

A Győri Ítéltábla a ... kamarai jogtanácsos által képviselt felperesnek - a Dr. Ábrahám VirágÜgyvédi Iroda által képviselt I. r. alperes ellen szerződés létrejöttének megállapítása iránt indított perében a Győri Törvényszék 2019. december 2. napján kelt P.20.208/2019/18. számú ítélete ellen a felperes által 19. sz. alatt előterjesztett fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Megállapítja, hogy az 1.200.000 (Egymillió-kettőszázezer) Ft fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. r. alperesnek 500.000,- (Ötszázezer) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint 2018. augusztus 06. napján a perben nem álló **Cég 1 Kft.** (továbbiakban: vevő) ügyvezetőjeként dr. **Név 1** és az I.r. alperes (eladó) törvényes képviselőjeként törvényes képviselő 1 - előzetes egyeztetést követően -megjelent dr. **Név 2** ügyvéd irodájában. Megbízták az ügyvédet a **T1i ...1, ...2 és ...3**, valamint az **T2i ...1** helyrajzi számú ingatlanok adásvételi szerződésének (annak esetleges módosításának, felbontásának, megszüntetésének), továbbá szükség esetén letéti szerződés, tulajdonjog bejegyzési engedély, letéti igazolás elkészítésével, ügyvédként történő aláírásával és szükség szerinti ellenjegyzésével. Az eljáró ügyvéd az eladó és a vevő kérésére „**Ügyvédi tényvázlat és megbízás**” megnevezésű okiratot foglalt írásba, melynek II. pontja rögzítette, hogy **a megbízás nem terjed ki** a NAV előtti eljárásra, a NAV B400 adatlap kitöltésére, adóhatósághoz történő benyújtására, a hitelt nyújtó és a fennálló terhek jogosultjaként ismert pénzügyi intézetek előtti eljárásra, a hitelt nyújtó és a fennálló terhek jogosultjaként ismert pénzügyi intézetek előtti képviseletre, vagy bármely nyilatkozattételre (a letéti igazoláson kívül), illetve **az elővásárlásra jogosultak felhívására, előttük történő képviseletre, vagy velük szemben bármely nyilatkozattételre, a Bank1 Zrt. javára bejegyzett terhek törlésére** vonatkozó eljárásban képviseletre, vagy iratok illetékes földhivatalba történő benyújtására, az ügyvédi szolgáltatással kapcsolatos bármely eljárási díj előlegezésére, megfizetésére.

Az I.r. alperes és a vevő között 2018. augusztus 15. napján dr. **Név 2** ügyvéd által szerkesztett és ellenjegyzett **adásvételi szerződés** jött létre a fenti ingatlanok vonatkozásában, melyből a perbeli **Tli ...3** helyrajzi számú üzlethelyiség vételára 15.000.000,- Ft volt.

A szerződés 1.3. pontja rögzítette, hogy műemléki védettség miatt erre az ingatlanra vonatkozóan a Magyar Államot és a felperest elővásárlási jog illeti meg, és az I.r. alperes kötelezettségévé tette az elővásárlási jog jogosultjainak írásbeli értesítését, a jog gyakorlására 15 napos határidőt szabva. A szerződés **8.4. pontjába foglalt ügyvédi meghatalmazás** szerint a szerződő felek a szerződés megkötéséhez szükséges valamennyi okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, továbbá az ezzel kapcsolatos hivatalos eljárásokban (Földhivatal) képviselőjükkel meghatalmazták a dr. **Név 2** Ügyvédi Irodát, azzal, hogy a felek részéről ezen rendelkezés elfogadása egyben ügyvédi meghatalmazásnak is minősül.

Az I. r. alperes 2018. augusztus 15-én kelt, és ugyanezen a napon az I. r. alperesi törvényes képviselő általa felpereshez személyesen eljuttatott levelében felhívta a felperest elővásárlási jogával kapcsolatban 15 napon belüli nyilatkozattételre azzal, hogy amennyiben elővásárlási jogával élni kíván, úgy az adásvételi szerződésben feltüntetett vételárat fizesse meg az I.r. alperes bankszámlájára. A levél tartalmazta, hogy az I.r. alperest annak vezérigazgatója képviseli.

A felperes az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatát - 2018. augusztus 27. napján postai úton - egyszerű levélként - **megküldte a földhivatal részére**, valamint ugyanezen a napon átutalta a vételárat az I.r. alperes számlájára.

Az I.r. alperes és a vevő a 2018. augusztus 24. napján kelt - ugyancsak dr. **Név 2** ügyvéd által ellenjegyzett - okiratban a perbeli ingatlan tekintetében felbontotta a fenti adásvételi szerződést. 2018. augusztus 24. napján az I. r. alperes és a vevő által aláírt - dr. **Név 2** ügyvéd által ellenjegyzett - „Ügyvédi tényvázlat és megbízás kiegészítése” megnevezésű irat készült, melynek II. pontja szerint a megbízás nem terjed ki a NAV előtti eljárásra, a NAV B400 adatlap visszavonására, adóhatósághoz történő benyújtására, az elővásárlásra jogosultak tájékoztatására, előttük történő képviselőre, vagy velük szemben bármely nyilatkozattételre, az ügyvédi szolgáltatással kapcsolatos bármely eljárási díj előlegezésére, megfizetésére.

Az I.r. alperes törvényes képviselője a szerződés felbontásának tényéről a 2018. augusztus 29-én **személyesen eljuttatott levelében tájékoztatta a felperest**, közölve, hogy emiatt az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos korábbi megkeresése okafogyott lett.

A felperes 2018. augusztus 29-én kelt - jegyzője által aláírt - válaszlevelében közölte, hogy a vele, mint elővásárlásra jogosulttal közölt - ezáltal hatályossá vált - ajánlat nem vonható vissza, elfogadó nyilatkozatát már augusztus 27-én postára adta, a vételárat megfizette, így a szerződés közte és az I.r. alperes között létrejött. **E válaszlevelet és annak mellékleteként az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozatot** a felperes - többféleképpen is - megpróbálta kézbesíteni az I. r. alperes részére.

Elsőként 2018. augusztus 30. napján 9.30 és 10.30 óra között a felperes munkatársai - Dr. **Név 3** és **Név 4** - személyesen próbálták meg kézbesíteni azt **az I.r. alperes székhelyén**. Abban az időszakban senki sem tartózkodott az ingatlanban, a kézbesítési kísérlet sikertelen volt.

Ugyanezen a napon 13 óra körüli időpontban dr. **Név 3** felkereste **az adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvédet**, aki a vevő ügyvezetőjével történő telefonos egyeztetést követően - meghatalmazása hiányára hivatkozással - **megtagadta az iratok átvételét**.

Ezután a felperes - 2018. augusztus 30-án- **tértivevényes küldeményként** - megküldte az iratokat az I.r. alperesnek, aki azt 2018. szeptember 04. napján vette át. E napon az I. r alperes visszautalta a vételárat a felperesnek „nem azonosítható, téves utalás” közleménnyel.

2018. augusztus 30. napján dr. **Név 3** a **...@....hu.** levélcímre az I. r. alperes vezérigazgatójának címzett, „Tájékoztatás elővásárlási jog gyakorlásáról - hrsz. **...3**” tárgy megjelölésű elektronikus levelet írt. Az e-mail szerint csatoltan megküldte dr. **Név 5** jegyző elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos tájékoztató levelét is. Mellékletként „20180830105256718.pdf 938 KB” került feltüntetésre. Az e-mailt nem látták el fokozott biztonságú elektronikus aláírással, s az nem érkezett meg az I. r. alpereshez.

* * *

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy közte, mint vevő és az I. r. alperes, mint eladó között 2018. augusztus 30. napján adásvételi szerződés jött létre a **T1i ...3** helyrajzi számú, természetben **T1...** fszt. alatti, 61 m2 alapterületű üzlethelyiség, és a társasházból hozzá tartozó 214/1000 eszmei hányad vonatkozásában 15.000.000,- Ft vételár mellett, továbbá kérte a tulajdonjog bejegyzéséhez az I. r. alperes hozzájáruló nyilatkozata pótlását.

