

A Fővárosi Ítéletábra a képviselő (fél címe 1, ügyintéző: dr. Jéger Viktor ügyvéd) által képviselt **A S S Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (felperes címe.)** felperesnek a **K & G Ügyvédi Iroda (felperes címe., ügyintéző: dr. Kecskeméti Ádám ügyvéd)** által képviselt I.rendű alperes neve (**I. rendű alperesi képviselő címe**) I. rendű és a eljárást segítő 1 (fél címe 3, ügyintéző: dr. Mogyorósi Péter ügyvéd) által képviselt II.rendű alperes neve (**II. rendű alperes címe**) II. rendű alperes ellen szerződés létrejöttének megállapítása és más iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2020. április 30. napján kelt 10.G.41.778/2018/61. sorszámú ítélete ellen a felperes által benyújtott fellebbezés folytán - nyilvános fellebbezési tárgyaláson - meghozta a következő

részítéletet:

A Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a II. r. alperessel szembeni keresetet elutasító részében helybenhagyja, az I. r. alperessel szembeni keresetet elutasító részében - az I. r. alperest perkoltségben marasztaló rendelkezésre is kiterjedően - hatályon kívül helyezi és e körben az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasítja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg a II. r. alperesnek 15 napon belül 250.000 (kétszázötvenezer) forint + áfa összegű másodfokú perkoltséget.

A felperes másodfokú perkoltségét 2.500.000 (kétmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetékből és 250.000 (kétszázötvenezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló összegben, az I. r. alperesét 250.000 (kétszázötvenezer) forint + áfa összegben állapítja meg a hatályon kívül helyezett rész tekintetében.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

- [1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az I. rendű alperes törvényes képviselője **B. Z.** ügyvezető.

Az I. rendű alperes tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala ... kerületi Hivatala ingatlan-nyilvántartásában ... hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 1/1 tulajdoni hányada, és a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 116/10000 eszmei hányad, továbbá a Budapest ... kerület, belterület ... hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 179/331 tulajdoni hányada és a társasházi alapító okiratban meghatározott hozzá tartozó helyiségek, valamint a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 630/10000 eszmei hányad. Az ingatlanok bérlője a II. rendű alperes. A felperesnek az ingatlanokon elővásárlási joga áll fenn.

2018. május 28-án **R. A.** e-mailt küldött a felperes ügyvezetőjének, amelyben kérte, hogy a felperesi ügyvezető az e-mail mellékletét képező használati megállapodás tervezetet és elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat tervezetet írja alá. Az e-mailhez csatolta az ingatlanok tárgyában előkészített

adásvételi szerződés tervezetét is, amelyet I. rendű alperes mint eladó a II. rendű alperessel mint vevővel kötött volna meg. **R. A.** által **Ú. Zs.**, a felperes ügyvezetője részére küldött e-mail megküldésre került **Sz. I.**, a II. rendű alperes tagja és **V. R.**, a II. rendű alperes ügyvezetője és tagja részére is.

2018. június 4-én **Ú. Zs.** továbbította **R. A.** részére a jogi képviselője azon e-mailjét, amely kifogásolta az írásbeli forma elhagyását és az eladó közlésének egyéb hiányosságait, egyúttal felhívta arra a figyelmet, hogy a lemondó nyilatkozat szerint a felperesnek meg kell ismernie az adásvételi szerződés részletes feltételeit.

2018. június 5-én **R. A.** e-mailt küldött a II. rendű alperesnek, amelyben kérte, hogy egyeztessen a tervezetet készítő ügyvéddel a felperesi kérés jogosságáról. Az e-mail címzettje **V. R.**, valamint **Sz. I.** volt.

2018. június 5-én **Sz. I.** e-mailben megküldte a felperesnek a kiegészített adásvételi szerződést és az I. és a II. r. alperes közötti bérleti szerződést.

A felperes 2018. június 12-én közölte elfogadó nyilatkozatát az I. r. alperessel.

A felperes elfogadó nyilatkozatára az I. rendű alperes választ nem küldött. A perbeli ingatlanokra az adásvételi szerződés az I. és II. rendű alperes között nem jött létre, az ingatlanok ingatlannyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa jelenleg is az I. rendű alperes.

- [2] A felperes pontosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy a 2018. június 12-én közölt elfogadó nyilatkozata alapján a Budapest ... kerület, belterület ... hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára, valamint a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 116/10000 hányadára és a Budapest ... kerület, belterület, ... hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 179/331 tulajdoni hányadára, valamint a társasházi alapító okiratban meghatározott, a hozzá tartozó helyiségek, valamint a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 630/10000 eszmei hányadára az I. rendű alperes mint eladó és közte mint vevő között adásvételi szerződés jött létre a mellékelt adásvételi szerződés-tervezet szerinti tartalommal. Kérte az I. rendű alperesnek a tulajdonosként bejegyzését engedő nyilatkozatát az ingatlanok tekintetében pótolni és az illetékes földhivatalt a tulajdonosként történő bejegyzése érdekében megkeresni, valamint az I. rendű alperest az ingatlanok részére történő birtokba adására, míg a II. rendű alperest a tulajdonjoga bejegyzésének és a birtokbaadás tülésére kötelezni. Kérte a fenti ingatlanok tekintetében a perindítás tényének feljegyzését.

Hivatkozott arra, hogy az I. rendű alperes vele vételi ajánlatot közölt, majd a felhívására a II. rendű alperes az immár valamennyi feltételt tartalmazó vételi ajánlatot e-mail útján szintén közölte. Ennek megfelelően az elővásárlási jogát a 2018. június 12-én kelt nyilatkozatával szabályszerűen gyakorolta. Az adásvételi szerződés a Ptk. 6:222. § (4) bekezdése szerint az I. rendű alperes mint eladó és közte mint vevő között létrejött.

Ugyan a Ptk. 6:215. § (2) bekezdése az ingatlan adásvételének érvényességéhez a szerződés írásba foglalását írja elő, és a II. rendű alperes a vételi ajánlatot kifejezett kérése ellenére csupán e-mail útján küldte meg, a 2/2009. (VI.24.) PK vélemény 8. pontja szerint a nem közölt vételi ajánlat is elfogadható. Ennek kapcsán hivatkozott a BH2005. 320 számon közzétett eseti döntésben kifejtett jogi álláspontra. Megjegyezte, hogy a 2/2009. (VI.24.) PK vélemény 1. pont 4. bekezdése értelmében nem volt akadálya annak, hogy az ajánlatot az eladó megbízásából, az ő képviseletében eljárva az eredeti vevő közölje. Az alperesek oldalán felmerülő jogsértés nem vezethet arra, hogy a jogszerűen eljáró elővásárlásra jogosult vételi joga csorbuljon.

A tulajdonszerzése szükséges elemeként a Ptk. 5:38. § (2) bekezdésére, az ingatlan birtokának szükségszerű átruházására hivatkozott.

A 2/2009. (VI.24.) PK vélemény 1. pont 3. bekezdése értelmében a tulajdonszerzésének nem akadálya az, hogy az I. rendű alperes az elfogadó nyilatkozat közlése után nem kívánt vele adásvételi szerződést kötni. Ugyancsak irreleváns az adásvételi szerződés létrejötte szempontjából,

hogy az alperesek egymással adásvételi szerződést nem írtak alá. Megjegyezte, hogy a perbeli ingatlanok esetében a Magyar Államot elővásárlási jog nem illeti.

A II. rendű alperessel szembeni kereseti kérelme alapjaként a Pp. 37. § b) pontja szerinti perlésre és a Ptk. 5:13. §-a szerinti jogvédelmi helyzetre hivatkozott.

