 8., illetve augusztus 7. között lefolytatott levelezés lényegét ismertetve előadta, abból álláspontja szerint arra lehet következtetni, hogy külön-külön a négy gázmotorra tett ajánlatot ő teljes körűen elfogadta. Fenntartotta az elsőfokú eljárásban is kifejtett álláspontját, hogy a gázmotoros egységek egykori beruházójának és mindenkor tulajdonosának az ingatlan tulajdonosa írásos nyilatkozata alapján, illetve jogszabály erejénél fogva is használati joga van a gázmotoros egységek által elfoglalt, illetve azok megközelítésére szolgáló területekre. Állította, hogy az ezzel kapcsolatos közgyűlési és taggyűlési határozatok, az egykori beruházást finanszírozó bank nyilatkozata, a felszámoló részére átadott dokumentumok között megtalálhatók. Ehhez képest a csatolt szándéknyilatkozat sem tartalmaz használati jog ellenértékre vonatkozó megállapodást, az nem több, mint bármely pályázó által az adásvétellel együtt megszerezhető jog. Kifogásolta, hogy a felszámoló az elővásárlási jog gyakorlására felhívó nyilatkozatához az adásvételi szerződéseket nem csatolta. A pályázatok a gázmotoros egységek további helyszínen történő működtetésére, hasznosítására, vagy leszerelésére vonatkozó kötelező előírásokat nem tartalmaztak, a felszámoló nem járt el kellő gondossággal, nem volt ismerete a gázmotorok közös villamos csatlakozásáról, a szerződéstervezetek hiánya pedig azt mutatja, hogy a közös villamos csatlakozási berendezések tulajdonjogi megosztása, a későbbi működtetés során nem lesz megoldható. A Ptk. 6:221-223. § elővásárlási joggal kapcsolatos rendelkezéseit idézve előadta, hogy 2018. szeptember 20-án iratbetekintés kapcsán a felszámoló még úgy nyilatkozott, hogy a pályázóval nem kötötte meg a tárgybeli motorokkal kapcsolatos szerződést annak ellenére, hogy a 2018. augusztus 27-ei levélben már erről tájékoztatta a felperest, aki csak szóbeli úton szerzett tudomást utóbb arról, hogy végül mikor jött létre a szerződés.

Sérelmezte továbbá, hogy a Pp. 237. § (2) bekezdés szabálysértő alkalmazása történt, mivel a törvényszéknek a bizonyítás keretét a perfelvétel során kellett volna meghatároznia, és e körben nem biztosította számára, hogy a perben igazolja teljesítőképességét. Álláspontja szerint nem feltétele a kereset előterjesztésének, hogy a teljesítőképesség igazolását a kereset mellékleteként csatolja felperes, ez a per során is megtehető perceselemény. A felperes a Pp. 369. § (3) bekezdés a) pontja alapján kérte az elsőfokú ítélet felülbírálatát, és a bizonyítás eredményének okszerűtlen mérlegelése miatt a tényállás módosítását oly módon, hogy az ajánlat teljes körűen elfogadásra került, és a szerződés a felperessel létrejött. Utalt a Pp. 369. § (3) bekezdés b), c) és d) pontjaira is, melyek alapján a másodfokú bíróság a hivatkozott tény megállapítására bizonyítást folytathat le, a tényállást módosíthatja, kiegészítheti, azt másként minősítheti, mint az elsőfokú bíróság, és mindezek alapján az elsőfokú bíróság anyagi jogszabályok téves mérlegelésével hozott döntése felülmérlegelhető. Kitért továbbá arra, hogy az elsőfokú bíróság nem értékelte az I. rendű alperesnek a felperes elővásárlási joga kijátszására irányuló magatartásait, szándékos mulasztásait, és a jogszabálysértő módon történő ajánlati felhívást sem, melyekkel megsértette a felperes elővásárlási jogát. Mindennek a célja az volt, hogy megakadályozza őt jogai gyakorlásában. A

felperes az Itv. 39. § (3) bekezdés c) pont és 46. § (1) bekezdésre utalva 48.000,- forint fellebbezési illetéket rótt le.