Arra hivatkozott, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozata 2018. augusztus 30. napjáig (2018.08.28 - és 2018.08.30.-a között) mindenképpen megérkezett az I. r. alpereshez, bár az átvétel napját okirat nem tanúsítja. A Ptk.6:222 § (4), 6:69 § (1), 6:5 § (2) bekezdése alapján az elfogadó nyilatkozat hatályossá vált, így közte és az I. r. alperes között a szerződés létrejött. A 2018. augusztus 27-én elküldött levele, illetve a 2018. augusztus 30. napján elküldött e-mail az I. r. alperes részére kézbesítésre került. Amennyiben e dokumentumok kézbesítésének tényét az I. r. alperes vitatja, úgy a Ptk.6:68 § (3) bekezdése alapján tekintendő létrejöttnek az adásvételi szerződés.

2018. augusztus 27. napján, az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidőn (2018. augusztus 30.) belül az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatot (1/F/4) **egyszerű postai küldeményként** megküldte az I. r. alperes, a vevő, valamint **T1** Járási Hivatal Földhivatali Osztálya részére és az adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvédnek. Ugyanezen a napon az I. r. alperes számlájára átutalta a vételárat. E küldeménye megérkezését valószínűsíti, hogy a földhivatal részére megküldött irat 2018. augusztus 28. napján bizonyítottan kézbesítésre került.

Az adásvételi szerződés felbontásának jelzését követően 2018. augusztus 29-én kelt válaszlevelét (1/F/7) az annak mellékletét képező elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatot munkatársai megkísérelték **személyesen kézbesíteni** az I. r. alperes székhelyén ügyfélfogadási időben. Ennek eredménytelenségét követően az adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvéd részére kísérelte meg a személyes kézbesítést, az azonban - ügyfelével történő telefonos egyeztetés után - meghatalmazásának hiányára hivatkozással az iratok átvételét megtagadta.

Erre tekintettel 2018. augusztus 30. napján **tértivevényes küldeményként és elektronikus úton is** megküldte az iratokat az I. r. alperes részére.

Az I. r. alperes az átutalásból már 2018. augusztus 27. napján tudomást kellett, hogy szerezzen arról, hogy a felperes elővásárlási jogával élt. Az ajánlati kötöttség időtartama alatt a Ptk.6:65 § (4) bekezdése alapján ajánlatát az I. r. alperes jogszerűen nem vonhatta vissza. Emiatt 2018. augusztus

29-ei bejelentéséhez nem fűződik joghatás, az nyilvánvalóan annak ismeretében született, hogy a felperes már gyakorolta elővásárlási jogát.

Nyilatkozata a Ptk.6:68 § (3) bekezdése alapján is létrehozta a szerződést. A Ptk. 6:68.§ (3) bekezdése szerinti rendes körülmények szerinti továbbításnak minősül, ha nyilatkozatot (ügyfélfogadási időben) az I. r. alperes vagy az adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvéd részére megkísérli kézbesíteni. 2018. augusztus 30-án amiatt nem tudta e módon kézbesíteni a nyilatkozatot, mert az I. r. alperes székhelyén ügyfélfogadási időben senki nem tartózkodott. Ugyanezen a napon az adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvéd - a szerződés 8.4. pontja ellenére - az átvételt megtagadta.

Az I. r. alperes - a tértivevény tanúsága szerint - 2018. szeptember 4. napján vette át a postai úton ismételten elküldött nyilatkozatot azonban azon álláspontjáról, hogy a nyilatkozatot elkésettnek tekinti csak 2018. október 17-én értesítette őt, így a Ptk.6:68 § (3) bekezdése feltételei e kézbesítés vonatkozásában is teljesültek. Ugyanebben a levélben olyan kérést fogalmaz meg, hogy vonja vissza a felperes vételi szándékát, ebből is az következik, hogy a vételi szándékot bejelentő nyilatkozat hatályossá vált, hiszen visszavonásra csak hatályosult nyilatkozat tekintetében van lehetőség.

* * *

Az I. r. alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint adásvételi szerződés közte és a felperes között nem jött létre. Kifogásolta, hogy a felperes keresetében nem az eredeti ajánlat, hanem a 2018. november 13. napján kelt levele mellékleteként megküldött új ajánlatnak megfelelő tartalommal kérte az adásvételi szerződés létrejöttének megállapítását.

A Ptk. 6:68 § (1) bekezdése értelmében a késedelmesen megtett elfogadó nyilatkozat esetén a szerződés nem jön létre. **Az elővásárlási jog gyakorlására irányuló nyilatkozat kézbesítésére 2018.09.04. napján** (a kézbesítés első megkísérlésére 2018. augusztus 31.), azaz az ajánlati kötöttség lejártát követően, **elkésetten került sor.** Ajánlati kötöttsége fennállta alatt a felperes részéről elfogadó nyilatkozat postán, e-mail vagy személyes kézbesítés útján nem érkezett hozzá, s ennek ellenkezőjét a felperes nem igazolta. Állította, hogy **a felperes korábbi kézbesítési kísérleteiről nem is szerzett tudomást.**

A felperes által - állítólag - **2018. augusztus 27-én** postára adott nyilatkozatot nem kapta meg, létéről is csak 2018. szeptember 04. napján, a jegyző által aláírt levél mellékletéből értesült. Az elfogadó nyilatkozatnak a Földhivatalhoz 2018. augusztus 28-án történt megérkezése az ő vonatkozásában nem igazolja sem a küldemény postára adását, sem annak megérkezését, annak nem bizonyítéka a vételár jóváírása és az adásvételi szerződés részleges felbontása. A vételár visszautalásának időpontja megegyezik az elfogadó nyilatkozat tényleges postai kézbesítésének (2018. 09. 04.) napjával. Ez is azt támasztja alá, hogy a vételi ajánlat elfogadásáról e napon szerzett tudomást, vitatta, hogy az átutalt összeg egyértelműen beazonosítható lett volna.

A Soproni Járásbíróság P.20.107/2019/2. számú végzésével visszautasított keresetlevélből tudta meg, hogy a felperes munkatársai 2018. augusztus 30-án az ő **székhelyén is** megkísérelték a nyilatkozat kézbesítését. Hangsúlyozta, hogy **az adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvéd meghatalmazása nem terjedt ki az elfogadó nyilatkozat átvételére**, amit alátámaszt a közte, a vevő és dr. Név 2 ügyvéd közötti, 2018. augusztus 06-án felvett tényvázlat és megbízási szerződés, valamint annak 2018. augusztus 24-én kelt kiegészítése, illetve az a tény, hogy a vételi ajánlatot és az adásvételi szerződést felbontásának tényét a felperessel és a Magyar Állammal, mint további elővásárlási jogosulttal nem az okiratszerkesztő ügyvéd, hanem (törvényes képviselője útján) maga

az I. r. alperes közölte. Az adásvételi szerződés 8.4. pontja nyelvtani értelméből sem következik az, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatának I. r. alperes nevében történő átvételére is jogosult lett volna. A meghatalmazás csak hivatalos eljárás (a Földhivatal) irányában biztosított képviseleti jogot, az elővásárlásra jogosult nyilatkozatának átvétele pedig nem hivatalos eljárás, a meghatalmazás kiterjesztő értelmezésére nincs lehetőség. Ezt erősíti meg a 2018. augusztus 6. napján felvett tényvázlat és ügyvédi megbízási szerződés, valamint a 2018. augusztus 24. napján kelt tényvázlat kiegészítés is (A/8, A/9, A/10, A/11)

A felperes 2018. november 13. napján kelt leveléből szerzett tudomást arról, hogy a felperes az elfogadó nyilatkozatot 2018. augusztus 30-án **e-mailben** is megküldte. Azt nem kapta meg. Vitatta, hogy az e-mail mellékletét képezte volna az elfogadó nyilatkozat, annak szövegéből ugyanis nem állapítható meg az, hogy dr. **Név 5** jegyző elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos tájékoztató levele került az e-mailhez csatolásra. Emellett az e-mail joghatás kiváltására egyébként sem volt alkalmas, mert a Ptk. 6:125.§ (2) bekezdésére, 6:70.§ (1) bekezdésére és 6:6.§ (1) bekezdésére figyelemmel a felperesnek az elfogadó nyilatkozatot írásban kellett volna megtennie, s a Ptk. 6:7.§ (2)-(3) bekezdése által ennek kapcsán támasztott követelménynek - fokozott biztonságú aláírás hiányában - az egyszerű e-mail nem felel meg. (IH 2018.144.) A 2015. évi CCXXII. számú törvény -a továbbiakban: E-ügyintézési törvény - 1. § 22. pontja szerint fokozott biztonságú elektronikus aláírás: az e-IDAS rendelet 3. Cikkének 11. pontja szerinti aláírás, melynek a rendelet 3. Cikk 11. pontja értelmében meg kell felelni a 26. Cikkben foglaltaknak. Ezt igazolja az is, hogy az 1/F/8 alatt csatolt elektronikus levélhez egy PDF kiterjesztésű fájl, és nem egy ES3 -azaz elektronikusan aláírt-fájl került csatolásra.