- [3] Az első fokon eljáró Fővárosi Törvényszék (a továbbiakban: elsőfokú bíróság) a 2018. november 13-án kelt 10.G.41.778/2018/4-I. számú végzésével a Pp. 178. § (1) bekezdése alapján újra benyújtott keresetlevél megküldésével egyidejűleg felhívta az alpereseket írásbeli ellenkérelem előterjesztésére. A kézbesítés az alperesek részére 2018. november 23-án postai úton megtörtént, majd az alperesek részére 2019. január 18-án elektronikus úton is megküldte az ellenkérelem előterjesztésére való felhívást - a keresetlevél nélkül. A felhívásnak, valamint a keresetlevél és mellékleteinek elektronikus úton kézbesítése az alpereseknek 2019. február 22-én történt meg.
- [4] Az I. rendű alperes 2018. november 26-án - papír alapú - meghatalmazást csatolt, majd meghatalmazását elektronikus úton, „Érdemi ellenkérelem” tárgy megjelölésű űrlap megküldésével együtt 2019. január 16-án is csatolta.
Az I. rendű alperes a keresetlevél elektronikus kézbesítéstől számított 45 napos határidőben ellenkérelmet nem nyújtott be.
- [5] A II. rendű alperes ellenkérelmében elsődlegesen a vele szembeni per megszüntetését, másodsorban a perbeli legitimáció hiánya miatt a vele szemben előterjesztett kereset elutasítását és a felperes perkielégben marasztalását kérte.
Alaki védekezésnek előadta, hogy a felperes az ő vonatkozásában a Pp. által támasztott feltételeknek megfelelő, határozott kereseti kérelmet nem közölt, így a vele szemben előterjesztett keresetlevél visszautasításának, jelenleg a per megszüntetésének van helye. Hivatkozott arra is, hogy csupán a perbeli ingatlanok bérlője, sem tulajdonjoga, sem egyéb jogosultsága nincs a tárgyi ingatlanok tulajdoni lapjára bejegyezve. Az alperesek közötti jogviszony létrejötté hiányában a Ptk. 5:13. §-ára hivatkozás nem elégséges, ennek alapján a felperes vele szemben nem jogosult bármilyen joga eltűrésére kötelezést kérni.
Az ingatlanok birtokba adásának tűrésére kötelezés iránti kereset azért sem alapos, mert az ingatlanok bérlőjeként azok használatára jogosultsággal rendelkeznek. Ennélfogva időelőttiesség miatt is az eljárás megszüntetésének van helye.
Érdemben előadta, hogy az ingatlanok adásvételével összefüggésben a felperes által hivatkozott személyek nem rendelkeztek meghatalmazással a gazdasági társaságok képviselőire, nyilatkozataikat az arra jogosult ügyvezetők sem előzetesen sem utólag nem hagyták jóvá. E nyilatkozatok a Ptk. 6:14. § (1) bekezdése értelmében joghatást nem válthattak ki. A Ptk. 6:215. § (2) bekezdése az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés érvényességéhez annak írásba foglalását írja elő, ugyanakkor az I. rendű alperes felé írásbeli ajánlatot nem tett, a felpereshez címzetten az I. rendű alperes sem közölt írásban általa elfogadott vételi ajánlatot és a perbeli ingatlanok tekintetében az adásvételi szerződés aláírására sem került sor, az e-mailes levelezés az írásbeliség feltételeit nem teljesíti. Nem valós az sem, hogy a felperessel e-mail útján olyan vételi ajánlatot közölt volna, amelyet az ügy minden érintettje megkapott, figyelemmel arra, hogy az I. rendű alperes egyedüli képviselőre jogosult ügyvezetője részére nem került ilyen megküldésre. Mivel nem állapítható meg, hogy a szerződés tervezeteknek megfelelően egyáltalán el kívánta-e adni az ingatlanokat a II. rendű alperesnek, másrészt azért, mivel az alperesek között nem jött létre adásvételi szerződés, a felperes perbeli legitimációja hiányzik. Az elővásárlási jog ugyanis csak hatályosult vételi ajánlat elfogadása esetén értelmezhető.
Az adásvételi szerződés tervezetének felperes által elfogadott változatát nem az I. rendű alperes mint az ingatlanok tulajdonosa küldte meg a felperes részére, hanem olyan harmadik személy, aki az

ilyen ajánlat közlésére vagy továbbítására jogosultsággal nem rendelkezik, így a Ptk. 6:222. § (2) bekezdésében és a 6:15. § (1) bekezdésében foglalt feltétel nem teljesült.

Állította, hogy az épület egészének műemléki jellege folytán a perbeli ingatlanokra nézve is fennáll a Magyar Állam elővásárlási joga. Az elővásárlási jog fennállta alapvetően határozza meg az adásvétel feltételrendszerét; amennyiben az elővásárlási jogosult másként minősíti ezt a lényeges feltételt, az ő részéről új ajánlatnak kell értékelni, amelyhez a másik fél elfogadó nyilatkozata szükséges a szerződés létrejöttéhez. Ilyen nyilatkozatot nyilvánvalóan nem tett.

A felperes által hivatkozott BH2005. 320 számú eseti döntéssel kapcsolatban megjegyezte, hogy ez a perbeli ügygel összefüggésbe nem hozható ugyanis arra az esetre vonatkozik, amikor az elővásárlásra jogosult nem élt az elővásárlási jogával.

- [6] Az I. rendű alperes 2019. február 7-én kelt nyilatkozata értelmében a II. rendű alperes tényállításait nem teszi vitássá.
- [7] A felperes az elsőfokú bíróság felhívására 2019. február 19-én érkezett válasziratában a II. rendű alperes ellenkérelmében foglalt jogi álláspontjának helytállóságát vitatta, valamint perköltség iránti igényt jelentett be. A válasziratot az alperesek elektronikus úton 2019. február 22-én vették kézhez.
- [8] Az elsőfokú bíróság a 2019. április 15-én kelt 10.G.41778/2018/17. számú végzésével a perfelvételre tárgyalást tűzött, és az „alperest” viszontválasz benyújtására hívta fel.
- [9] Az I. rendű alperes a 2019. május 14-én érkezett viszontválaszában a kereset elutasítását és a felperes perköltsége megfizetésére kötelezését kérte.
Akként nyilatkozott, hogy az érdemi ellenkérelmében foglaltakat teljes egészében fenntartja. Megjegyezte, hogy arra a felperes viszontválaszában nem reagált, azt kétségbe nem vonta.
A korábbi ellenkérelmére utalva előadta, hogy a polgári jogi szabályok ellenére képviseleti jogosultságot nem keletkeztethet az, hogy a másik fél eljárási jogosultsággal szintén nem rendelkező képviselője kit tekint a cég képviselőjének. A vételi ajánlat nem volt a képviseleti jog, valamint a szabályszerű közlés és a kötelező tartalmi elemek hiányában, így nem volt a felperes által hivatkozott közlési kötelezettsége sem.
- [10] A 2019. június 18. napján megtartott perfelvételi tárgyaláson az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy az I. rendű alperes - hivatkozása ellenére - a 2019. január 16-i beadványához érdemi ellenkérelmet nem mellékel.
Az I. rendű alperes előadta, hogy a melléklet csatolására technikai hiba folytán nem került sor. Az ellenkérelem benyújtásának elmulasztása miatt igazolási kérelmet terjesztett elő. Előadta, hogy az érdemi ellenkérelem hiányáról a tárgyalás napján szerzett tudomást. Kérte a lehetőség biztosítását a mulasztás, az ellenkérelem benyújtásának pótlására.
Az elsőfokú bíróság a 2019. június 18-án kelt 10.G.41.778/2018/24. számú végzésével a perfelvételi tárgyalást elhalasztotta. Felhívta az I. rendű alperest az ellenkérelem benyújtását igazoló okiratait, valamint az igazolási kérelem előterjesztésére.
- [11] Az I. rendű alperes 2019. június 26. napján igazolási kérelmet, valamint érdemi ellenkérelmet terjesztett elő.
Az igazolási kérelmében előadta, hogy az ellenkérelme technikai, informatikai hiba miatt nem lett csatolva a korábban benyújtott formanyomtatványhoz. Az igazolási kérelem előterjesztésének határideje körében hivatkozott arra, hogy a periratok szabályszerű kézbesítésének napja 2019. február 22. A mulasztás csupán a 2019. június 18-án megtartott perfelvételi tárgyaláson jutott tudomására.