Alperesek fellebbezési ellenkérelmei az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányultak. Kölcsönösen fenntartották álláspontjukat az 1959. évi Ptk. perbeli jogvitára való alkalmazhatóságát illetően, és mindketten kitértek arra is, hogy a Ptk. 50. § (2) bekezdése csak úgy értelmezhető, hogy a rPtk. hatálya alatt létrejött szerződésnek az új Ptk. hatálya alá helyezéséről már az új Ptk. hatályba lépését követően kell a feleknek megállapodniuk, és erre vonatkozó kifejezett, kölcsönös akaratnyilatkozatot kell rögzíteniük. Ehhez képest a felperes által hivatkozott megállapodások az új Ptk. hatályba lépését megelőzően kerültek megkötésre. Ottani szerződési nyilatkozattal a felek még nem helyezhették jogviszonyukat az új Ptk. hatálya alá. Érdemben mindkét alperes azt hangsúlyozta, hogy a felperes a Ptk. 373. § (2) bekezdés szerinti vevői ajánlatot teljes egészében nem fogadta el, és teljesítőképességét sem igazolta. Az elsőfokú bíróság ezért a helyesen megállapított tényállásból okszerű jogkövetkeztetést vont le a kereset megalapozatlanságára. Mindkét alperes jelezte, hogy nem a 48.009.000,- forint összegű pertárgyértékhez igazodó mértékű fellebbezési illeték lerovására került sor felperes részéről.

A fellebbezés **nem alapos**.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélettel kapcsolatban olyan tartalmi kifogásokat emelt, melyek álláspontja szerint szükségessé teszik a Pp. 369. § (3) bekezdés a)-e) pontjai szerinti anyagi jogi felülbírálatot. Elsődlegesen azt sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság téves anyagi jogot alkalmazott, amikor a régi Ptk-t vette ítélezése alapjául, továbbá kérte a tényállás kiegészítését, ez alapján a tények eltérő minősítését és a bizonyítás eredményét okszerűtlenül értékelő elsőfokú ítélet megváltoztatását, kereseti kérelmének megfelelően.

A perben már alkalmazandó 2016. évi CXXX. tv. (Pp.) 369. § (3) bekezdés c) pontja az anyagi jogi felülbírálat útján biztosít lehetőséget a másodfokú bíróságnak, hogy a megállapított tényekből az elsőfokú bíróságtól eltérő jogi következtetést vonjon le. Az ítéletábrának a fellebbezés keretei közt az anyagi jogi felülbírálatot lehetővé tevő szabályok szem előtt tartásával kellett az elsőfokú ítélet felülbírálata során állást foglalnia a tekintetben, hogy a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján az elsőfokú bíróság helyes jogkövetkeztetés levonására került-e sor. Az anyagi jogi megfelelés körében a másodfokú bíróság felülbírálati joga jelen esetben tehát a tényállási és minősítési jogkörbe tartozó kérdéskört érintette.

A fellebbezési hivatkozásokra figyelemmel az ítéletábra is elsődlegesen az alkalmazandó anyagi jog kérdésének tisztázását találta szükségesnek. Az elővásárlási joggyakorlás jelen esetben felszámolási eljárásban, felszámolási vagyont értékesítéséhez kapcsolódott, ezért figyelembe kell venni az 1991. évi XLIX. tv. (Cstv.) speciális szabályait is, melyek megelőzik a Ptk-nak, mint generális szabálynak az elővásárlási joggal kapcsolatos rendelkezéseit (BH2003/247.).

A Cstv. I. rendű alperes felszámolásának elrendelésekor hatályos rendelkezései szerint a jogszabály vagy szerződés alapján elővásárlásra jogosult e jogát a nyilvános értékesítésen, vagy azt követően a felszámoló felhívására gyakorolhatja oly módon, hogy a véglegesen kialakult vételár ismeretében nyilatkozik vételi szándékáról [Cstv. 49/C. § (3) bekezdés]. A Cstv. 49. § (5) bekezdése szerint, ha a felszámoló a vagyontárgy értékesítése során az elővásárlási jog figyelembevételére vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget, az elővásárlásra jogosult, mint érdekelt fél 30 napos jogvesztő határidő alatt fordulhat keresettel a bírósághoz.