Részletesen kifejtette, hogy **a Ptk. 6:68.§ (3) bekezdése miért nem irányadó a perbeli esetre**, így - annak speciális, konjunktív feltételei hiányában - miért nem állapítható meg az adásvételi szerződés létrejötte.

A felperes elfogadó jognyilatkozata 2018. szeptember 4. napján került átvételre a részéről, a postai úton történő kézbesítés megkísérlésére első ízben 2018. augusztus 31. napján, tehát eleve elkésetten került sor. Az utolsó napon postára adott jognyilatkozattal már nem úgy élt a felperes a jogával, hogy rendes körülmények szerinti továbbítás esetén az kellő időben megérkezett volna hozzá. Emiatt nem is kellett a felperest arról tájékoztatnia, hogy a 2018. szeptember 4. napján átvett jognyilatkozat késve érkezett meg hozzá.

A jognyilatkozat „időben elküldöttsége” feltételének való megfelelés tekintetében utalt a Postatörvény 15.§ (1)-(3) bekezdésében foglaltakra, az Egyetemes Postai Közszolgáltatási Szerződés III.1/A pontjára és 2. számú mellékletére és a Magyar Posta Zrt. 2018. augusztus 30. napján hatályos Általános Szerződési Feltételeire. Rámutatott, hogy ezekből következőn a felperes oly módon élt elővásárlási jogával, hogy a nyilatkozata a rendes körülmények szerinti továbbítás esetén is leghamarabb másnap, azaz határidőn túl érkezett volna meg hozzá. 2018. október 17. napján kelt levelében nem a késedelmesen megtett elfogadó jognyilatkozat visszavonását javasolta, a késedelmesen megtett elfogadó jognyilatkozatot a felperes új vételi ajánlatának tekintette és ennek visszavonása megfontolását javasolta csupán.

A Ptk. 6:68 § (3) bekezdése a Ptk. 6:68 § (1) bekezdése szerinti főszabály alóli kivétel, **az a székhelyen történő kézbesítés vagy az okiratszerkesztő ügyvéd részére történő személyes átadás vonatkozásában nem is értelmezhető**, hiszen az azt feltételezi, hogy az elfogadó jognyilatkozat elküldése és megérkezése között valamilyen időtartam telik el, ami személyes kézbesítés esetén fogalmilag kizárt.

Ellenkező értelmezés esetére rámutatott, hogy a jogszabályi rendelkezéseknek eleget tett, cégtáblát helyezett ki, elérhetőség telefonszámait megjelölte, és cégnévvel és székhelycímmel ellátott zárt levélszekrény útján bárki által korlátozás nélkül megközelíthető helyen biztosította a küldemények elhelyezését. Ennek ellenére a felperes kézbesítési megbízottai az I. r. alperesi képviselőt nem keresték, nem vettek fel jegyzőkönyvet a küldemény postaládában történő elhelyezéséről, illetve azt nem is helyezték el abban. A Ptk. 3:7 §-ából a Ctv. 7.§ (1) bekezdéséből nem vezethető le a jogi személy jognyilatkozatok azonnali és személyes átvételére vonatkozó kötelezettsége, illetve valamiféle ügyfélfogadási idő meghatározása és biztosítása. 2018. augusztus 30-án 6 és 12 óra között a cégvezető és két további munkatárs **T3**on leltározást végzett, ennek igazolására csatolta a leltárról felvett jegyzőkönyvet. Az hogy nem tudta személyesen átadni az elővásárlási jogot gyakorló nyilatkozatot a felperes 2018. augusztus 30. napján nem róható fel neki.

Rendes körülmények között az elővásárlásra jogosultnak az elfogadó jognyilatkozatot a tulajdonoshoz kell intéznie, annak ténye, hogy a vételi ajánlatot, valamint a szerződés felbontásának tényét nem az okiratot ellenjegyző ügyvéd közölte a felperessel és e folyamatnak nem volt részese, alátámasztja, hogy meghatalmazása sem terjed ki az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatának átvételére, így jogszerűen tagadta meg annak átvételét.

* * *

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította. Megállapította, hogy a feljegyzett 1.500.000 (egymillió-ötszázezer) Ft eljárási illetéket az állam viseli. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I. r. alperesnek 15 napon belül 1.550.000,-Ft perköltséget.

Összességében azt állapította meg, hogy a felperes nem igazolta, hogy az I. r. alpereshez bizonyítottan - bár elkéssetten - megérkezett elfogadó nyilatkozatát időben elküldte. A papír alapú jognyilatkozatnak nem rendes körülmények szerinti továbbítási módja a személyes kézbesítés, így a Ptk. 6:68 § (3) bekezdésében rögzített feltételek sem teljesültek. Az e-mail pedig nem teljesítette az elfogadó nyilatkozat vonatkozásában fennálló alakszerűségi követelményeket.

Kiemelte, hogy az **ajánlati kötöttség** nem vitatottan **2018. augusztus 30. napjáig** állt fenn, így a Ptk. 6:5 § (2) bekezdésében foglaltakra tekintettel a felperesi elfogadó nyilatkozatnak eddig az időpontig kellett volna megérkeznie az I. r. alpereshez.

A Ptk. 6:215 § (2) és 670 § (1) bekezdéséből következő **formakényszernek** a jognyilatkozat a Ptk. 6:7 § (3) bekezdése alapján akkor is megfelel, ha annak közlésére a jognyilatkozatban foglalt tartalom változatlan visszaidézésére, a nyilatkozattevő személyének és a nyilatkozat megtétele időpontjának azonosítására alkalmas formában került sor. Ezzel a Ptk. az írásbeliség minimumkövetelményeit határozza meg az elektronikus okirat vonatkozásában, feltételként szabva a valóság és a hamisítatlanság igazolhatóságát, melynek az elektronikus okirat akkor felel meg, ha az e-ügyintézési tv. 1.§ 22. pontjában foglalt - az abban felhívott e-IDAS rendelet 3. Cikk 11. pontjában, illetve 26. Cikkében írtaknak megfelelő - fokozott biztonságú elektronikus aláírással látták el. (PJD 2018.4.) Kiemelte, hogy ezzel azonos álláspontot tartalmaz a Ptk. 6:7 §-ához fűzött kommentár, mely kiemeli, hogy e követelménynek az **egyszerű e-mail** vagy az sms **nem feleltethető meg**.

Rámutatott, hogy azt a felperes maga is elismerte, hogy az elfogadó nyilatkozat 2018. augusztus 28. és 30. napja között történő kézbesítését nem tudja igazolni (12. számú jegyzőkönyv 7. oldal utolsó

bekezdés), ezen belül a nyilatkozat 2018. augusztus 27. napján egyszerű küldeményként történő postára adását tanúsító okirat sem áll rendelkezésre.