- [12] Érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását és a perköltsége megfizetésére kötelezést kérte. Érdemben előadta, hogy a felperes elfogadó nyilatkozata az adásvételi szerződést nem hozta létre, mivel az alperesek között nem jött létre ilyen jogviszony, a II. rendű alperes vele nem közölt joghatás kiváltására alkalmas vételi ajánlatot, illetve ilyen ajánlatot nem fogadott el, és nem is kívánt elfogadni; végül azért, mert ilyen nyilatkozatot mint saját eladási ajánlatát a felperessel nem közölte. Az adásvételi szerződés általa megküldött első tervezete nem tekinthető a felperes felé megtett, joghatályos eladási ajánlatnak, mivel azt nem a törvényes képviselője küldte meg, és azt utólag sem hagyta jóvá, valamint a szerződéstervezet nem írásban került a felperesek közlésre, így a Ptk. 6:215. § (2) bekezdésében, valamint a 6:70. § (1) bekezdésében foglaltaknak nem felel meg. Nem minősül ilyennek azért sem, mivel tartalmi fogyatékoságban szenved; az adásvételi szerződéssel szemben megkívánt minimális tartalmi elemeket sem tartalmazza, abban az ingatlanok vételára sem került feltüntetésre.
- A második szerződéstervezet úgyszintén nem tekinthető az általa a felperes felé megtett, joghatályos eladási ajánlatnak, mivel a II. rendű alperes nyilatkozatot tevő tagja szintén nem rendelkezik jogosultsággal bármelyik alperes nevében jognyilatkozat megtételére. Így őt az eljárás nem köti, álképviselő által tett jognyilatkozatot nem hagyott utólag sem jóvá. Joghatás kiváltására ezen ajánlat azért sem alkalmas, mivel írásban közlésre szintén nem került.
- A felperes hivatkozása a 2/2009. (VI.24.) PK vélemény 8. pontjára nem alapos, mivel a jelen ügyben az elővásárlási jog sérelme tényszerűen nem valósult meg, az alperesek között szerződés nem jött létre. A hivatkozott BH2005. 320 számú eseti döntés a ténybeli alap eltérősége folytán szintén nem lehet irányadó.
- Akként nyilatkozott, hogy a szerződés létrejöttének megállapítására irányuló kereseti kérelem megalapozottsága esetén is a további, a jognyilatkozat pótlására, a földhivatal megkeresésére és az ingatlanok birtokba adására irányuló kereseti kérelem idő előttinek minősül.
- [13] A felperes a 2019. szeptember 4-én érkezett beadványában az igazolási kérelem elkészttségére, az ellenkérelem hatálytalanságára és megalapozatlanságára hivatkozott. Érdemben hivatkozott a BH2005. 320 számon közzétett eseti döntés mellett a Legfelsőbb Bíróság Gfv.30.104/2010/5. számú ítéletében kifejtett jogi álláspontra is a nem közölt vételi ajánlat elfogadhatósága körében.
- [14] A II. rendű alperes (felhívás nélkül előterjesztett) 2019. szeptember 18-án érkezett beadványában az ellenkérelmét akként változtatta meg, hogy elsődlegesen a kereset elutasítását kérte a perbeli legitimáció hiánya miatt, míg másodlagos kérelme a peres eljárás megszüntetésére irányult. Kérte a felperes perköltség megfizetésére kötelezését is a csatolt formanyomtatványnak megfelelően.
- [15] Az elsőfokú bíróság a 2019. szeptember 17-én kelt 10.G.41.778/2018/30-I. számú végzésével az I. rendű alperes igazolási kérelmének helyt adott. Indokolásában a vonatkozó jogszabályok, valamint a Civilisztikai Kollégiumvezetők 2018. június 20-21-i Országos Tanácsának 12. állásfoglalása idézését követően rögzítette, hogy a bíróság adminisztratív okokból postai úton kézbesítette a keresetlevelet az elektronikus kézbesítési elérhetőséggel rendelkező I. rendű alperes részére. A keresetlevél és mellékletei, valamint a IV-I. számú végzés kézbesítésére elektronikus úton 2019. február 22-én került sor; ezen időpont tekinthető a kereset szabályszerű közlésének. Az alperesek pertársasága a Pp. 36. §-a szerinti kényszerű pertársaság. Az I. rendű alperes a tudomásszerzés időpontját, az önhibán kívüliséget az eset összes körülményeire tekintettel igazolta, igazolási kérelmét a Pp. 151. § (1) bekezdése szerinti határidőben előterjesztette, vétlenségét valószínűsítette, egyben pótolta az elmulasztott cselekményt, ezért a Pp. 153. § (4) bekezdése szerint az igazolási kérelemnek helyt adott.

- [16] Az elsőfokú bíróság a 2019. szeptember 26-án kelt 10.G.41.778/2018/31. számú, a perfelvételi tárgyalást ismét elhalasztó végzésével a felperest és a II. rendű alperest az I. rendű alperes ellenkérelmére nyilatkozat tételére, valamint a felperest és az I. rendű alperest a II. rendű alperes írásbeli ellenkérelem változtatására nyilatkozat tételére hívta fel.
- [17] A felperes a 2019. október 14-én érkezett beadványában a 2019. szeptember 26. napján megtartott tárgyalásról felvett jegyzőkönyv kijavítását kérte. A kijavítási kérelem a vételár letétbe helyezésének vállalása körében tett nyilatkozatra vonatkozott.
Az elsőfokú bíróság e kérelemről nem határozott.
- [18] A II. rendű alperes a - felhívás nélkül előterjesztett - 2019. október 17-én érkezett beadványában a felperes 2019. február 19-i válaszirátára viszontválaszt terjesztett elő.
- [19] Az elsőfokú bíróság a 2019. november 28-án kelt 10.G.41.778/2018/47. számú végzésével az anyagi pervezetés körében tájékoztatta a felperest, hogy neki kell bizonyítania a 2018. június 12-i nyilatkozata alapján az adásvételi szerződés létrejöttét, hogy szabályszerűen gyakorolta az elővásárlási jogát a szabályszerűen közölt ajánlatra, hogy az alperesek képviselőit az általa megjelölt személyek jogosultak voltak, illetve eljárásokat utólag az alperesek jóváhagyták, továbbá az adásvételi szerződésre vonatkozó jognyilatkozatot a felek az arra meghatározott formában tették meg, ezáltal azok érvényesek. A felperes bizonyítási terhe az, hogy a II. rendű alperes vonatkozásában a keresetösségi joga fennáll.
- [20] A bíróság felhívására a felperes a 2019. november 27-én érkezett a Zrt. megkeresését indítványozta annak közlése érdekében, hogy a II. rendű alperes megkereste az ingatlanok adásvételének finanszírozásával kapcsolatosan, valamint a Kft. megkeresését a tekintetben, hogy az adásvétellel érintett egyik ingatlanra vonatkozó energetikai tanúsítvány beszerzése milyen adatokkal, milyen okból történt. Kérte **P-Ú. Zs.** és **P. A.** tanúkenti meghallgatását az alperesek szerződéskötésre irányuló akarata igazolására.
- [21] A felperes a 2020. január 2-án érkezett előkészítő iratában a vételi ajánlat közlésének megfelelősége hiányában az elővásárlási jog gyakorolhatóságára vonatkozó álláspontjának alátámasztására hivatkozott - a korábban hivatkozott döntések mellett - az EBH2006. 1408 számú döntésében foglaltakra, a Kúria Pfv.22.072/2015/6. számú és a Legfelsőbb Bíróság Pfv.22.028/2007/8. számú ítéletében kifejtett jogi álláspontra.
- [22] Az elsőfokú bíróság a 2020. április 30-án kelt 10.G.41.778/2018/61. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest az I. és II. rendű alperesnek fejenként 500.000 forint perköltség megfizetésére.
Az ítélet indokolásában a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 3:29. § (1) bekezdése, a 3:112. § (1) bekezdése, a 3:196. § (1) bekezdése, a 6:6. § (1) bekezdése, a 6:7. § (1)-(3) bekezdései, a 6:11. § (1) és (2) bekezdése, a 6:14. § (1) bekezdése, a 6:15. § (1) és (2) bekezdése, a 6:62. § (1) bekezdése, a 6:70. § (1)-(3) bekezdései, a 6:215. § (1) és (2) bekezdése, a 6:222. § (1)-(4) bekezdései és a 6:223. § (1) bekezdése rendelkezéseinek idézését követően megállapította, hogy a cégnyilvántartás közhiteles adatai szerint az I. rendű alperes törvényes képviselője **B. Z.** ügyvezető. Az adásvételi szerződés első tervezetét **P-Ú. Zs.** e-mail címére megküldő **R. A.** a társaságban semmilyen tisztséget nem töltött be, a társaság nevében történő jognyilatkozatok megtételére ügyleti meghatalmazással vagy egyéb felhatalmazással nem rendelkezett, így az általa tett nyilatkozatok képviselői jog hiányában semmilyen formában nem kötik az I. rendű alperest. **B. Z.** ügyvezető másolatként sem kapta meg egyik szóban forgó levelet

sem. **R. A.** levele legfeljebb a Ptk. 6:14. § szerinti álképviselő által tett jognyilatkozatnak lenne tekinthető, amelyet azonban I. rendű alperes utólag sem hagyott jóvá. Emellett az első szerződéstervezet a Ptk. 6:215. § (2) bekezdésének, a 6:7. § (2) bekezdésének és a 6:70. § (1) bekezdésének nem felel meg, mivel nem írásban került közlésre. E formai követelmény körében utalt az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló 2/2009. (VI.24.) PK véleményben kifejtettekre is. Az írásbeliség követelményének kizárólag a fokozott biztonságú elektronikus aláírással ellátott okirat felel meg, az egyszerű e-mail üzenet nem, ezért ez utóbbi nem válthat ki joghatást.