Mivel további szabályokat a Cstv. nem tartalmaz, ezért a továbbiakban az elővásárlási joggyakorlás megsértéséhez kapcsolódó anyagi jogalkalmazás vizsgálata során abban kellett állást foglalni, hogy az 1959. évi vagy a 2013. évi új Ptk. alkalmazása indokolt. A felperes keresetében és fellebbezésében is a 2013. évi CLXXVII. tv. (Ptk.) 1. § a) és b) pontjaira alapította az új Ptk. szabályainak jelen jogvitára való alkalmazhatóságát, mely szerint a 2013-as Ptk. rendelkezéseit a hatályba lépését követően keletkezett tényekre, jogviszonyokra, valamint megtett jognyilatkozatokra kell alkalmazni. Azonban a Ptké-nek a Ptk. Hatodik könyvéhez kapcsolódó átmeneti rendelkezései a felek között fennálló kötelmekkel kapcsolatos speciális hatályba léptető rendelkezéseket is tartalmaznak. A Ptké. 50. § (1) bekezdése eszerint az új Ptk. hatályba lépésekor fennálló kötelmekkel kapcsolatos, a Ptk. hatályba lépését követően keletkezett tényekre, megtett jognyilatkozatokra - ideértve az e tények, illetve jognyilatkozatok által keletkeztetett újabb kötelmeket is - az új Ptk. hatályba lépése előtt hatályos jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni. Az említett 1. §-beli átmeneti rendelkezés a jogbiztonság követelménye miatt főszabályként csak azokra a kötelmekre biztosítja az új Ptk. szabályainak alkalmazhatóságát, melyek annak hatályba lépése után keletkeztek. Az új Ptk. hatályba lépésekor már fennálló kötelmekre, és azokat érintő a Ptk. hatályba lépését követően keletkezett tényekre és megtett nyilatkozatokra az 50. § (1) bekezdés szerint - tény alatt értve a már fennálló kötelmekből fakadó joghatásokat is - a régi Ptk-t rendeli alkalmazni. Amennyiben ennek hatálya alatt keletkezett kötelmet már az új Ptk. hatálya alatt érinti olyan tény vagy jognyilatkozat, amelyből újabb kötelelem keletkezik, úgy erre az újabb kötelelemre is még az új Ptk. hatályba lépése előtt hatályos jogszabályokat rendeli alkalmazni a törvény. Ennek oka az, hogy a keretjogviszony pl. keretszerződés, előszerződés, vételi jogot engedő szerződés - és e körbe sorolandó az elővásárlási joggyakorlás biztosítása is - határozza meg az újabb kötelmet, amely még az új Ptk. hatályba lépése előtt keletkezett, mivel a szerződő felek is nyilvánvalóan csak ehhez igazíthatták jövőbeni magatartásaikat (Ptké. 50. §-hoz fűzött miniszteri indokolás).

A Ptké. 50. § (2) bekezdése az általános jogalkalmazási szabályhoz képest az ún. átnyúló kötelmek esetében kivételes, egyedi szabályként biztosítja a szerződő felek számára, hogy szerződésük egészét az új Ptk. hatálya alá helyezték közös akaratral. Erre azonban csak az új Ptk. ismeretében, a törvény elfogadását követően tett jognyilatkozattal van lehetőség, ugyanis a fennálló kötelmek körében akkor indokolt az új Ptk. hatálya alá helyezkedés, ha az a kötelelem valamennyi alanya számára előnyös. Olyan általánosságban tett szerződési nyilatkozat, mely a mindenkor hatályos jogszabályokat tekinti irányadónak, régi Ptk. hatálya alatt tett jognyilatkozatként nem alkalmas a Ptké. 50. § (2) bekezdés alkalmazásához. Mivel az új Ptk. elfogadására 2013. február 11. napján került sor, ezért a felek nem helyezhették ezen a 2012. december 11. napján kelt nyilatkozattal szerződésük egészét, és ezáltal az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó kikötést az új Ptk. hatálya alá.

Mindezekből következően az elsőfokú bírósággal egyezően az 1959. évi Ptk. perbeli jogvitára való alkalmazását találta indokoltnak az ítélőtábla is.