Emiatt vizsgálta a Ptk. 6:68 § (3) bekezdése első fordulata konjuktív feltételei (időben elküldött, elkészen érkezett, rendes körülmények szerinti továbbítás esetén kellő időben megérkezett volna) megvalósultak-e. Rámutatott, hogy a konjuktív feltételek megvalósulását a jognyilatkozat módjához képest kell vizsgálni. Papír alapú nyilatkozat esetén feltételek akkor teljesülnek, ha a feladó alappal feltételezi, hogy az kellő időben megérkezik a címzetthez. A konkrét esetben azonban az elővásárlási jogot gyakorló nyilatkozat a határidő utolsó napján került ki a felperes birtokából, így remény sem volt, arra, hogy a jog gyakorlására nyitva álló határidőben az megérkezzen az I. r. alpereshez. A papír alapú nyilatkozat rendes körülmények szerinti továbbításának a személyes kézbesítés akkor sem tekinthető, ha arra jogszabály vagy a felperes iratkezelési szabályzata lehetőséget ad. E továbbítási módot a felperes saját kockázatára alkalmazta, sikertelensége nem volt az I. r. alperes terhére értékelhető.

A felperes által hivatkozott jogesetből is kitűnően (BH 2005.68) elvárható, hogy a gazdasági társaság székhelyén a hatóságok és az üzletfelek számára elérhető legyen, gondoskodjon a székhelyére érkező küldemények átvételére jogosult személyek jelenlétéről. E követelmény azonban nem értelmezhető akként, hogy az elérhetőség folyamatosan, megszakítás nélkül biztosítandó. Olyan munkaszervezet működtetése várható csak el, ami lehetővé teszi a székhelyre érkező szokásos postai küldemények lehető legrövidebb időn belüli átvételét. (EBH 2016. P3)

Az okiratszerkesztő ügyvéd a 2018. augusztus 30-ai cselekmény vonatkozásában nem volt az I. r. alperes meghatalmazottjának tekinthető. A Ptk. 6:15 § (1) bekezdése helyes értelme szerint az adásvételi szerződés 8.4. pontja a meghatalmazást a földhivatali eljárásra korlátozta, s erről a felperes is tudott. Egyéb körülmény sem utalt az okiratszerkesztő ügyvéd képviselői minőségére. Mind az ajánlatot, mind az adásvételi szerződés felbontásának tényét az I. r. alperes törvényes képviselője, és nem az okiratszerkesztő ügyvéd közölte a felperessel. Meghatalmazotti státuszát az okiratszerkesztő ügyvéd tanúkénti meghallgatása során kifejezetten cáfolta, összhangban az ügyvédi tényvázlat és megbízás és annak kiegészítése szövegével.

A felperest az I. r. alperes Pp. 81. § (5) bekezdésének megfelelően felszámított megbízási szerződésen alapuló ügyvédi munkadíjában marasztalta. A megállapodás szerinti ügyvédi munkadíjat a tárgyalások számára, időtartamára az I. r. alperes írásbeli beadványának mennyiségére, terjedelmére figyelemmel a kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányban állónak ítélte.

* * *

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen elsődlegesen annak keresete szerinti megváltoztatása, másodlagosan hatályon kívül helyezése, harmadsorban az elsőfokú bíróság által az I. r. alperes javára megállapított ügyvédi munkadíj mérséklése iránt a felperes terjesztett elő fellebbezést.

Sérlemelte, hogy az elsőfokú bíróság a **Pp.279.§-a (1) bekezdése** szerinti kötelezettségét megsértve a bizonyítékokat csak egyenként mérlegelte, összességében nem, s ez vezetett keresete elutasításához. A peradatok helyes értékelése az, hogy az I. r. alperes - bízva az egyszerű küldeményként megküldött levél kézbesítésének igazolási nehézségeiben - a szerződés részbeni megszüntetésével és egyéb magatartásával éppen az elővásárlási jog gyakorlását akarta megghiúsítani. Összességében mérlegelve a peradatokat egyértelmű, hogy az alperes minden eszközzel meg kívánta akadályozni, hogy a felperes elővásárlási jogát gyakorolhassa, de **a Ptk. 6:68 § (3) bekezdése szerinti feltételek teljesültek, így a szerződés létrejött.** Az elővásárlási jog

gyakorlásának akadályozását igazolja az is, hogy az I. r. alperes csak 2019. május 8. napján adta be a földhivatalba a jelzálogjog és az elidegenítési és terhelési tilalom törlésére vonatkozó kérelmet, holott ezt a pénzügyintézet 2018. október 10. napján kiadott nyilatkozatához képest az Inyvtv. értelmében 30 napon belül meg kellett volna tennie.

Az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat **egyszerű küldeményként** történő megküldése kapcsán figyelmen kívül hagyta az elsőfokú bíróság, hogy a felperesnél - mint közfeladatot ellátó szervnél - szigorú szabályok szerint meghatározott eljárási rendben történik a postázás, s a konkrét esetben a közfeladatot ellátó szervek iratkezelésének általános követelményeiről szóló 335/2005. (XII.29.) Kormányrendelet - a továbbiakban Kormányrendelet - 55. és 56.§-a, illetve a **T1 Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala 40.152/5-2007. számú egyedi iratkezelési szabályzata 19.2. pontja is teljesült.** Az I. r. alperes által csatolt 8/A/12 számú mellékletből is megállapítható, hogy **a nem elsőbbségi levélküldeményeket legalább 85%-ban a feladást követő 3. munkanap végéig kézbesítik.** A földhivatal az iratot már a feladás másnapján megkapta, így **alappal bízhatott abban, hogy az I. r. alperes vele azonos városban lévő székhelyére nem napokkal később kézbesítik a nyilatkozatot.** Ezzel szemben csupán azt állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperes 2018. augusztus 27. napján az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatát a földhivatal részére küldte meg, holott a nyilatkozaton címettként az I. r. alperes és a vevő is szerepel, a földhivatal és az okiratszerkesztő ügyvéd pedig arról értesülőként került megjelölésre.

Kizárható az, hogy a nyilatkozatot és annak tartalmát csak 2019. szeptember 4. napján ismerte meg az I. r. alperes, nem életszerű, hogy az I. r. alperes az ingatlan vételárának átutalásáról egy héten keresztül nem értesült. Nem értékelte az elsőfokú bíróság azt sem, hogy az I. r. alperes éppen akkor jelent meg a felperesnél és közölte az adásvételi szerződés részleges felbontását 2018. augusztus 29. napján, amikor az ingatlan vételára már biztosan megérkezett a számlájára. Mivel vélhetően eddig a nyilatkozat is megérkezett hozzá, a szerződés felbontására is - az I. r. alperes nyilvánvaló rosszhiszemű joggyakorlásaként - éppen a nyilatkozat miatt kerülhetett sor.

Fenntartotta azon álláspontját, hogy a postai úton történő kézbesítés **mellett a személyes átadás is a Ptk. 6:68 § (3) bekezdése hatálya alá eső „rendes körülmények” közötti továbbításnak tekinthető.** Az I.r. alperes gyakorlata is az volt, hogy személyesen vitte be a polgármesteri hivatalba az ügyvel kapcsolatos dokumentumokat. Erre a Ptk.3:7 §-a és a Ctv.7.§ (1) bekezdése alapján rendes körülmények között egy cég székhelyén és munkaidőben lehetőség van. (EBH 2016. P3) E jogszabályhelyekből és az eseti döntésből is az következik, hogy elvárható, hogy egy cég székhelyén munkaidőben tartózkodjon valaki, aki a hivatalos iratokat átveszi.

Tévesen fogadta el **az ügyvédi meghatalmazás terjedelmével** kapcsolatosan az I. r. alperes álláspontját az elsőfokú bíróság. Kifejezett - ilyen irányú - korlátozás hiányában a meghatalmazás helyes és nem kiterjesztő értelmezése az, hogy kiterjed az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozat átvételére. Nem életszerű, hogy az adásvételi szerződést szerkesztő és ellenjegyző és a Földhivatal előtti ügyintézővel meghatalmazott jogi képviselő meghatalmazása nem terjed ki a szerződés teljesítéséhez kapcsolódó eljárásra. A meghatalmazás - szövegezése szerint is - kifejezetten kiterjedt a hivatalos eljárásokra, elővásárlási joga - a 2001. évi LXIV. törvény 86.§ (1) bekezdésén - jogszabályon alapult, így emiatt is alappal hihette azt, hogy a hivatalos eljárás körébe tartozik az elővásárlási jog gyakorlása. Az ügyvédi tényvázlatot csak a per alatt ismerte meg, arra az adásvételi szerződés nem utal.