A **Sz. I.** által 2018. június 5. napján dr. **N. V. M.** ügyvédnek küldött második szerződéstervezetet vizsgálva megállapította, hogy **Sz. I.** a II. rendű alperes tulajdonosaként nem rendelkezik kellő képviseleti jogosultsággal ahhoz, hogy bármelyik alperes nevében jognyilatkozatokat tegyen, így eljárása semmilyen formában nem köti az alpereseket. **Sz. I.** eljárását az I. rendű alperes utólag szintén nem hagyta jóvá. Ezen felül a küldemény címezettje nem a felperes volt. A második szerződéstervezet azért sem alkalmas az eladási ajánlatnak megfelelő joghatás kiváltására, mert az sem írásban került közlésre; a formai követelményeknek az egyszerű, aláírásokat nem tartalmazó e-mail nem felel meg.

A felperes által csatolt elfogadó nyilatkozat alapján az I. rendű alperes mint eladó és felperes mint vevő között nem jöhetett létre az ingatlanok tulajdonjogának átruházására adásvételi szerződés, mivel nem igazolt, hogy alperesek között létrejött ilyen jogviszony, a II. rendű alperes közölt volna az I. rendű alperessel joghatás kiváltására alkalmas vételi ajánlatot, amelyet az I. rendű alperes elfogadott, továbbá ilyen nyilatkozatot mint saját eladási ajánlatát az I. rendű alperes a felperessel mint elővásárlási jogosulttal szintén közölte volna, megfelelő formában és tartalommal. Mivel az első kereseti kérelem a szerződés létrejötte vonatkozásában nem alapos, így a további kereseti kérelmek is megalapozatlanok.

A II. rendű alperes a perbeli ingatlanok bérlője; e jogállását az ingatlanok tulajdonosának személyében bekövetkező esetleges változás nem érintené, a bérleti szerződés alapján továbbra is jogosult lenne a perbeli ingatlanok birtokára azzal a különbséggel, hogy a bérbeadó személye nem az I. rendű alperes, hanem a felperes lenne. A II. rendű alperessel szembeni kereset azért is alaptalan, mivel a II. rendű alperesnek sem tulajdonjoga, sem egyéb jogosultsága nincs a perbeli ingatlanok tulajdoni lapjára bejegyezve, a felperes és közte jogviszony nem áll fenn, a perben állása nem szükségszerű, a felperes tűrésre, vagy bármilyen kötelezettség teljesítésére kötelezését alappal nem kérheti.

A felperes bizonyítási indítványait a fent kifejtettek okán mellőzte, mivel a képviseleti jog és az írásbeliség hiánya a csatolt okiratok alapján megállapítható volt. Mivel **R. A.** az I. rendű alperes képviseletére nem jogosult, nyilatkozata az I. rendű alperest nem köti, nincs jelentősége, hogy **Sz. I.**et vagy **V. R.**ot a II. rendű alperes képviseletében eljárásra jogosultnak tekintette-e. Ezért a telefonbeszélgetés tartalmának igazolására irányuló tanú meghallgatás iránti indítvány is irreleváns.

[23] Az ítélettel szemben - az I. rendű alperes igazolási kérelmének helyt adó 30-I. számú és a perfelvételt lezáró 57. számú végzésre is kiterjedően - a felperes fellebbezett. Elsődlegesen az ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását és bírósági meghagyás kibocsátására felhívását, míg másodlagosan az ítélet teljes egészében megváltoztatását és a keresetének helyt adást, továbbá az alperesek perköltség megfizetésére kötelezését kérte.

A releváns tények ismertetését követően kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság több, lényeges eljárási szabálysértést vétett, amelyek a Pp. 369. § (1) és (2) bekezdése szerinti felülbírálati jogkörök alkalmazását indokolják, és amely hiányosságok a másodfokú eljárásban nem orvosolhatók.

Az ítélet indokolása hiányos, mivel nem jelöli meg részletesen azon okokat, amelyek miatt az általa felajánlott bizonyításokat mellőzte. A Zrt. és a Kft. megkeresésére irányuló indítványok mellőzésének okát egyáltalán nem tartalmazza. Az indokolás hiányos továbbá, mivel az nem

tartalmazza a Kúria közzétett, általa a perben hivatkozott döntéseitől való eltérés indokait. Az indokolással nem érintett eseti döntésként hivatkozott a Legfelsőbb Bíróság Gfv.30.104/2010/5. számú és Pfv.22.028/2007/8. számú, a Kúria Pfv.V.22.072/2015/6. számú és az EBH2012. P.5 számon közzétett határozatokra. Az ítélet ezáltal a Pp. 2020. április 1-jétől hatályos 346. § (5) bekezdésébe ütközően jogsértő.

Az I. rendű alperes igazolási kérelmének elfogadása ugyancsak jogsértő, az a Pp. 151. § (1) bekezdésébe és a (2) bekezdés a) és b) pontjába ütközik. A keresetlevél kézbesítése 2018. november 23-án történt; a Pp. 151. § (1) bekezdése értelmében három hónap eltelte után igazolási kérelem előterjesztésének nincs helye. Az ellenkérelem előterjesztésére a 2019. február 22-i, elektronikus úton történt kézbesítéstől számított 45 napon belül sem került sor, majd az alperes az így elmulasztott határidő leteltétől, 2019. április 8-tól számított 15 napon belül igazolási kérelmet nem terjesztett elő. Az igazolási kérelem elkésztése mellett hivatkozott arra is, hogy az ügyviteli hibájából fakadó késedelem az önhiba kimentésére nem alkalmas. Hivatkozott ezt alátámasztó eseti döntésekre. Az I. rendű alperes a vétlenségét valószínűsítő körülményre egyáltalán nem hivatkozott, így az igazolási kérelme kellékhányos, és emiatt elutasítandó lett volna.

További eljárási szabálysértésként jelölte meg, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 181. § (1) bekezdésének és 187. §-ának sérelmével nem hozott tárgyaláson kívül bírósági meghagyást, hanem további írásbeli perfelvételt rendelt el, majd az ügyet tárgyalásra tűzte.

Ugyancsak eljárási szabálysértés az, hogy az elsőfokú bíróság az I. rendű alperest igazolási kérelem előterjesztésére hívta fel, holott ez nem olyan szükségszerű nyilatkozat, amely a Pp. 155. §-a alkalmazását megalapozná.

Jogellenes volt az első perfelvételi tárgyalás elhalasztása is az ellenkérelem előterjesztésének elmulasztása miatt, amely nem a Pp. 192. § (1) bekezdése által lehetővé tett halasztási ok.

Szintén eljárási szabálysértés, hogy az elsőfokú bíróság a 31. sorszámu jegyzőkönyv kijavítása iránti, 2019. október 14-i kérelméről döntést nem hozott.

A Pp. 149. § (1) bekezdésébe ütközik, hogy az elsőfokú bíróság a II. rendű alperes igazolási kérelmet nem is tartalmazó, a válasziratra felhívás nélkül előterjesztett 2019. október 17-i viszontválaszát hatályosként befogadta, a Pp. 183. § (5) bekezdése szerinti jogkövetkezményt nem alkalmazta.

A perkoncentráció Pp. 3. §-a szerinti elve és a bíróság közrehatási tevékenységére vonatkozó Pp. 6. §-a szerinti elv sérült azáltal, hogy az elsőfokú bíróság csak a második folytatólagos perfelvételi tárgyaláson hívta fel az I. rendű alperes ellenkérelmére nyilatkozat előterjesztésére, és négy folytatólagos perfelvételi tárgyalást tartott, ahelyett, hogy a perfelvétel lezárásával az érdemi tárgyalást berekesztette volna. Az érdemi tárgyalás elhalasztását a Pp. 196. §-a nem tette lehetővé.

Végül eljárási szabálysértésként hivatkozott arra, hogy az elsőfokú ítélet a tárgyalás tartására irányuló kérelem szabályairól tévesen, a Veir. 29. § (1) bekezdésébe ütközően adott tájékoztatást.