Ezzel kapcsolatban megjegyzendő még, hogy szerződésben kikötött elővásárlási joggyakorlással kapcsolatos jogvita, az említettek szerinti hatályba léptető rendelkezések jogértelmezése folytán más megítélés alá esik, mint a jogszabályon alapuló elővásárlási jog. A a szerződő felek kifejezett egyező akaratával létrehozott, az egyik fél által a másiknak engedett elővásárlási jog esetén az alapszerződés megkötésének időpontja az irányadó az alkalmazandó jogot illetően a későbbiekben történő elővásárlási joggyakorláskor is. A jogszabályon alapuló elővásárlási jog esetén ezzel szemben annak van jelentősége, hogy a felek között csak az elővásárlási jog gyakorlásakor keletkezik kötelmi jogviszony, így az ezen időpontra nézve hatályos anyagi jogszabályi háttér alkalmazandó. A kifejtettekre figyelemmel tehát a jelen jogvitában, mivel a felperes elővásárlási joga még a régi Ptk. hatálya idején megkötött szerződésen alapul, a Cstv. speciális szabályai mellett az 1959. évi IV. tv. (rPtk.) rendelkezései az irányadók.

A felperes a keresetét az új Ptk. elővásárlási jog megsértését tartalmazó 6:221., 6:222., 6:223. §-aira alapította, ezzel szemben az alperesek érdemi ellenkérelmükben arra hivatkoztak, hogy a jogviszonyra még a régi, 1959. évi Ptk. rendelkezései alkalmazandók.

Az új Pp. 237. § (3) bekezdés a) pontja esetén a bíróság közrehatásának csak abban az esetben van helye, ha a bíróság álláspontja a felek által hivatkozottaktól eltérő. Az anyagi pervezetés körében a bírói jogértelmezés feltárása elsősorban akkor szükséges, ha az eltérő jogértelmezés eltérő jellegű, vagy további tényállást, bizonyítást igényel, mint amit a fél előterjeszt. A bírói jogértelmezés feltárásának három feltétele van. Egyrészt csak a fél által hivatkozott jogszabályi rendelkezés vonatkozásában merülhet fel, másrészt feltétel, hogy a jogszabályi rendelkezésnek a fél általi értelmezése a fél nyilatkozatából kiderüljön. Végül feltétel, hogy a bíróság jogértelmezése a felektől eltérő legyen. Nincs szükség azonban a bírói jogértelmezés feltárására, ha a felek között éppen a jogkérdésben, a jog értelmezésében van vita és a bíróság valamelyik fél álláspontját osztja. Ilyen esetben ugyanis a feleknek kölcsönösen megvan a lehetőségük a jogértelmezés kérdéséről állást foglalni, a lehetséges jogértelmezésnek megfelelő jognyilatkozatokat megtenni (A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. tv. magyarázat, Wolters Kluwer Kft., Budapest, 2017., 349. oldal).

Jelen esetben a felek álláspontja szerint más-más Ptk. hatálya alá esik a jogvita, így nem volt szükség a bíróság álláspontjának feltárására, az anyagi pervezetésre az elsőfokú eljárás alatt, a feleknek kölcsönösen megvolt a lehetőségük az álláspontjuk szerint alkalmazandó jog megjelölésére, és jogi érvelésük kifejtésére, ahogyan meg is tették a Ptké. §-aira való hivatkozással. Ilyen esetben a bíróság álláspontja az ítéletben jelenik meg, ahogyan ezt jelen esetben is rögzítette az elsőfokú bíróság.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében megállapította ugyan, hogy az 1959. évi, azaz a régi Ptk. rendelkezései alkalmazandók, és a keresetet elutasította, de az elutasítás indoklásaként nem arra hivatkozott, hogy a felperes által megjelölt jogalapon a kereseti kérelme nem bírálható el érdemben, hanem az általa fennállónak tekintett jogalapon vizsgálta a felperesi keresetet.

Az új Pp. 170. § (2) bekezdés b) pontja szerint a felperesnek a keresetében meg kell jelölnie az érvényesíteni kívánt jogot, a jogalap megjelölésével.