Az okiratszerkesztő ügyvéd is elismerte meghallgatása során, hogy a felperestől más esetben szokott elővásárlási jognyilatkozattal kapcsolatos iratot átvenni. Ha az adásvételi szerződés 8.4. pontja kellően egyértelmű lett volna, úgy nem kellett volna ügyvédi tényvázlatnak készülnie. Ha az okiratszerkesztő ügyvéd is akként értelmezte volna a meghatalmazást mint az elsőfokú bíróság, úgy haladéktalanul erről tájékoztatta volna a felperes képviselőjét, ehelyett elolvasva a nyilatkozatot előbb telefonált az ügyfelének, s csak azután tagadta meg a nyilatkozat átvételét. Az átvétel kifejezett megtagadása - közvetett módon - igazolja, hogy az I. r. alperes is tisztában volt a nyilatkozat tartalmával.

Az alperes akkor járt volna el a **Ptk. 1:3 §-a szerinti jóhiszemű joggyakorlás és a 6:62 §-a szerinti együttműködési kötelezettség követelményeinek megfelelően**, ha telefonos egyeztetés alapján a nyilatkozat átvételét jóváhagyja, vagy tájékoztatja a felperest, hogy a határidő lejáratá előtt hol valósulhat meg a kézbesítés.

A fentiek ellenére az elsőfokú bíróság a felperes saját kockázatának minősítve azt, a felperes terhére értékelte a személyes kézbesítés megkísérlésének eredménytelenségét. Ezzel szemben a személyes kézbesítés minősítésénél az eset valamennyi körülményét együttesen kellett volna értékelnie az elsőfokú bíróságnak. Értékelendő, hogy a nyilatkozat már három nappal korábban megküldésre került postai úton az I. r. alperesnek, jóváírásra került a vételár is a számláján. Időközben az adásvételi szerződés felbontásra került, 2018. augusztus 30-án e-mailen is megküldésre került a nyilatkozat és a személyes kézbesítés az I. r. alperes székhelyén, valamint meghatalmazott ügyvédjénél is megkísérlésre került. Ebből az következik, hogy a felperes minden észszerűen elvárhatót megtett a nyilatkozat közlése érdekében, lényeges körülmény, hogy a kézbesítés rajta kívülálló ok miatt hiúsult meg, vagy azt az I. r. alperes szándékos magatartásával megghiúsította. Valamennyi körülmény együttes mérlegelése ahhoz vezet, hogy a Ptk. 6:68 § (3) bekezdése alapján az adásvételi szerződés létrejött a kérdéses napon. Az elsőfokú bíróság nem tett eleget a **Pp.346.§ (5) bekezdése** szerinti indokolási kötelezettségének sem, mert csupán deklarálta, de nem indokolta, hogy miért nem tekinthető rendes körülmények szerinti továbbításnak az írásbeli nyilatkozat személyes kézbesítése, ha egyszer erre a jogszabály lehetőséget ad. (Kormányrendelet 56.§ (1) bekezdés, Ptk.6:5 § (1) és (2) bekezdés)

Tévedett az elsőfokú bíróság az **e-mail** minősítése kapcsán is. Az új Ptk. Tanácsadó Testülete véleménye szerint a Ptk. 6:7 § (3) bekezdésében foglalt feltételek teljesülése - az adott körülmények fényében - ítélandó meg, ezért a nem hagyományosan írásba foglalt és az elektronikus ügyintézésről szóló törvény 17.§-ának meg nem felelő nyilatkozat alakszerűsége attól függ, hogy a vizsgált nyilatkozattételi és közlési forma az adott esetben alkalmas-e a tartalom változatlan visszaidézésére, a nyilatkozatot tevő személyének és a nyilatkozat megtétele időpontjának azonosítására. Az e-mailt az I. r. alperes hivatalos e-mail címére küldte el, rendes körülmények között azt néhány percen belül meg kellett kapnia, és tárgyában is szerepel a témája: „tájékoztatás az elővásárlási jog gyakorlásáról”. Csatolt a fellebbezéséhez a kérdéses e-mailről egy újabb képet, amin már látszik, hogy a PDF csatolmány milyen dokumentumokat tartalmazott.

Sérelmezte, hogy az I. r. alperes javára megállapított perköltség nem áll arányban az elvégzett munkával (az ügyben egy perfelvételi és egy érdemi tárgyalás zajlott, s az I. r. alperes egy érdemi ellenkérelmet munkált ki), illetve a pertárgyértékkel. A második kereseti kérelem a perfelvételi tárgyaláson okafogyottsága miatt visszavonásra került. Kérte az ügyvédi munkadíj 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 2.§ (2) bekezdése szerint történő mérséklését.

* * *

Az I. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

Arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítás eredményének mérlegelése kapcsán maradéktalanul eleget tett Pp.279.§-ában foglalt kötelezettségének. A bizonyítást teljeskörűen lefolytatta, s a bizonyítékokból megfelelő logikai következtetéseket vont le.

Az iratkezelési szabályzat nem jogszabály. A sima levél közlésének megtörténte bizonyítékaként iratkezelési szabályzata 19.2. pontjára - az elsőfokú eljárás során a Pp.220.§ (2) bekezdésében foglalt határidőt elmulasztva, csupán az érdemi tárgyaláson és már akkor is Pp.220.§ (1) bekezdés a/ pontja szerinti feltételek fennállta hiányában - hivatkozott az I. r. alperes, holott erre korábban is módja lett volna. Emiatt a Pp. 220.§ (7) bekezdése alapján az utólagos bizonyításra vonatkozó rendelkezések megsértése miatt e bizonyítékot figyelmen kívül kell ett) hagyni. Önmagában az, hogy a kérdéses iraton a Kormányrendelet és az iratkezelési szabályzat szerinti **jelzések elhelyezésre kerültek, nem bizonyítja az elfogadó nyilatkozat egyszerű küldeményként történő postára adását**, illetve azt, hogy az ajánlati kötöttség tartama alatt vagy azt követően az hozzá megérkezett volna. Ez csak azt igazolja, hogy a felperes a jelzések elhelyezésére vonatkozó kötelezettségének eleget tett és a nyilatkozatot a földhivatal részére megküldte. Az elsőfokú bíróság sem a fellebbezésben írtak alapján tette azt a megállapítást, hogy 2018. augusztus 27. napján az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatot az I. r. alperes a Földhivatal részére megküldte. E megállapítás alapja az 1/F/19 alatt csatolt okirat volt. A 2019. október 7-én tartott perfelvételi tárgyaláson a felperes jogi képviselője maga is elismerte, hogy az általa csatolt iratok egyike sem igazolja a megjelölt időpontban történő postára adás tényét.

A Ptk. 3:7 §-ából és a Ctv.7. § (1) bekezdéséből nem következik az, hogy a gazdasági társaságok a nap 24 órájában biztosítani kötelesek a kézbesíteni kívánt jognyilatkozatok azonnali és **személyes átvételét**. Helyesen következtetett arra az elsőfokú bíróság, hogy az ajánlati kötöttség fennállta utolsó napján és csupán egy alkalommal megkísérelt személyes kézbesítést a felperes saját kockázatára alkalmazta. Igazolta az eljárás során, hogy székhelyétől különböző helyen leltár végzése miatt voltak távol az alkalmazottak. A jogvita elbírálása szempontjából súlytalan, hogy az I. r. alperes székhelyén a kézbesítési kísérlet alkalmával senki nem tartózkodott. Ez nem akadályozta volna a jognyilatkozat zárt levélszekrényben igazolható módon (videofelvétellel vagy jegyzőkönyvvel dokumentált) elhelyezését.