Az elsőfokú bíróság lényeges eljárási szabálysértése, hogy az eljárását az I. rendű alperes hatálytalan ellenkérelme alapján folytatta le. A Pp. 154. § (2) bekezdésében foglaltakra is hivatkozással előadta, hogy az eljárási jogsértés orvoslása csakis az ítélet, a perfelvételt lezáró 57. számú végzés és az igazolási kérelemnek helyt adó 30-I. számú végzés hatályon kívül helyezésével, valamint az elsőfokú bíróság új eljárásra utasításával és az I. rendű alperessel szemben a Pp. 181. § (1) bekezdése szerinti bírósági meghagyás kibocsátásával utasításával lehetséges.

Anyagi jogi szabálysértésként hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte a Ptk. 6:227. § (1) bekezdésének szabályozását. Előadta, hogy a kialakult bírói gyakorlat értelmében a közlési kötelezettség elmulasztása melletti tudomásszerzést követő, szabályszerű joggyakorlással a Ptk. 6:222. § (4) bekezdése alapján az eladó és az elővásárlási jog jogosultja között az adásvételi szerződés létrejön. A joggyakorlat szerint a nem közölt vételi ajánlat is elfogadható, sőt: jogvesztéssel jár, ha az elővásárlásra jogosult ekkor a jogát nem gyakorolja. Hivatkozott a 2/2009. (VI.24.) PK vélemény 8. pontjában, az EBH2006. 1408, a BH2005. 320 számon közzétett, valamint

a Legfelsőbb Bíróság Gfv.30.104/2015/5. számú, Pfv.22.028/2007/8. számú és a Kúria Pfv.22.072/2015/6. számú döntésében kifejtett jogi álláspontra. Amennyiben az elővásárlási jogát nem gyakorolta volna, és az alperesek megkötik az adásvételi szerződést a tudomására jutott vételi ajánlat szerint, úgy az alperesek alappal hivatkozhatnak volna a fenti joggyakorlat alapján a jogvesztésére.

Kiemelte, hogy az elsőfokú bíróság anyagi pervezető végzésében a bizonyítási terhet a Ptk. 6:222. § (1) bekezdésével és a bírósági gyakorlattal szemben, nem megfelelően állapította meg. Hivatkozott az EBH2012. P.5 számú döntésre, amelynek értelmében az alperesek nem hivatkozhatnak olyan körülményekre, amelyek nem álltak volna fenn, ha szabályszerűen közlik vele a vételi ajánlatot.

Az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben a perben bizonyította, hogy a II. rendű alperes vételi ajánlatát az I. rendű alperes el kívánta fogadni, így az elővásárlási jogát szabályszerűen gyakorolta. A tények és bizonyítékok alapján megállapítható, hogy az alperesek az adásvételi szerződés lényeges feltételeiben megegyeztek, mivel az alperesekhez kötődő személyek erről őt egyezően tájékoztatták, felhívták az elővásárlási jogáról lemondásra, a II. rendű alperes a vételár finanszírozását megszervezte, **R. A.** eljárását az alperesek a hosszú távú bérleti szerződésük folytán hitelesnek tekintették, ügyvédet is megbíztak a szerződés előkészítésével, valamint az I. rendű alperes energetikai tanúsítvány elkészítése iránt intézkedett. Az alperesek közötti akarategységet alátámasztó bizonyítékokkal szemben az alperesek sem bizonyítást nem indítványoztak, sem érdemi védekezést nem terjesztettek elő.

Az ítélet indokolása azért is téves, mert az elővásárlásra jogosulttal nem a már megkötött adásvételi szerződést, hanem az elfogadni kívánt vételi ajánlatot kell közölni. A keresete nem azon alapszik, hogy a neki küldött e-mailekkel a II. rendű alperes szabályszerű vételi ajánlatot tett az I. rendű alperesnek, amit az szabályszerűen elfogadott, hanem azon, hogy tudomást szerzett a II. rendű alperes által az I. rendű alperesnek tett olyan vételi ajánlatról, amit az el kívánt fogadni.

A Pp. 369. § (3) bekezdés a) pontja alapján kérte a tényállás kiegészítését azzal, hogy tudomást szerzett a II. rendű alperes által az I. rendű alperesnek tett vételi ajánlatról, amit az I. rendű alperes el kívánt fogadni, ennek megfelelően az elővásárlási jogát szabályszerűen gyakorolta. Kérte a Pp. 369. § (3) bekezdés b) pont szerinti felülbírálati jogkör alkalmazását, az ok nélkül mellőzött, állításait alátámasztó további bizonyítások lefolytatását és a Pp. 369. § (3) bekezdés c) pontja szerint az elővásárlási jog szabályszerű gyakorlására vonatkozó, megfelelő jogi következtetés levonását.

[24] Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását és a felperes perköltség megfizetésére kötelezését kérte.

Az igazolási kérelemnek helyt adással összefüggésben előadta, hogy a keresetlevél szabályszerű kézbesítésére 2019. február 22. napján került sor, az ellenkérelem előterjesztésére nyitva álló határidő utolsó napja 2019. április 8. napja volt, amely dátumtól számított három hónapos objektív határidőn belül az ellenkérelmet előterjesztette. A mulasztás csupán a 2019. június 18. napján tartott tárgyaláson jutott tudomására. Erre tekintettel eljárási szabálysértés nem történt. Hangsúlyozta a mulasztása vétlenségét, és a per során tanúsított eljárásának jóhiszeműségét. Az a jogkövetkezmény, hogy az elmulasztott perbeli cselekményt hatályosan többé nem teljesítheti, a Pp. koncepciójával és alapelveivel nem összeegyeztethető, a Pp. 149. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakra tekintettel sem alkalmazható.

Ugyanakkor a Pp. 36. és 38. §-a alapján az alperesek pertársak, a II. rendű alperes által tett valamennyi perbeli cselekmény - így az általa előterjesztett érdemi ellenkérelem - rá nézve is kihat. Erre tekintettel az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének azért sincs helye, mert az ő érdemi ellenkérelme előterjesztése hiányában is azonos döntés született volna.

Kifejtette, hogy az elsőfokú ítélet indokolása érdemben helyes, az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a levelezés a törvényes képviselője mellőzésével történt, a felperes az adásvételben való érintettségét nem tudta bizonyítani, a címzett **Sz. I.** szintén nem rendelkezik

képviselési jogosultsággal, emellett a szerződés aláírása hiányában az elektronikus levél a formai követelményeknek sem tesz eleget. Így az alperesek között nem jöhetett létre az ingatlanok tulajdonjogának átruházására vonatkozó adásvételi szerződés.

A felperes bizonyítási indítványai és az általa hivatkozott joggyakorlat nem a bíróság által eldöntendő kérdések bizonyítására vonatkoznak, hanem arra nem létező esetre, ha az alperesek között érvényesen létrejöhet volna ingatlan adásvételi szerződés. Ezért a felperesnek a per eldöntése szempontjából jelentőséggel nem bíró bizonyítékai és bizonyítási indítványai elutasításának részletes elemzése szükségtelen lett volna.

Ezen felül a felperes perelhúzó magatartására is hivatkozott.

[25] A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte elsődlegesen a Pp. 382. §-a, másodlagosan a Pp. 383. § (1) és (2) bekezdése alapján, valamint a perköltsége megfizetését.

Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelme nem késett el, mivel a Pp. 608. § (1) bekezdése értelmében a keresetlevél kézbesítése 2018. február 22-én történt meg a részére, a korábbi, postai úton közlés joghatályosnak nem tekinthető. Az elmulasztott határidőtől számított három hónapos objektív határidő letelte előtt terjesztette elő az érdemi ellenkérelmét és az igazolási kérelmét, az igazolási kérelem nem késett el. A Pp. 36. §-a és 38. § (1) bekezdése értelmében kizárt bírósági meghagyás kibocsátása csupán az alperesi pertársaság egyik tagjával szemben.

Emellett az érdemi ellenkérelem a Pp. 7. § (1) bekezdés 16. pontja szerinti perfelvételi iratnak minősül. A Pp. 191. § (3) bekezdése, 194. § (2) bekezdése, a 203. § (2) bekezdése, valamint a 183. § (5) bekezdése is lehetőséget ad a perfelvétel során annak előterjesztésére - legfeljebb pénzbírság következményével.

Erre tekintettel a 2019. október 17-én kelt viszontválasza sem tekinthető hatálytalannak.