A Pp. 7. §-ában foglalt értelmező rendelkezések 8. pontja szerint a jogalap: az az anyagi jogi jogszabályi rendelkezés, amely az alanyi jogot közvetlenül keletkeztető tényeket meghatározza, és ennek alapján az igény támasztására feljogosít. Ez tartalmában azt jelenti, hogy az új Pp. rendelkezései szerint a felperesnek beazonosítható módon kell megjelölnie a jogalapot vagy a konkrét jogszabályhely megjelölésével, vagy a jogszabályi szöveg pontos, kétséget kizáró beazonosíthatóságot biztosító reprodukálásával (Kommentár a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvényhez, Magyar Közlöny, Lap- és Könyvkiadó Kft., 2017., 349. oldal).

A Pp. 342. §-a tartalmazza az érdemi döntés korlátait. A Pp. 342. § (3) bekezdése szerint a törvény eltérő rendelkezése hiányában az érdemi döntés nem terjedhet ki olyan jogra, amelyet a fél a perben nem állított. A rendelkezési elvnek megfelelően a bíróság a fél által érvényesített joghoz kötve van. A bíróság a fél magán autonómiáját tiszteletben tartva nem dönthet a kereset szerinti kérelemnek megfelelően olyan jogalapon, amely eltérő a fél jogállásától, még akkor sem, ha a fél esetlegesen tévedésből jelölte meg a jogát rosszul, és az eltérő jogot a perben állított és bizonyított tények megalapozzák (Pp. 342. §-ához fűzött miniszteri indokolás). Mivel a felperes az alperesek érdemi ellenkérelme alapján keresetét nem változtatta meg, annak jogalapjaként - akár másodlagosan is -, de a régi Ptk. rendelkezéseire nem hivatkozott, ezért az elsőfokú bíróság akkor járt volna el helyesen, ha a keresetet - mivel a jogvitára az új Ptk. rendelkezései nem alkalmazhatók és olyan jogalapra, amelyre a fél nem hivatkozott a Pp. 342. § (3) bekezdése alapján nem térhetett át -, elutasítja.

A felperes fellebbezését továbbra is arra alapítva terjesztette elő, hogy az új Ptk. rendelkezései alkalmazandók, az ítéletábra a fent kifejtett álláspontja szerint, a Pp. 369. § (3) bekezdés c) pontja szerinti felülbírálati jogkörben, az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatására nem látott lehetőséget.

Az ítéletábra megjegyzi, ha a felperes a keresetét a régi Ptk. szerinti jogalap megjelölésével kiegészítette volna, fellebbezése az esetben sem adna okot az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatására az alábbiak miatt:

A fellebbező felperes kifogásolta az elsőfokú bíróság ítéletében rögzített tényállás hiányosságait, és a perben rendelkezésre álló bizonyítékok okszerűtlen mérlegelését.

A Cstv. 49/C. § (3) bekezdése az elővásárlási jog jogosultja számára a nyilvános értékesítésben, vagy a felszámoló felhívása alapján teszi lehetővé a joggyakorlást. Az 1959. évi Ptk. 373. § (1) bekezdése szerint, ha a tulajdonos meghatározott dologra nézve írásbeli megállapodással elővásárlási jogot enged, és a dolgot el akarja adni, a kapott ajánlatot a szerződés megkötése előtt köteles az elővásárlásra jogosulttal közölni. A (2) bekezdés értelmében a szerződés köztük akkor jön létre, ha az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlat tartalmát magáévá teszi. Az elsőfokú bíróság által is helyesen felhívott Legfelsőbb Bíróság (Kúria) PK 9. számú véleménye, valamint a 2/2009. PK vélemény által tükrözött joggyakorlat az alkalmazandó jogszabályi rendelkezésekhez kapcsolódóan elvárja, hogy a tulajdonos a harmadik személytől kapott vételi ajánlatot teljes terjedelmében közölje az elővásárlási jogosulttal. Jelen esetben erre a felperes indokolt hiánypótlási kérelmére a felszámoló részéről a 2018. március 26-án közölt levélben került sor. A felszámoló ekkor küldte meg a II. rendű alperes nyertessé nyilvánított vételi ajánlatait a 6 gázmotorra vonatkozóan, és ekkor tisztázódott teljes körűen az is, hogy melyek a vételi ajánlat pontos feltételei. Ezek között szerepelt a felszámoló felszámolási értékesítési kiírásában azon alternatív módon megszabott feltétele is, hogy a vételi ajánlatot tevő félnek nyilatkoznia kell, saját költségén kissereli a harmadik személy tulajdonában lévő ingatlanokban elhelyezett gázmotorokat, vagy az ingatlantulajdonostól szándéknyilatkozatot szerez be az ingó dolgok által elfoglalt ingatlanrész használatba (bérbe) adását illetően.

A felperesnek a vele így már teljes terjedelemben közölt vételi feltételek, valamint a II. rendű alperes vételi ajánlatainak ismeretében kellett nyilatkoznia arról, hogy a 6 gázmotor közül, bármelyikre kívánja-e elővásárlási jogát gyakorolni. Az elővásárlási joggyakorlás előfeltétele, hogy a felszámoló által kikötött feltételek valamelyikét elfogadva tegyen a felperes vételi ajánlatot, csak így valósulhatott volna meg a vételi ajánlat teljes körű elfogadása.

A perben tényszerűen megállapítható, hogy a felszámolás alatt álló I. rendű alperes olyan berendezéseket értékesített, melyek harmadik személy tulajdonában álló ingatlanokban vannak elhelyezve. Azt az I. rendű alperes perben tett nyilatkozatában maga sem vitatta, hogy a berendezések által elfoglalt földterületek használatára a gépek tulajdonosa jogosult. A Cstv. 49. § (1) bekezdése szerint a felszámoló az adós vagyontárgyait nyilvánosan értékesíti a forgalomban lehető legmagasabb áron. A felszámolási értékesítési szabályait pedig a csődtörvény rendelkezésein kívül a 225/2000. (XII.19.) Kormányrendelet módosításáról szóló 237/2009. (XII.19.) Kormányrendelet, és az elektronikus értékesítésről szóló 17/2014. (II.03.) Kormányrendelet részletesen tartalmazza. a felszámolási értékesítés során befolyó bevételekből pedig a Cstv. 49/D., valamint 57. §-ában foglaltak szerint - a költségek levonását követően - a hitelezőket kell kielégíteni. A felszámolási eljárásban a felszámoló tevékenységéért a Cstv. 54. §-ában foglaltak szerint a polgári jogi szabályoknak megfelelően felelősséggel tartozik. Ezért a gondos eljárás körébe tartozik a felszámoló részéről, ha a felszámolási eljárás során az értékesítéskor a kiírás feltételeit a felszámoló maga határozza meg, az idegen földterületen elhelyezett gépek tekintetében a pályázókat már a pályázatok benyújtásakor nyilatkozattételre hívja fel a gépek helyszínen való tovább használata, vagy elszállítása tekintetében. Ez a további jogviták elkerülését szolgálja, elősegítve a felszámolás

lezárhatóságát. A vevő részéről a helyszínen való továbbműködtetés költséggel jár, erre utal a vevő részéről csatolt tulajdonosi szándéknyilatkozat, de a leszerelés is költséggel jár, melyet nem mindegy, hogy az eladó vagy a vevő visel, és ezért a felszámolásban elérhető eladási árra is kihatással van. A vételi ajánlat közlésekor az elővásárlási joggal rendelkező felperest bár megillette a választás joga a gépek helyszínen való továbbműködtetése, vagy elszállítása tárgyában, tényyszerűen megállapítható a peradatokból, hogy a felperes a feltételek egyikét sem választotta, és nem is teljesítette. Erre a vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatában nem tért ki, így helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a II. rendű alperes vételi ajánlatai a 4 elővásárlási joggal érintett gázmotor esetében a felperes részéről teljes körűen elfogadásra nem kerültek. A felperes vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozata ezért nem volt teljes körű, az nem felelt meg a 2/2009. PK vélemény 7. pontjában rögzített bírói gyakorlat elvárásainak. Az elővásárlásra jogosultnak a vele közölt ajánlatot teljes terjedelmében, feltétel nélkül kell elfogadnia. A felek közötti elhúzódo levelezés sem tisztázta valamelyik előírt feltétel elfogadását, illetve megtagadásának okát, ezért az ítéletábra az elsőfokú bírósággal egyező álláspontra jutott, a rPtk-ra való hivatkozás esetén sem lenne megalapozott a kereset.