Az **okiratszerkesztő ügyvéd részére adott meghatalmazás nem terjedt túl a Földhivatal előtti eljáráson**. Az adásvételi szerződés 8.4. pontjából a képviseleti jog korlátozása egyértelműen megállapítható, arról a felperesnek is tudnia kellett. Az a körülmény, hogy az elővásárlási jog jogszabályon alapul, az összefüggő eljárást nem teszi hivatalos eljárássá. Az ügyvédet a felperes a Ptk.6:18 § (2) bekezdése alapján sem tekinthette képviselőnek, mert nem az ügyvéd járt el az elővásárlási jogosulttal szemben, hanem maga az I. r. alperes. A felhívó leveleket nem az ügyvéd szerkesztette és kézbesítette és nem járt el az adásvételi szerződés részleges felbontásával kapcsolatos tájékoztatás során sem. Az adásvételi szerződésnek nem kötelező tartalmi eleme, hogy utaljon arra, hogy készült-e ügyvédi tényvázlat vagy sem. A felperes által felhívott eseti döntés (BH 2005.320) a konkrét esetre nem irányadó, mert az okiratszerkesztő ügyvéd nem általános meghatalmazás alapján járt el, s a jogesetben a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd az alperes jogi képviselőjeként lépett fel, mely a perbeli esetben nem áll fenn. Az ügyvéd részére történő kézbesítés kapcsán a felperes által előadottak amiatt sem értelmezhetőek, mert a fellebbezésben előadottakkal szemben az okiratszerkesztő ügyvéd **nem az I. r. alperes törvényes képviselőjével**, hanem megbízójával - a vevő törvényes képviselőjével - **egyeztetett telefonon**, így a történetekről az I. r. alperesnek nem is volt tudomása. Az ügyvéd képviseleti jogkörének terjedelmével tisztában volt

a felperes is, a nyilatkozat címzettjeként sem az okiratszerkesztő ügyvédet tüntette fel, azt csak a nyilatkozatról értesülő félként szerepeltette az okiraton.

A vételár I. r. alperesi bankszámlán történő jóváírása, illetve az erről történő tudomásszerzés időpontja és a vételár visszautalása az ügy eldöntése szempontjából nem bír jelentőséggel. Önmagában a vételár átutalása nem eredményezi az adásvételi szerződés létrejöttét. Az adásvételi szerződés részleges felbontása ugyancsak nem bizonyítéka az elővásárlási jogot gyakorló nyilatkozat közlésének, illetve az I. r. alperesi - elővásárlási jog gyakorlásának megghiúsítását célzó - **rosszhiszemű magatartásának**. Utóbbi esetben nyilvánvaló, hogy nem is tájékoztatta volna már az ajánlati kötöttség tartama alatt a szerződés felbontásáról az I. r. alperes a felperest. A 2/2009. (VI.24.) PK vélemény 2. pontjának megfelelően az adásvételi szerződés ajánlati kötöttség fennállása alatti részleges felbontása is érvényes, csak a felperesre nem hat ki az ajánlati kötöttség tartama alatt, annak megszűnésével azonban már a felperesre is kiterjed.

A Ptk. 6:68 § (3) bekezdése nem a személyes kézbesítés esetköreire alkalmazandó. Személyes kézbesítés esetén az „időben elküldöttség” és a „késve érkezettség” vizsgálata kizárt, csak azt lehet vizsgálni, hogy a jognyilatkozat annak eredményeként megérkezett-e a címzetthez vagy sem. A csupán személyesen kézbesíteni megkísérelt elfogadó nyilatkozat nem teljesíti a Ptk. 6:68 § (3) bekezdése által megkövetelt „elkészen érkezett” feltételt. E körben - a fellebbezésben foglaltakkal szemben - az elsőfokú bíróság maradéktalanul eleget tett indokolási kötelezettségének. A felperes által felhívott Ptk. 6:5 § (1) bekezdése a jelenlévők között tett jognyilatkozatokra vonatkozik, hatályosulásnak a címzett tudomásszerzése és nem a tudomásszerzés lehetősége a kritériuma. **A személyes kézbesítésre tett kísérlet a Ptk.6:5 § (2) bekezdése szerinti távollévők között tett jognyilatkozat,** ekkor a nyilatkozat a címzetthez való megérkezéssel válik hatályossá. Mivel az elővásárlási jogot gyakorló nyilatkozat - a felperesi keresetből is kitűnően - az I. r. alpereshez fizikálisan meg sem érkezett, így nem is hatályosult.

Az **e-mail** megérkezését, illetve azt, hogy az e-mail mellékletét képezte az elfogadó nyilatkozat, nem tudta a felperes a perben igazolni. A csupán a fellebbezéséhez csatolt új bizonyítási eszköz figyelmen kívül hagyandó. A fokozott biztonságú elektronikus aláírás hiányában az egyszerű e-mail a Ptk. 6:7 §-a szerinti követelménynek nem felel meg, joghatás kiváltására is alkalmatlan.

Minden alap nélkül sérelmezte a felperes az elsőfokú ítéletben szereplő perköltség mértékét. A megbízási díj az Ütv. 30.§ (1) bekezdése értelmében a felek szabad megállapodásának tárgya. A tényállás felvétele, az irattanulmányozás, a féllel történő megbeszélés, az írásbeli ellenkérelem terjedelme és az ahhoz szüksége időráfordítás, a tárgyalásokra történő utazás, tárgyalások száma és időtartama, a megbízás teljesítéséhez szükséges jelentős kutatómunka, illetve adminisztratív tevékenység, az ügy bonyolultsága, illetve a pertárgyérték alapján nem minősíthető eltúlzottnak. A perköltség mérséklése kapcsán a 2. számú kereseti kérelem visszavonásának nincs jelentősége, mert e körben a perre az I. r. alperes nem adott okot. Nincs jelentősége annak, hogy a jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom törlésére vonatkozó kérelmet az I. r. alperes mikor nyújtotta be az illetékes földhivatalhoz. Ez a felperes igényének érvényesítését semmiben nem akadályozta. A kereseti kérelem keltéig a hivatkozott terhek törlésre kerültek, a felperesnek kellett volna a kereset előterjesztése előtt az ingatlan aktuális jogi helyzetéről meggyőződni. Megjegyezte, hogy a felperes a most kifogásolttal egyező összegű perköltséget számított fel pernyertessége esetére, akkor még azt ő sem tartotta eltúlzottnak.

* * *

Az ítéletábra az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az alábbiakkal egészíti ki:

---A felperes polgármestere 2018. október 4. napján kelt levelében felhívta az I. r. alperest, hogy a felperes elővásárlási jogának gyakorlásával a per tárgyát képező ingatlan vonatkozásában létrejött szerződéshez kapcsolódó, a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedélyt bocsássa rendelkezésére. (1/F/11)

---Az I.r. alperes 2018.október 17. napján kelt válaszlevelében tájékoztatta a felperest, hogy a jegyző 2018. augusztus 30. napján postára adott és először 2018. augusztus 31-én kézbesíteni megkísérelt leveléből értesült arról, hogy a felperes elővásárlási jogával élni kíván. Rámutatott, hogy az anyagi jogszabályok szerint a nyilatkozat elkésett, mert annak első postai kézbesítése 2018. augusztus 31. napján (azaz a nyilatkozattételre nyitva álló anyagi jogi szabályok szerint már határidőn túl) történt, a levél átvételére pedig 2018. szeptember 4. napján került sor. (1/F/13)

* * *

A felperes fellebbezése az így kiegészített tényállás alapján sem alapos.

Az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését megalapozó, az ügy érdemére is kiható eljárási szabálysértés hiányában a felperes másodlagos fellebbezési kérelme megalapozatlan, erre alapot adó eljárási szabálysértést meg sem jelölt a felperes.

Az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálásához szükséges körben a tényállást megfelelően feltárta, azt helyesen állapította meg, az abból levont jogi következtetéseivel az ítélet tábla maradéktalanul egyetértett, ezért az elsőfokú ítélet megváltoztatására sem látott lehetőséget.