Példaként említette, hogy nem helytálló a fellebbezés azon hivatkozása sem, miszerint az elsőfokú bíróság érdemi indokolás nélkül adott helyt az I. rendű alperes igazolási kérelmének.

A hatályon kívül helyezésnek nincs helye abból az okból sem, hogy a bizonyítékok mellőzésének indokolása hiányos. A Pp. 380. § c) pontjához fűzött miniszteri indokolás értelmében a hatályon kívül helyezést csak az indokolás teljes elmaradása eredményezhet. Ehhez képest az ítélet rögzíti a bizonyítási indítványok mellőzésének okát.

Nem helytálló a Kúria által közzétett döntésektől való eltérés indokolásának elmulasztására hivatkozás sem, figyelemmel arra, hogy a 2019. évi CXXVII. törvénynek a Pp. 346. § (5) bekezdését érintő módosítása a törvény 196. § (13) bekezdése szerint csak a 2020. július 1-jén és azt követően meghozott jogerős ítélet vagy az ügy érdemében hozott jogerős végzés ellen indult felülvizsgálati eljárásokban kell alkalmazni.

Mindezekre tekintettel hatályon kívül helyezésnek nincs helye; amennyiben volt is eljárási szabálysértés, az nem olyan jelentőségű és súlyú, másrészt az orvoslás a másodfokú eljárásban lehetséges.

Érdemben előadta, hogy az ítélet megállapítása helytálló, miszerint az alperesek részéről arra jogosult személy nem járt el, az érintettek nyilatkozatait, eljárását az alperesek nem hagyták jóvá sem előzetesen, sem utólag. Emellett a kötelezően előírt írásbeliség feltétele nem teljesült.

A felperesnek az eseti döntésekben foglalt jogi álláspontra hivatkozása nem helytálló, ugyanis a jelen esetben a felperesen kívül más személy által tett ajánlatról, vagy vételi ajánlatról nem lehet szó. A szerződéstervezetek a felperes által hivatkozott előzetes nyilatkozatra, nyilatkozattételre felhívásra utaló rendelkezést nem tartalmaznak, hanem ellenkezőleg: a tervezetek 4. pontja szerint az elővásárlási jogosult felhívására a szerződés aláírása után került volna sor.

[26] A felperes a 2021. január 12-én érkezett beadványában az alperesek fellebbezési ellenkérelmére észrevételt tett. Ismételten hivatkozott a bírói gyakorlatra, ezen belül a Fővárosi Ítéltábla

joggyakorlatára, amely az elővásárlásra jogosult tudomásszerzésének tulajdonít joghatást. Az alperesek jogi álláspontja a 2/2009. (VI.24.) PK. vélemény 8. pontjára tekintettel sem helyes, az eladói közlés elmaradása vagy a szabálytalan közlés esetén is lehetséges az elővásárlási jog gyakorlása. Az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérően a Ptk. 6:222. § (1) bekezdése nem követeli meg az adásvételi szerződés megkötését; a keresete nem ezen, hanem az e-mailekből kitűnő, elfogadni kívánt vételi ajánlaton alapszik. Az alperesek adásvételi szerződés megkötésére irányuló szándékát igazolta a szerződéstervezetekkel, az I. rendű alperes résztulajdonosa élettársának nyilatkozatával, a II. rendű alperes üzletvezetőjének a felé megtett nyilatkozatával, az energetikai szakértő megbízásának tényével, valamint az adásvételi ügylet finanszírozásának megszervezésére utaló szerződéstervezet szövegével. Az elsőfokú bíróság mindezen bizonyítékokat nem értékelte, az általa felajánlott további bizonyítást indokolás nélkül mellőzte.

A fellebbezésében foglaltakat fenntartva kiemelte, hogy a fellebbezési ellenkérelmek nem cáfolták az elsőfokú bíróság általa hivatkozott eljárési szabálysértéseit.

- [27] A fellebbezés az elsőfokú ítélet I. rendű alperessel szembeni keresetet elutasító része tekintetében alapos, a II. rendű alperessel szembeni keresetet elutasító rendelkezés tekintetében megalapozatlan.
- [28] A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság nem követett el olyan lényeges eljárési szabálysértést, amely a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 380. §-ában foglalt, kötelező hatályon kívül helyezésre vezetne. A Pp. 380. § c) pontjában foglalt, orvosolhatatlan formai hiányosságnak - a II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében foglaltaknak megfelelően - csak az indokolás teljes elmaradása, a döntés indokai kifejtésének elmulasztása eredményezhet, amely jogszabálysértés az Alaptörvény 28. cikkében foglalt jogértelmezési kötelezettség elmulasztása által nem ad lehetőséget a felek számára arra, hogy a döntés megalapozottságáról meggyőződhesse.
- [29] Ilyen orvosolhatatlan formai hiányosság meglétére azonban a felperes sem hivatkozott. A Fővárosi Ítéltábla ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 370. § (1) bekezdése alapján, a fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelmek korlátai között bírálta felül.
- [30] A Fővárosi Ítéltábla elsődlegesen rögzíti, hogy a felperes a per során nem állította a II. rendű alperes kötelező perben állását és ennek folytán a Pp. 36. §-a szerinti kényszerű pertársaság meglétét.
A felperes a Pp. 37. § b) pontja szerinti pertársaság fennálltára hivatkozása sem megalapozott, ugyanis a II. rendű alperessel szembeni, tűrésre kötelezés iránti követelés nem az I. rendű alperessel szembeni kereset alapjaként hivatkozott elővásárlási jogból és adásvételi szerződéses jogviszonyból ered, hanem a tulajdonjogból eredő, dologi természetű jogosultságból. A hasonló ténybeli és jogi alap fennállta folytán az alperesek pertársasága a Pp. 37. § c) pontja szerinti célszerű pertársaság.
A kényszerű pertársaság hiányában a perbeli követelés megalapozottsága nem csak egységesen dönthető el; az I. és a II. rendű alperessel szembeni kereset külön-külön is elbírálható.
- [31] A felperes nem vitatta az elsőfokú ítélet indokolásának azon megállapítását, hogy a felperes a II. rendű alperessel szemben keresetösségi joggal nem rendelkezik. A fellebbezés az ítélet II. rendű alperessel szembeni keresetet elutasító részét, annak indokait érdemben nem támadta, a felperes a Pp. 371. § d) pontjában foglalt anyagi vagy eljárési jogszabálysértést e vonatkozásban nem jelölt meg. Az általa hivatkozott eljárési szabálysértések nem hatottak ki a II. rendű alperessel szembeni kereset érdemi elbírálására, annak tartalmát nem befolyásolták. A Fővárosi Ítéltábla e körben rögzíti, hogy az elsőfokú bíróság által erre irányuló bírósági felhívás hiányában is hatályosként befogadott, 2019. október 17-én érkezett viszontválasz a II. rendű alperes részéről új, perdöntő

jelentőségű tényállítást vagy jogi hivatkozást nem tartalmaz, illetve az elsőfokú bíróság a II. rendű alperessel szembeni kereset elbírálásakor - az ítélet indokolásából kitűnően - az e beadványban foglaltakra tekintet nélkül alakította ki jogi álláspontját.