Az ítéletábra ezen túlmenően hangsúlyozza a 2/2009. PK vélemény 7. pontjának indokolására hivatkozással, hogy az ajánlat elfogadása az elővásárlási jogosult részéről nem köthető feltételekhez, a közölt ajánlattal nem teljes mértékben egyező nyilatkozat nem tekinthető hatályos elfogadó nyilatkozatnak. A felperesi eladó és a II. rendű alperesi vevő között a perrel érintett 4 gázmotor esetében tehát hatályos adásvételi szerződések jöttek létre, a felperes hatálytalanságra hivatkozása alaptalan, közte és a felperes között az adásvétel létrejötte nem állapítható meg.

Megjegyzni továbbá az ítéletábra, ha az értékesítésre az új Ptk. rendelkezései lennének alkalmazandók, az esetben is a Ptk. 6:222. § (1) bekezdése szerint a teljes terjedelemben közölt árajánlat Ptk. 6:222. § (4) bekezdése szerinti elfogadásával jöhet létre a szerződés az eladó és az elővásárlási jog jogosultja között, ezért a kereset új Ptk. szerinti elbírálása sem eredményezhetne a felperesre pozitív döntést.

Az elsőfokú bíróság ítélete jogi indokolásában röviden megjegyezte azt is, hogy a teljesítőképesség igazolása is szükséges a hatályos elővásárlási joggyakorláshoz. Az ítéletábra ezt annyiban egészíti ki, hogy erre a pert megelőzően, illetve a per során is lehetőséget kell biztosítani a vételi jogot gyakorolni kívánó félnek. A teljesítőképesség igazolásának szükségessége azonban csak az elővásárlási jog megszegésével kötött szerződés hatálytalansága iránti igény érvényesítéséhez kapcsolható. A vételár kiegyenlítésének elmulasztása - függetlenül attól, hogy annak oka a teljesítőképesség vagy a teljesítési készség hiánya - elsősorban szerződésszegésnek minősül. Az elővásárlási jog hatályos gyakorláshoz tehát a jogszabály nem a teljesítőképesség igazolását teszi elsődlegesen szükségessé, a helyes értelmezés szerint az, csupán az elővásárlási jog megsértéséből eredő igények érvényesítésének egyik feltétele (PJD2017/13. szám alatt közzétett eseti döntés). Jelen ügyben azonban nem állapítható meg anyagi pervezetési hiba a teljesítőképesség igazolására történő felhívás elmaradása miatt (Pp. 237. §), mert az elsőfokú bíróság a keresetet más érdemi okból utasította el.

A kifejtett indokolásbeli kiegészítések mellett az ítéletábra az elsőfokú bíróság érdemben helyes rendelkezést tartalmazó ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdésre történt hivatkozással helybenhagyta.

A másodfokú eljárásban jogi képviselővel eljáró alperesek másodfokú eljárási költségeit az ítéletábra a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja, valamint (5) és (6) bekezdések mérséklési szabályai alapján állapította meg, tekintettel arra, hogy a perben tárgyalás megtartására

nem került sor, ugyanakkor az alperesek rövid írásbeli fellebbezési ellenkérelmeiket jogi képviselőik útján előterjesztették. E költségeket a Pp. 83. § (1) bekezdés alapján az eredménytelenül fellebbező felperes köteles megtéríteni.

A felperes által teljes összegben lerótt fellebbezési illeték, mint megtérítési kötelezettséggel nem érintett perköltség, az ő terhén marad [Pp. 83. § (5) bekezdés].

A felperes a Pp. 376. § (2) bekezdésben előírtakkal ellentétben késedelmesen terjesztette elő a tárgyalás tartás iránti kérelmét, azt utóbb a Pp. 149. § (1) bekezdésre figyelemmel hatályosan már nem kérhette, ezért az ítélőtábla a Pp. 376. § (1) bekezdés főszabályát alkalmazva tárgyaláson kívül hozta meg ítéletét, mivel az (1) bekezdés b) és c) pontja szerinti egyéb okok nem merültek fel, melyek indokoltá tették volna a tárgyalás megtartását.

Szeged, 2019. június 24.

Dr. Gaálné dr. Jobbágy Ildikó s.k.. Dobler László s.k.. Béri András s.k.

a tanács elnöke

előadó bíró

táblabíró