Miután az I. r. alperes ajánlati kötöttsége - nem vitásan - 2018. augusztus 30. napjáig állt fenn, így a fellebbezés érvelésével szemben - és összhangban az I. r. alperes ellenkérelmének jogi érvelésével - helyesen hivatkozott arra az elsőfokú bíróság, hogy a szerződés létrejötte csak olyan, az írásbeli alakszerűségi követelményeket is teljesítő elfogadó nyilatkozat alapján állapítható meg, mely a Ptk. 6:5. §-ában foglaltaknak megfelelően hatályosult, ami megvalósulhat a személyes kézbesítés alapján a címzett tudomásszerzésével, míg távollévők között tett jognyilatkozatként a jognyilatkozat címzetthez való megérkezésével. A felperes nem tudta igazolni, hogy az elfogadó nyilatkozata az ajánlati kötöttség idején belül hatályosult, ennek hiányában pedig - az egyszerű levél tekintetében - a Ptk.6:68.§ (3) bekezdésében foglaltak teljesülését.

Azt a felperesi értelmezést, hogy az I. r. alperes szándékos magatartással hiúsította meg az elővásárlási jog felperes által gyakorlását ugyan a történeti tényállás nem zárja ki, ugyanakkor nem is igazolja (mindez történhetett az I. r. alperes által előadottak szerint is), ezért az ítélet tábla nem osztotta a felperesi fellebbezés azzal kapcsolatos érvelését, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítás eredményének mérlegelésére vonatkozó jogszabályi rendelkezés (Pp. 279. §-a (1) bekezdés) megsértésével bírálta el a felperes keresetét. A bizonyítás eredménye nem volt okszerűtlennek minősíthető, s nem adott alapot arra, hogy az ítélet tábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényekből eltérő jogi következtetést vonhasson le, vagy eltérő tényállást állapíthasson meg.

I.

A postai úton történt kézbesítés:

A Pp.370.§-a szerinti felülbírálati jogkör korlátaira is figyelemmel a jogvita elbírálása szempontjából annak volt jelentősége, hogy a felperes által az elővásárlási jog gyakorlása kapcsán megjelölt jogcselekmények közül az a jognyilatkozat mely **tértivevényes küldeményként bizonyítottan megérkezett** az I. r. alpereshez nem alapozhatta meg a felperes keresetét, mert a küldemény kézbesítésének első megkísérlésére (illetve kézbesítésére) az I. r. alperes ajánlati kötöttségének lejárataát követően került sor. E küldemény vonatkozásában az „időben elküldöttség”, mint feltétel teljesülése hiányában a Ptk. 6:68. § (3) bekezdése alkalmazása fel sem merül.

Az **egyszerű levél** címzetthez történő megérkezése - a felperes által sem vitatottan - közvetlen bizonyítékkal nem volt igazolható. A felperes által felhívott **közvetett bizonyítékok** pedig a kézbesítés tényének igazolására nem voltak alkalmasak. Helyesen hivatkozott arra az I. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében, hogy a felperes még az egyszerű levél **postára adásának tényét sem tudta igazolni**. A nyilatkozat jelentősége szempontjából indokolt lett volt könyvelt postai küldemény alkalmazása, az ennek elmaradásából eredő bizonyítási nehézségek a felperesre hárulnak. A vételár I. r. alperes számláján történő jóváírása, mint a postai kézbesítéstől teljesen független cselekmény, a felperes által célzott joghatás kiváltására nem alkalmas. Az adásvételi szerződés részleges felbontása - miután annak okára magyarázatot adott az I. r. alperes az eljárás során - ugyancsak nem igazolja más értelmezést meg nem engedő módon azt, hogy ez csupán az elővásárlási jog gyakorlásának ismeretében (azaz az egyszerű küldeményként megküldött levél tartalmának ismeretében) kifejtett I. r. alperesi magatartás lehet. Az egyszerű levél I. r. alpereshez történő megérkezésének bizonyítottsága hiányában **a Ptk. 6:68. § (3) bekezdése alkalmazása fel sem merül**. E jogszabályhely ugyanis feltételezi azt, hogy az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló időn belül postázásra kerülő nyilatkozat az ajánlattevőhöz megérkezik, továbbá azt is, hogy rendes (kézbesítési) körülmények mellett a nyilatkozat az ajánlattevőhöz az ajánlati kötöttség idején belül meg kellett volna, hogy érkezzon.

Éppen amiatt tartalmazza az elsőfokú ítélet tényállása csak azt, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatot 2018. augusztus 27. napján a felperes postai úton a földhivatal részére küldte meg, mert nem nyert igazolást az, hogy azt az I. r. alperes részére is megküldte volna. Miután a küldemény megérkezését az I. r. alperes vitatta, a felperesnek nem pusztán a postára adás, hanem a küldemény megérkezésének tényét is igazolni kellett volna. Emiatt súlytalanok a postára adás tényének igazolására általa megjelölt közvetett bizonyítékok (a nyilatkozaton feltüntetett egyéb címzett megkapta a küldeményt; a kiadmányozás során a nyilatkozaton feltüntetett jelzések). Ráadásul helyesen hivatkozott arra fellebbezési ellenkérelmében az I. r. alperes, hogy a postára adás fenti közvetett bizonyítékaira már az elsőfokú eljárásban is a Pp. 220. § (1) bekezdése a.) pontjába ütköző módon (csak az érdemi tárgyaláson) hivatkozott a felperes, holott erre korábban is lehetősége lett volna, így az általa megjelölt bizonyítékok a Pp.373. §-a alapján a másodfokú eljárásban is figyelmen kívül maradnak.

II.

Személyes kézbesítési kísérletek:

Helyesen ismerte fel az elsőfokú bíróság azt is, hogy nem tudta sikerrel igazolni a felperes, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatot az I. r. alpereshez, vagy az annak képviselőjére jogosulthoz személyesen eljuttatta. **A sikertelen kézbesítési kísérlet - többlettényállás hiányában - nem eredményezi a jognyilatkozat hatályosulását.** Helytálló az elsőfokú bíróság jogi álláspontja a tekintetben is, hogy a személyes kézbesítés vonatkozásában a Ptk. 6:68. § (3) bekezdése nem alkalmazható.

Önmagában az, hogy az ajánlati kötöttség utolsó napján, egy délelőtti időpontban az I. r. alperes székhelyén nem tartózkodott senki, akinek a felperes alkalmazottai a nyilatkozatot átadhatták volna nem minősíthető az elővásárlási jog megghiúsítását célzó rosszhiszemű I. r. alperesi magatartásnak. **A Ptk. 3:7. §-ában, a Ctv. 7. §-a (1) bekezdésében foglaltaknak a felek által felhívott bírói gyakorlat szerint sem tulajdonítható olyan értelmezés, mely szerint a jogi személynek a székhelyén egy folyamatos személyes elérhetőséget kell biztosítani.** Nem támasztja alá egyéb peradat megfelelően a felperes azon érvelését, hogy az elővásárlási jog gyakorlásának megghiúsítása céljából találta zárva az I. r. alperes székhelyeként használt ingatlant. Az I. r. alperes - a peradatokból következően - nem tudhatta azt, hogy a felperes postai úton könyvelt küldemény formájában (vagy akként is) nem élt e-e már a határidő utolsó napját megelőzően vételi jogával, s személyesen kívánja átadni a nyilatkozatot.

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. LXXVIII. törvény 34. §-a (4) bekezdése szerint a meghatalmazás feljogosítja a meghatalmazottat a képviselő ellátására, a megbízót megillető pénz vagy dolog, valamint eljárási költség átvételére. Helyesen mérlegelte az elsőfokú bíróság a per adatait akként, hogy a konkrét esetben - az adásvételi szerződésből is kitűnően - a meghatalmazás kizárólag az okiratszerkesztésre és a Földhivatal előtti eljárásra irányult, az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozatok megtételére és átvételére azonban sem az Ügyvédi törvény fentiekben felhívott rendelkezése alapján, sem szövegezéséből kitűnően nem terjedt ki. A Földhivatali eljárás során ugyan az elővásárlásra jogosult felhívásának megtörténte igazolandó, azonban ebből még nem következik az, hogy a Földhivatal előtti eljárásra kiterjedő ügyvédi meghatalmazás felöleli az elővásárlásra jogosult felhívásával és az elfogadó nyilatkozat átvételével kapcsolatos cselekményeket is. Helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság arra, hogy miután az ajánlatot, illetve az adásvételi szerződés részleges felbontását is az I. r. alperes törvényes képviselője és nem az okiratszerkesztő ügyvéd közölte a felperessel, így az I. r. alperes magatartása sem adott alapot olyan következtetésre, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat átvételére lenne jogosult. **Miután az okiratszerkesztő ügyvéd - az elsőfokú bíróság ítéletében helytállóan kifejtetteknek megfelelően - a felperes által is ismert adásvételi szerződés 8.4./ pontja kiterjesztő értelmezése nélkül - nem volt a per tárgyát képező jognyilatkozat vonatkozásában az I. r. alperes képviselőjére jogosultnak tekinthető, így e kézbesítési kísérlethez sem fűződik joghatás.**

A peradatokkal ellentétesen hivatkozott arra a felperes, hogy az ügyvéd részére történő kézbesítés megkísérlése alkalmával szükségképpen tudomást kellett, hogy szerezzen az I. r. alperes arról, hogy a felperes az elővásárlási jogával kíván élni. Kézbesítési kísérlet alkalmával az okiratszerkesztő ügyvéd ugyanis nem az I. r. alperes törvényes képviselőjével, hanem az ingatlan vevőjével vette fel a kapcsolatot (Győri Törvényszék P.20.208/2019/17. szám alatti jegyzőkönyv, dr. Név 2 és dr. Név 3 tanúk vallomása). Miután az okiratszerkesztő ügyvéd vonatkozásában nem az bizonyított, hogy az I. r. alperest értesítette a történetekről - az I. r. alperes tudomásszerzésének hiányára figyelemmel - a fellebbezésben a jóhiszemű jog gyakorlása (Ptk. 1:3.§) és az együttműködési kötelezettség (Ptk. 6:62. §) teljesítésével kapcsolatosan kifejtettek súlytalanok.

III.

Az email-ben gyakorolt elővásárlási jog:

Miután az I. r. alperes vitatta, hogy a felperesi e-mail hozzá megérkezett volna, továbbá azt is, hogy annak mellékletét képezte volna az elővásárlási jogot gyakorló nyilatkozat, a bizonyítás e két kérdés tekintetében a felperesre hárult, aki ennek nem tudott eleget tenni. Csak e két kérdés felperes általi igazolását követően merül fel annak jelentősége, hogy az általa küldött email megfelel-e az ingatlan

vonatkozásában az elővásárlási jog gyakorlására irányuló nyilatkozatra előírt alakszerűségi követelményeknek.

A felperes meg sem kísérelte igazolni az email I. r. alpereshez történő megérkezését, az elsőfokú eljárás során nem tudta sikerrel igazolni azt, hogy mi volt az emailhez csatolt melléklet. A másodfokú eljárásban a fellebbezéshez F/8. alatt csatolt bizonyíték- az utólagos bizonyítás törvényi feltételei hiányában - nem volt értékelhető. (Pp. 373.§)

A Ptk. 6:7. §-a szerinti írásbeli alakzathoz kötött jognyilatkozatnak egyértelműen megfelel a hagyományos írásbeli forma, illetve az elsőfokú bíróság ítéletében értékelt 2015. évi CCXXII. törvény 17. §-ában (illetve az eIDAS. rendelet 26. §-ában) szabályozott forma. Az új Ptk. Tanácsadó Testülete véleményéből kitűnő többségi álláspont szerint azonban e két forma nem tekinthető kizárólagosnak. Mindig a konkrét közlési forma vonatkozásában vizsgálandó az, hogy a benne foglalt tartalom változatlan visszaidézésére, illetve a nyilatkozatot tevő személyének és a nyilatkozattétel időpontjának - azaz a Ptk. 6:7.§-a (3) bekezdésében foglalt elemeknek - azonosítására alkalmas formában került-e sor a nyilatkozat megtételére.

A valódiság és a hamisítatlanság követelményének egy elektronikus okirat elsődlegesen akkor felel meg, ha azt fokozott biztonságú elektronikus aláírással látták el, vagy másodsorban a Ptk. 6:7. §-a (3) bekezdésében foglaltak egyéb módon biztosítottak. (Kúria Pfv.IV.21.360/2017/4.) Ennek nem ellentmondva mutatott rá az elsőfokú bíróság által felhívott kommentár arra, hogy a fenti követelményrendszert egy egyszerű email vagy sms nem elégíti ki, így annak a felperesi email sem feleltethető meg.

Megjegyzi az ítéletábra, hogy a fokozott biztonságú elektronikus aláírástól eltekintő korábbi felszámolói bírói gyakorlat elsődlegesen a fizetésektelenségi eljárások kapcsán, s csak olyan esetben merült fel, ahol a Ptk. 6:7. §-a (3) bekezdése szerinti követelmény teljesülését az tette lehetővé, hogy az érintett felek között bevett kapcsolattartási forma volt az elektronikus út alkalmazása és a kommunikáció zárt láncolatot alkotott, azaz tartalma utólagosan nem volt megváltoztatható.

* * *

Nem találta az ítéletábra alaposnak a felperesi fellebbezést az I. r. alperes javára megállapított elsőfokú perköltség vonatkozásában sem. A magasabb pertárgyérték nagyobb ügyvédi felelősséggel jár, melynek az ügyvédi munkadíjban is kifejezésre kell jutnia. Konkrét esetben a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 2.§-a (2) bekezdése alapján a megbízási szerződésben kikötött ügyvédi munkadíj mérséklésére alapot adó körülmény nem merült fel, sem a perérték, sem a kifejtett ügyvédi tevékenység volumene és minősége nem tette azt indokoltá. Bár csupán egy perfelvételi tárgyalásra és egy érdemi tárgyalásra került sor, az írásbeli ellenkérelem terjedelme és színvonala szükségképpen jelentősebb ügyvédi tevékenység kifejtését feltételezi. A perbeli képviselet ellátásához szükségszerűen kapcsolódó - tárgyalótermi órákban ki nem fejezhető - adminisztratív tevékenység, s az I. r. alperesi képviselő tárgyalásokon történő megjelenéssel kapcsolatban felmerülő utazási költség is a magasabb összegű ügyvédi munkadíjat indokolja. Helytállóan mutatott rá az I. r. alperes arra is, hogy a felperes jogtanácsosi munkadíját az I. r. alperes megbízási szerződésében szereplő munkadíjjal azonos összegben tüntette fel a keresetében, így azt - akkor - maga sem tekintette eltúlzottnak, a második kereset vonatkozásában pedig nem adott okot a perre.

Az fentiekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. §-a (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperes a másodfokú eljárással kapcsolatban felmerült költségeit a Pp. 83. §-a (5) bekezdés alapján maga viseli, ugyanakkor a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles az I. r. alperes másodfokú perköltségének megtérítésére, mely a Pp. 81. §-a (1) és (5) bekezdésében foglaltaknak megfelelően felszámított, ügyvédi megbízási szerződésben kikötött, de az ítéletábla által a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 2. §-a (2) bek. szerint mérsékelt munkadíjból áll. A mérséklés kapcsán figyelembe vette az ítéletábla, hogy a másodfokú eljárásban kifejtett I. r. alperesi ügyvédi tevékenység már a korábbinál értelemszerűen jóval kevesebb készülést igényelt, s az eljárás tárgya is csak egy kereset volt.

Győr, 2020. február 19.

Dr. Szalai György sk. a
tanács elnöke

Dr. Mészáros Zsolt sk.
előadó bíró

Dr. Ferenczy Tamás sk. bíró