- [32] Mindezekre figyelemmel az ítélet II. rendű alperessel szembeni keresetet elutasító rendelkezése hatályon kívül helyezésének, megváltoztatásának eljárásjogi feltételei nem állnak fenn.
- [33] A fellebbezés annyiban helytálló, hogy az I. rendű alperessel szembeni kereset elbírálása során az elsőfokú bíróság az elsőfokú eljárás lényeges szabályait megsértette, amely eljárási szabálysértés a másodfokú eljárásban nem orvosolható, az ügy érdemi eldöntésére kihatott, ezért e körben az ítélet hatályon kívül helyezésének és új elsőfokú eljárás lefolytatásának van helye.
- [34] A per során a felek által nem volt vitatott az a tény, hogy az elsőfokú bíróság 2018. november 13-án kelt ellenkérelem benyújtására felhívása, valamint a keresetlevél megküldése postai úton történt, és az sem volt vitás, hogy az I. rendű alperes e felhívásra 2019. január 16-án az „Egyéb”, valamint „Érdemi ellenkérelem” beadványt tárgyként feltüntető nyomtatványhoz az ellenkérelem mellékletet nem, hanem csak ügyvédi meghatalmazást csatolt, és úgyszintén nem volt vitás, hogy az alperesek ellenkérelem benyújtására elektronikus úton felhívása a keresetlevél kézbesítésével egyidejűleg 2019. február 22. napján történt meg. Az I. rendű alperes az ekként részére szabott határidőben, 2019. április 8-ig érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő.
- [35] A Pp. 149. § (1) bekezdése a mulasztás jogkövetkezményeként rögzíti, hogy a fél az elmulasztott perbeli cselekményt - ha e törvény másként nem rendelkezik - többé hatályosan nem teljesítheti, az elkésetten teljesített perbeli cselekmény hatálytalan.
A (2) bekezdés értelmében a mulasztás következményei - az e törvényben meghatározott eseteket kivéve - előzetes figyelmeztetés nélkül, maguktól állnak be.
A Pp. 150. § (1) bekezdése szerint ha a fél vagy képviselője valamely határnapon önhibáján kívül nem jelent meg, vagy valamely határidőt önhibáján kívül mulasztott el, a mulasztás következményei - a (2) bekezdésben foglaltak kivételével - igazolással orvosolhatók.
A Pp. 151. § (1) bekezdése értelmében az igazolási kérelmet az elmulasztott határnaptól vagy az elmulasztott határidő utolsó napjától számított tizenöt napon belül lehet előterjeszteni. Ha a mulasztás később jut a félnek vagy képviselőjének tudomására, vagy az akadály később szűnik meg, az igazolási kérelem előterjesztésének határideje a tudomásszerzést vagy az akadály megszűnését követő napon kezdődik, azonban a mulasztástól számított három hónap eltelte után igazolási kérelmet előterjeszteni nem lehet.
A (2) bekezdés szerint az igazolási kérelemben elő kell adni a mulasztás okát és azokat a körülményeket, amelyek a mulasztás vétlenségét valószínűvé teszik.
A (3) bekezdés értelmében a határidő elmulasztása esetén az igazolási kérelem előterjesztésével együtt pótolni kell az elmulasztott cselekményt is.
- [36] A felperes az elsőfokú bíróság ügy érdemére kiható eljárási szabálysértéseként hivatkozott - egyebek mellett - arra, hogy az I. rendű alperes 2019. június 26-án érkezett igazolási kérelmének a 2019. szeptember 17-én kelt 10.G.41.778/2018/30-I. számú végzésével helyt adott, és a szintén 2019. június 26-én érkezett ellenkérelmét időben érkezettként, joghatályok kiváltására alkalmasként befogadta.
- [37] A Pp. 369. § (1) bekezdése értelmében a másodfokú bíróság felülbírálhatja az elsőfokú bíróság eljárásának szabályszerűségét.

A (2) bekezdés szerint a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletével együtt felülbírálhatja az elsőfokú bíróságnak azt a végzését is, amelyet ítéletében indokolt, vagy amely az ítélettel szembeni fellebbezésben támadható.

A Pp. 154. § (2) bekezdés kifejezetten rögzíti, hogy az igazolási kérelemnek helyt adó határozat az eljárást befejező határozat elleni fellebbezésben támadható meg, ha az igazolási kérelmet vissza kellett volna utasítani.

- [38] Amennyiben a II. rendű alperes perbeli cselekményei- így az ellenkérelmének benyújtása - az I. rendű alperesre is kihat, úgy az igazolásnak a Pp. 150. § (2) bekezdés b) pontja értelmében nincs helye.
- [39] A Pp. 38. § (1) bekezdése értelmében a Pp. 36. § és a 37. § a) pontja szerinti pertársaság esetében bármelyik pertárs perbeli cselekményei arra a pertársra is kihatnak, aki valamely határidőt, határnapot vagy perbeli cselekményt elmulasztott.
- [40] Mivel a fent kifejtettek szerint az alperesek pertársasága a Pp. 37. § c) pontja szerinti pertársaság, a Pp. 36. §-a vagy 37. § a) pontja szerinti pertársaság hiányában nem helytálló az alperesek azon hivatkozása, hogy a II. rendű alperes által benyújtott ellenkérelem - amelynek joghatályos benyújtását a felek a per során nem tették vitássá - az I. rendű alperesre is kihatott, azt az általa megtett perbeli cselekményként is értékelni kell.
A Fővárosi Ítéltábla megjegyzi, hogy a II. rendű alperessel szembeni keresetösségi jog fennállta körében maguk az alperesek is vitatták a Pp. 36. §-a és 37. § a) pontja szerinti pertársaság meglétét.
- [41] Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy az I. rendű alperes igazolási kérelme a határidőmulasztás 2019. április 8-ai napjához képest a Pp. 151. § (1) bekezdésében megállapított objektív határidőn belül érkezett.
- [42] A Fővárosi Ítéltábla a felperes állításával szemben rögzíti, hogy az ellenkérelem benyújtására szabott határidő kezdő időpontja a Pp. 608. § (1) bekezdése értelmében elektronikus kapcsolattartásra kötelezett gazdálkodó szervezet esetében nyilvánvalóan nem a postai úton kézbesített, hatálytalan felhívás kézhezvétele, hanem az ellenkérelem benyújtására szabott határidő az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályaitól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1a) bekezdése és 14. § (4) bekezdése alapján a 2019. február 22-én szabályszerűen kézbesített felhívással vette kezdetét.
- [43] Az elsőfokú bíróság - a Pp. 6. §-ában foglalt közrehatási kötelezettségét elmulasztva - nem adott tájékoztatást az I. rendű alperesnek arról, hogy a 2018. november 23-án postai úton kézbesített felhíváshoz joghatályok nem fűződnek, valamint arról sem, hogy az e kézbesítéshez képest, az ott szabott határidőn belül, 2019. január 16-án elektronikus úton érkezett úrlaphoz a hivatkozás szerinti ellenkérelem-mellékletet nem csatolta. Ezt követően, amikor az I. rendű alperes a 2019. május 14-én érkezett viszontválaszában utalt az ellenkérelmében foglaltak fenntartására, úgyszintén nem tájékoztatta az ellenkérelem hiányáról. E tájékoztatás hiányában az I. rendű alperes megalapozottan hivatkozott arra, hogy a mulasztásról csupán a 2019. június 18-án megtartott tárgyaláson szerzett tudomást - a tudomásszerzés ezen időpontját a felperes sem tette vitássá.
A 2019. február 22-én megkezdődött 45 napos határidő 2019. április 8-án telt le, amelyhez képest a három hónapos objektív határidőn belül, a 2019. június 18. napján megtartott tárgyaláson szóban, majd 2019. június 27-én, a tárgyaláson szabott határidőben, írásban, kiegészítve terjesztette elő igazolási kérelmét.

[44] Az elsőfokú bíróság tévedett, amikor azt állapította meg, hogy az I. rendű alperes a Pp. 151. § (2) bekezdésében foglalt tartalmi követelményeknek eleget téve a mulasztása vétlenségét valószínűvé tette.

Az I. rendű alperes - noha az igazolási kérelmében is előadottak alapján, nyilvánvalóan tudomással bírt arról, hogy a 2019. február 22. napján történt felhívásra, az ott szabott határidőben az ellenkérelem benyújtásának elmulasztását kell kimentenie - az önhiba kimentésére alkalmas tényként csupán a 2019. január 16-i beadványa „technológiai, informatikai” hiányosságát jelölte meg.

A Fővárosi Ítéltábla emellett megjegyzi, hogy amennyiben az I. rendű alperes az ezen, 2018. november 13-i felhívás teljesítésének elmulasztását kívánja kimenteni, e felhívás teljesítésének 2019. január 18-i határidejétől, mint a mulasztás napjától számított három hónapos objektív határidő az igazolási kérelem benyújtására nyilvánvalóan eltelt. Így a Pp. 151. § (1) bekezdésének utolsó fordulata értelmében igazolási kérelem előterjesztésének nem lett volna helye, az ennek ellenére előterjesztett igazolási kérelmet a Pp. 153. § (2) bekezdése alapján vissza kellett volna utasítani.

A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy a nem hatályos, postai úton történt felhívásra az érdemi ellenkérelem benyújtása elmulasztásának kimentésére felhozott indokok nyilvánvalóan nem lehetnek alkalmasak annak valószínűsítésére, hogy az ezt követő, 2019. február 22-i felhívásra az ellenkérelem benyújtása önhibáján kívüli okból nem történt meg.

Ezen túlmenően a kérelem elbírálásakor a mulasztás kimentésének előfeltétele, hogy a fél valószínűsítse: a határidő elmulasztása önhibáján kívül történt, a mulasztásban vétlen (BH2018. 51). Az önhiba megítélése során a következőes bírói gyakorlat döntő jelentőséget tulajdonít annak, hogy a határidők betartása terén nem azonos az elvárhatóság mértéke a személyesen eljáró, illetve a jogi képviselővel eljáró féllel szemben. A régi Pp. alkalmazása során kialakult, de a hatályos szabályozásra is irányadó bírói gyakorlat töretlen abban a kérdésben, hogy a hivatásszerűen, gazdasági tevékenységük körében, ellenérték fejében és magas fokú etikai elvárások szerint végző jogi képviselőkkel szemben magasabb elvárhatósági követelményt támaszt, és a mulasztás vétlenségét megalapozó okok és körülmények körét, valamint a méltányosság alkalmazhatóságának eseteit is szűkíti (BDT2004. 1030). A fél képviseletét professzionálisan ellátó személytől ugyanis általában elvárható, hogy gondoskodjon azokról az adminisztratív feltételekről, amelyekkel a képviselet folyamatos ellátása megvalósítható, így - egyebek mellett - az elektronikus ügyintézésre használt számítógép meghibásodása nem tekinthető olyan akadálnak, amely alkalmas lehet az eljárási határidő elmulasztása alóli kimentésre (BDT2020. 4137). Amennyiben pedig a „technológiai, informatikai” hiba ténylegesen adminisztrációs, ügyviteli mulasztást takar, ez mindenképpen olyan körülmény, amely az önhiba körébe tartozik. A bírói gyakorlat értelmében a saját ügyviteli hibájára a fél mulasztásának kimentése érdekében eredményesen nem hivatkozhat (BDT2019. 4111).

A fent kifejtettre figyelemmel az I. rendű alperes által hivatkozott mulasztás, a megfelelő melléklet csatolásának hiánya akkor sem mentesíthetné őt a mulasztás jogkövetkezményei alól, ha e körülmény a 2019. április 8-án lejárt határidő elmulasztása körében értékelhető lenne.

[45] Az elsőfokú bíróság ezért tévedett, amikor az I. rendű alperes 2019. április 8-ai határidő elmulasztásának kimentésére előterjesztett igazolási kérelmének elutasítása helyett annak helyt adott, és az ellenkérelme 2019. június 27-én történő becsatolását határidőben tett perbeli cselekményként értékelte.

A határidő elmulasztása kimentésének hiányában az I. rendű alperes ellenkérelme elkésett, a Pp. 149. § (1) bekezdése alapján hatálytalan, olyan mintha elő sem terjesztette volna.

[46] A Pp. 181. § (1) bekezdés értelmében ha az alperes az írásbeli ellenkérelem előterjesztését elmulasztja és beszámítást tartalmazó iratot sem terjeszt elő, vagy azt a bíróság visszautasítja, a

bíróság hivatalból, tárgyaláson kívül, az alperest a vele közölt kereseti kérelemnek megfelelően bírósági meghagyással kötelezi, kivéve, ha az eljárás megszüntetésének van helye.

- [47] A Pp. 37. § c) pontja szerinti pertársaságra tekintettel nem helytálló a II. rendű alperes azon hivatkozása, hogy bírósági meghagyás kibocsátásának csupán az egyik alperessel szemben nem lehet helye.
- [48] A fentiek szerint az elsőfokú bíróság akkor járt volna el helyesen, ha az I. rendű alperesnek a mulasztás vétlenségét nem valószínűsítő igazolási kérelmét elutasítja, és a felek közötti pertársaságot nem a Pp. 36. § szerint kényszerű pertársaságnak tekintve az I. rendű alperessel szemben - perfelvételi tárgyalás kitűzése nélkül - hivatalból bírósági meghagyást bocsát ki a felperes keresete szerint.
Mivel az elsőfokú bíróság nem így járt el, megsértette a Pp. 181. § (1) bekezdésének szabályát. Perfelvételi tárgyalást az I. rendű alperes vonatkozásában nem tűzhetett volna ki, így annak lezárására sem kerülhetett volna sor.
Ezen eljárási szabálysértés önmagában alapul szolgál az ítélet hatályon kívül helyezésének, a Fővárosi Ítéltábla mellőzte ezért a fellebbezésben hivatkozott további eljárási szabálysértésnek, valamint a döntés érdemben helytállóságának vizsgálatát.
- [49] A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla Pp. 370. § (1) bekezdése szerint, a fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között felülbírálati jogkörében eljárva az elsőfokú ítélet II. rendű alperessel szembeni, tűrésre kötelezés iránti, a fentiek szerint önállóan elbírálható keresetet elutasító rendelkezését a Pp. 383. § (4) bekezdése és a Pp. 364. §-a szerint alkalmazandó Pp. 341. § (2) bekezdése alapján részítélettel, a Pp. 383. § (2) bekezdés alapján helybenhagyta.
- [50] Az elsőfokú bíróság I. rendű alperessel szemben bírósági meghagyás kibocsátásának elmulasztásában megnyilvánuló, ügy érdemére kiható eljárási szabálysértése a másodfokú eljárásban nem orvosolható.
A Fővárosi Ítéltábla ezért az elsőfokú bíróság ítéletét az I. rendű alperessel szembeni keresetet elutasító részében a Pp. 381. § (1) bekezdése alapján a rendelkező részben foglaltak szerint hatályon kívül helyezte, és e körben az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.
- [51] A megismételt eljárást az elsőfokú bíróságnak a perfelvételi szaktól kell lefolytatnia, figyelemmel arra is, hogy a Pp. 183. §-ának 2020. évi CXIX. törvény 75. § 9. pontjával módosított rendelkezése értelmében a perfelvételi szakban a keresetlevélben előadott nyilatkozatok már perfelvételi nyilatkozatnak minősülnek.
- [52] A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes érdemi ellenkérelmét a Pp. 149. § (1) bekezdése alapján elmulasztottnak tekintve hivatalból köteles a Pp. 181. § (1) bekezdése szerinti bírósági meghagyás kibocsátására - az eljárás megszüntetése feltételei fennálltának hiányában. Ezt követően - a bírósági meghagyással szembeni ellentmondás benyújtásának függvényében - lehetséges az eljárás perfelvétel szabályai szerinti folytatása, majd az I. rendű alperessel szembeni a kereset érdemi elbírálása. Ennek során - a felek perben megtett hivatkozásaira figyelemmel - bírói mérlegelés tárgyává kell tennie a ténylegesen nyilatkozatot tevők képviseleti jogosultságán túlmenően az alperesek vételi ajánlat megtételére, illetve annak elfogadására irányuló szándékát, a szerződés megkötésére irányuló tényleges akaratot is, valamint vizsgálnia kell a formai követelmények meglétét is, értékelve az e körben csatolt bizonyítékokat, szükség szerint lefolytatva az e körben felajánlott további bizonyítási eljárást. A bizonyítási indítványok esetleges

elutasításának az eljárást befejező határozatában indokát kell adnia. Az érdemi határozata jogi indokolásában a Pp. 2020. április 1-jétől hatályos, és a jelen perben alkalmazandó 346. § (5) bekezdése értelmében - amennyiben jogkérdésben el kíván térni a Kúriának a Bírósági Határozatok Gyűjteményében 2012. január 1-jén, vagy azt követően közzétett határozatától, ki kell térni ennek okaira is.

[53] A II. rendű alperessel szembeni keresetet elutasító részben a fellebbezés eredményre nem vezetett, így a felperes a Pp. 364. §-a szerint alkalmazandó Pp. 83. § (1) bekezdése alapján a II. rendű alperesnek a perköltséggént felszámított, és a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján mérsékelt ügyvédi munkadíja megfizetésére köteles. A Fővárosi Ítéletábla az ügyvédi munkadíj összege megállapításakor figyelembe vette, hogy az ügy nem volt különösebben bonyolult megítélésű, tekintettel volt a ténylegesen végzett és szükséges jogi képviselői tevékenységre, és ennek alapján az elsőfokú bíróság által megállapított és a felek által összegében vitássá nem tett ügyvédi munkadíj mértékének a felét találta a másodfokú eljárás során végzett munkával arányosnak.

Az ítélet hatályon kívül helyezett része tekintetében a felperes és az I. rendű alperes az előzőek szerint megállapított összegű perköltségét a Pp. 386. § (3) bekezdése alapján csupán megállapította azzal, hogy azok viselése és megfizetése kérdésében az elsőfokú bíróság dönt.

Budapest, 2021. január 20.

. Rutkai Éva s.k.
a tanács elnöke

. Kolozs Balázs s.k.. Molnár József s.k.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: