

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.20.954/2020/5.

A tanács tagjai:

Dr. Bartal Géza a tanács elnöke

Dr. Cseh Attila előadó bíró

Dr. Simonné dr. Gombos Katalin bíró

A felperes:

...

A felperes képviselője:

Dr. Papp Sándor egyéni ügyvéd

Az alperesek:

I. rendű

II. rendű

Az alperesek képviselője:

Dr. Keil Kálmán ügyvéd I. rendű

Dr. Zengődi Zsolt ügyvéd II. rendű

A per tárgya:

Szerződés hatálytalanságának megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

Felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Győri Ítéltábla Pf.II.20.025/2020/II.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

egyéb érdekelt 2 7.P.20.631/2019/11/III.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. rendű alperes részére 1.486.218 (egymillió-négyszáznyolcvanhatezer-kettőszáztizennyolc) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 3.500.000 (hárommillió-ötszázezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az I. rendű alperes képviselő-testülete a 11/2019. (01.22.) számú határozatával pályázatot írt ki a ...

helyrajzi számú (...) általános iskola, valamint az ... helyrajzi számú ... ingatlanai (a továbbiakban együtt: perbeli ingatlanok) értékesítésére; a pályázati felhívásban az ingatlanok minimálárát 60.735.000 forintban és 10.570.000 forintban hirdette meg.

- [2] A pályázat nyertesének a szerződéskötéstől való elállását követően az I. rendű alperes mint eladó, valamint a második legmagasabb vételárát ajánlott II. rendű alperes mint vevő között 2019. május 20-án jött létre adásvételi szerződés (a továbbiakban: perbeli szerződés) a perbeli ingatlanokra, összesen 71.350.000 forint vételáron.
- [3] A szerződő felek a perbeli szerződés III/5. pontjában megállapították, hogy a felperest a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 14. § (2) bekezdése alapján az ingatlanokra elővásárlási jog illeti meg, amelytől függő hatállyal kerül az adásvételi szerződés megkötésre. Az eladó I. rendű alperes kötelezettséget vállalt, hogy a szerződés aláírásával egyidejűleg megkeresi a ... nevében eljáró ... Zrt-t az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozattétel érdekében. A VII/22. pontban a szerződő felek meghatalmazták a ... (eljáró ügyvéd: ...) az okirat elkészítésére, ellenjegyzésére, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviseletre. A VII/28. pont szerint a felek a szerződéssel kapcsolatos bármely értesítést kötelesek voltak írásban, tértivevényes postai küldeményként a szerződésben rögzített címre, és egyidejűleg e-mailben is megküldeni a másik fél, valamint a perbeli szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd részére.
- [4] A szerződéskötés napján a meghatalmazott ügyvéd postai úton megküldött levélben hívta fel a felperes nevében eljáró ... Zrt-t elővásárlási jogának törvényi határidőn belüli gyakorlására. A levélhez mellékelte az alperesek között létrejött perbeli szerződést.
- [5] A felperes a 2019. június 24. napján kelt, az I. rendű alperes jegyzője e-mail címére megküldött levélben úgy nyilatkozott, hogy az adásvételi szerződéssel átruházott ingatlanokra elővásárlási jogát gyakorolni kívánja. Egyidejűleg 5.000.000 forint vételár-részletet és 15.000.000 forint óvadékot átutalt az I. rendű alperesnek.
- [6] A felperes 2019. június 26-án személyesen kézbesítette ugyanezt a - már e-mailben megküldött, elővásárlási jog gyakorlására irányuló - jognyilatkozatát az I. rendű alperesnek, azzal az eltéréssel, hogy a nyilatkozatot az ... Zrt. jogtanácsosa aláírta és ellenjegyezte. Az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatot az ... Zrt. postai úton is megküldte az I. rendű alperesnek, aki azt 2019. június 28-án vette át.
- [7] Az I. rendű alperes a 2019. június 26-án kelt, az ... Zrt.-nek e-mailben és postai úton is megküldött levélben közölte, hogy álláspontja szerint a felperes elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozata elkésett, mivel elmulasztotta az Nvtv. 14. § (5) bekezdésében meghatározott 35 napos határidőt. A postai küldemény az ... Zrt.-hez 2019. július 5-én érkezett meg. Az ... Zrt. a 2019. június 27-én kelt levelében vitatta az I. rendű alperes elkészségre vonatkozó álláspontját és az ingatlanok teljes vételárát átutalta az I. rendű alperesnek, majd 2019. július 12-én kezdeményezte tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [8] A felperes a 2019. augusztus 16-án előterjesztett keresetében kérte annak megállapítását, hogy az alperesek között 2019. május 20-án megkötött perbeli szerződés a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:223. § (1) bekezdése szerint vele szemben hatálytalan, továbbá, hogy a perbeli szerződés azonos tartalommal közte és az I. rendű alperes között létrejött.
- [9] Keresetében kifejtett álláspontja szerint elővásárlási jogát az Nvtv. 14. § (5) bekezdésében meghatározott 35 napos határidőn belül gyakorolta.
- [10] Arra is hivatkozott, nem minősül elővásárlási joga megsértésének annak vitatása, hogy az elővásárlási jogát határidőn belül gyakorolta-e, avagy, hogy az adásvételi szerződés közte és az I. rendű alperes között létrejött. Csak az alperesek közötti perbeli szerződés teljesítése, az eladó által a harmadik személy részére a bejegyzési engedély kiadása és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési

kérelem benyújtása sérti meg az elővásárlási jogát (BH2018.309.). Erről csak 2019. augusztus 5. napján szerzett tudomást a földhivatal végzéséből, amelytől számítva a keresetlevele benyújtásával megtartotta a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésében meghatározott 30 napos határidőt.

- [11] Kérte az eljárás felfüggesztését az I. rendű alperes által a II. rendű alperessel szemben a perbeli szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti per jogerős befejezéséig.
- [12] Az alperesek érdemi ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Elsődlegesen elévülési kifogást terjesztettek elő arra hivatkozással, hogy a felperes a keresetindítással elmulasztotta a szerződéskötésről való tudomásszerzéstől számított 30 napos anyagi jogi határidőt [Ptk. 6:223. § (1) bekezdés]. Kiemelték, az adásvételi szerződés hatálytalanságából eredő igény nyugszik addig, amíg a jogosult nem szerez tudomást elővásárlási jogának megsértéséről. A felperes nevében eljáró ... Zrt. az I. rendű alperesnek a 2019. június 26-án kelt, az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat elkészítésére vonatkozó leveléből annak átvételekor, 2019. július 5-én már tudomást szerezhetett az elővásárlási jogot sértő szerződés megkötéséről. Így a keresetindítási határidő 2019. augusztus 5. napján lejárt.
- [13] A perfelvételi tárgyaláson az I. rendű alperes az ellenkérelmét megváltoztatta. Nem vitatta, hogy a felperes az elővásárlási jogát határidőben, jogszerűen gyakorolta. A megváltoztatott ellenkérelemben a kereset elutasítását amiatt kérte, mert az alperesek által megkötött adásvételi szerződés semmis, az jogszabályba (Ptk. 6:95. §), és nyilvánvalóan a jóerkölcsbe (Ptk. 6:96. §) ütközik, továbbá tévedésben volt (Ptk. 6:90. §) a szerződés megkötésekor, illetve a szerződés feltűnő értékaránytalanságban (Ptk. 6:98. §) szenved. Álláspontja szerint a pályázati kiírás alapját hatálytalan szakértői vélemények képezték, a kiíró a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletbe ütközően 3 hónapnál régebbi értébecslés alapján határozta meg a minimál árat. Újabb szakvéleményekre hivatkozva állította, hogy az átruházott ingatlanok értéke meghaladja a 200.000.000 forintot. Az érvénytelen szerződésekre a felperes a Ptk. 6:108. § (1) bekezdése alapján jogot nem alapíthat. Előadta, hogy a II. rendű alperessel szemben felperesként P.20.916/2019. szám alatt pert indított az eljáró elsőfokú bíróság előtt a perbeli szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt.

Az első- és másodfokú ítélet

- [14] Az elsőfokú bíróság a perfelvételi tárgyaláson meghozott végzésével a felperesnek az eljárás felfüggesztése iránti kérelmét elutasította. Úgy ítélte meg, hogy az I. rendű alperes által a II. rendű alperessel szemben szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perben hozandó döntés nem előzetes kérdése a jelen perben hozandó határozatnak. Amennyiben az alperesek elévülési kifogása alaptalan, ebben a perben is vizsgálható az adásvételi szerződés érvénytelensége.
- [15] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.
- [16] Határozata indokolása szerint az elévülési kifogás alapján mindenekelőtt azt vizsgálta, hogy a felperes a szerződés hatálytalanságán alapuló igényét a törvényi határidőn belül érvényesítette-e [Ptk. 6:223. § (2) bekezdés]. Kiemelte, hogy az elővásárlási jogosult joggyakorlására vonatkozó törvényi rendelkezések (Ptk. 6:222. §) azon alapulnak, hogy a tulajdonos a harmadik személytől kapott vételi ajánlatot annak elfogadása előtt közli az elővásárlásra jogosulttal. Az el nem fogadott vételi ajánlatra vonatkozó ajánlati kötöttség ideje alatt az adásvételi szerződés harmadik személlyel való megkötése az elővásárlási jog megszegésének minősül [Ptk. 6:223. § (1) bekezdés]. Az alperesek az Nvtv. 14. § (5) bekezdésében is nevesített módon az adásvételi szerződést megkötötték, de függő hatállyal, az a felperessel szemben még nem lépett hatályba. Így a megkötött adásvételi szerződés nem minősül az elővásárlási jog megsértésének. Ezért az elővásárlási jogosult a szerződés vele szembeni hatálytalanságából eredő igénye érvényesítésének határideje nem a szerződéskötésről, hanem az elővásárlási joga megsértéséről való tudomásszerzéssel kezdődik.
- [17] Jelen esetben a felperes elővásárlási jogát az alperesek azzal sértették meg, hogy a szerződés függő hatályát megszüntnek tekintették, amikor arra az álláspontra helyezkedtek, hogy a felperes az

elővásárlási jogát elkésetten gyakorolta. Erről a felperes (a nevében eljáró ... Zrt.) az I. rendű alperes 2019. június 26-án kelt, a felpereshez postai úton 2019. július 5-én érkezett leveléből szerzett tudomást. A felperesi igényérvényesítés határideje ekkor megkezdődött és a felperes csak a 30. nap lejártát követően, 2019. augusztus 16-án nyújtotta be keresetlevelét. Az elsőfokú bíróság elvetette a felperesnek a Fővárosi Ítéltábla 6.Pf.20.054/2017/5/II. számú ítéletén alapuló azon álláspontját, hogy az elővásárlási jogosultságból eredő kötelezettség megszegésének csak az eladó bejegyzési engedélyének kiadása és a bejegyzési kérelem földhivatalhoz történő benyújtása minősül.

- [18] Az elsődlegesen az elsőfokú bíróság eljárás felfüggesztése iránti kérelmet elutasító végzésének a megváltoztatása és az I. rendű alperes által az elsőfokú bíróság előtt a II. rendű alperessel szemben 1.P.20.916/2019. szám alatt szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított per jogerős befejezéséig az eljárás felfüggesztése; másodlagosan - az eljárás felfüggesztésének hiányában - az elsőfokú ítélet megváltoztatása és a keresetnek való helyt adás iránt a felperes terjesztett elő fellebbezést.
- [19] A másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.
- [20] A jogerős ítélet indokolása szerint az elsőfokú bíróság a helyesen megállapított tényállás alapján helyes jogkövetkeztetésre jutva utasította el a törvényi elévülési időn túl előterjesztett keresetet.
- [21] A perbeli jogvita érdemét illetően a másodfokú bíróság rámutatott: a perben alkalmazandó Ptk. 6:223. § (1) bekezdése szerint ha a tulajdonos az elővásárlási jogból eredő kötelezettségeinek megszegésével köt szerződést, az így megkötött szerződés az elővásárlási jog jogosultjával szemben hatálytalan, míg a (2) bekezdés a hatálytalanságból eredő igények érvényesítésére harminc napos szubjektív, elévülési és három éves objektív, jogvesztő határidőt rögzít.
- [22] Kifejtette, hogy az elővásárlási jogosult szerződés hatálytalanságából eredő igénye bíróság előtt, keresetlevél benyújtásával érvényesíthető. Az ellenérdekű fél, az alperesek által előterjesztett elévülési kifogás esetén [Ptk. 6:23. § (4) bekezdése] a bíróságnak mindenekelőtt abban kell állást foglalnia, hogy az igényt érvényesítő elővásárlási jogosult a perindításra nyitva álló elévülési időn belül terjesztette-e elő a keresetét. A keresetindítási határidő elmulasztása a hatálytalanságból eredő igény elenyészésével jár, így arról a bíróság érdemi határozattal, ítélettel rendelkezik [Pp.340. § b) pont]. A határidő elmulasztása esetén a bíróság a keresetet elutasítja, így szükségtelen tárgyalni az elővásárlási jogosult hatálytalanságból eredő igényével kapcsolatos bármely kérdésről, míg az elévülési kifogás aaptalansága, a határidő megtartása esetén a bíróság állást foglalhat a hatálytalanságból eredő igény további érdemi kérdéseiben, így abban, hogy a jogosult megtartotta-e az elővásárlási joga gyakorlására nyitva álló, külön jogszabályban [Nvtv.14. § (5) bekezdése] meghatározott határidőt, vagy, hogy a jogosult elsőbbségi jogát sértő adásvételi szerződés esetlegesen érvénytelen-e.
- [23] Rámutatott, az elsőfokú bíróság úgy ítélte, hogy a felperes a keresetindítási határidőt elmulasztotta, ezért helytállóan mellőzte a hatálytalanságból eredő további anyagi jogi kérdésekben (... ügyvéd I. rendű alperes nevében a felperes irányában kifejtett eljárásának jogszerűsége, az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő megtartása, az adásvételi szerződés érvényessége) a döntés meghozatalát.
- [24] A keresetlevél benyújtására nyitva álló, a jogsérelemről való tudomásszerzéstől számított 30 napos elévülési határidő kezdetét illetően a másodfokú bíróság - egyetértve az elsőfokú bíróság álláspontjával - kiemelte, hogy a Ptk. 6:222. § (1) bekezdésének azon szabálya, hogy - ha a tulajdonos harmadik személytől olyan vételi ajánlatot kap, amelyet el kíván fogadni, az ajánlat elfogadása előtt köteles az ajánlatot teljes terjedelemben közölni az elővásárlásra jogosulttal - nem jelent imperatív tilalmat a tulajdonos terhére az ajánlat elfogadására vonatkozóan. Ezért az elővásárlási joggal terhelt dolog tulajdonosa az elővásárlási jogot tiszteletben tartó függő hatályú adásvételi szerződést megkötheti a jogosult vételi ajánlatról történő értesítését megelőzően is. A Ptk. 6:59. § (2) bekezdése szerint ugyanis a szerződési szabályok diszpozitívak és a felek a jogaikra és

kötelezettségeikre vonatkozó szerződési szabályoktól egyező akarattal - kifejezett törvényi tilalom hiányában - eltérhetnek. Ezt az értelmezést támasztja alá az Nvtv. 14. § (5) bekezdés is.

- [25] A fellebbezésben kifejtettekkel szemben a másodfokú bíróság szerint a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szerinti 30 napos igényérvényesítési határidő akkor nyílik meg, amikor az elővásárlásra jogosult igénye keletkezik, azaz akkor, amikor tudomást szerez arról, hogy az elfogadó nyilatkozatát figyelmen kívül hagyták, és a tulajdonos az adásvételi szerződést nem az ő javára, hanem a szerződés szerinti vevő, vagy más elővásárlásra jogosult javára kívánja megkötni.
- [26] A Ptk. szabályai szerinti „tudomásszerzés” időpontja tehát akkor következik be, amikor a felperes értesült arról, hogy az elővásárlási jogát megkerülve kívánnak szerződést kötni, mert az elővásárlási joga megsértése az elfogadó nyilatkozata figyelmen kívül hagyásával történik meg (Kúria Pfv.VI.20.254/2019/9.). A Ptk. 6:223. § (2) bekezdésének megfelelően tehát a perbeli esetben is a jogsérelemlről való tudomásszerzés és nem a II. rendű alperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése iránti kérelem előterjesztésének, vagy a szerződés teljesítésének az időpontja az irányadó (BH2018.309.). A határidő megnyílik az elővásárlásra jogosultnak küldött azon tartalmú tájékoztatással is, miszerint az elővásárlási jogát gyakorló fél nem előzte meg a szerződés szerinti vevőt. Ezzel ugyanis az eladó egyértelműen a tudomására hozta a jogot gyakorolni kívánó félnek azt, hogy az elfogadó nyilatkozatát figyelmen kívül hagyta és az eredeti vevővel kötött szerződést tekinti hatályosnak (BH2019.173., hasonlóan: Kúria a Pfv.VI.20.698/2018/8. és Pfv.VI.20.042/2018/12. számú döntéseiben is).
- [27] A másodfokú bíróság helyesnek ítélte az elsőfokú bíróság álláspontját a tekintetben, miszerint az adott ügyben az I. rendű alperes 2019. június 26-án értesítette a felperest arról, hogy megítélése szerint elkésett elővásárlási jogának gyakorlásával, ezért azt figyelmen kívül hagyja. Ezt az értesítést a felperes postai úton 2019. július 5-én kapta meg, az ettől számított 30 napon belül a keresetlevelét nem terjesztette elő, hanem csak 2019. augusztus 16. napján. Így a felperes a hatálytalanságból eredő igényének érvényesítésével elkésett, ezért a keresetet az elsőfokú bíróság törvényesen utasította el.
- [28] Az ingatlan adásvételi szerződés törvényi definíciójából [Ptk. 6:215. § (1) bekezdése] kiindulva a másodfokú bíróság kitért arra is, hogy a szerződés teljesítése mind az eladó, mind a vevő részéről több mozzanatból áll. A Ptk. 5:38. § (2) bekezdése alapján az ingatlan tulajdonjogának átruházása kettős - kötelmi és dologi jogi - ügylet. A kötelmi szerződés teljesítéséhez a tulajdonjog átruházása (a bejegyzési engedély kiadása), de a vételár kifizetése, az ingatlan birtokbavétele éppúgy hozzátartozik, mint a tulajdonjog bejegyzése. A felperes pedig a fellebbezésében nem adott arra okszerű magyarázatot, hogy e több részkötelezettség teljesítéséből miért éppen a II. rendű alperes tulajdonjoga bejegyzése iránti kérelmet minősítette olyanként, amelyből a szerződés teljesítéseként tudomást szerzett elővásárlási jogának a figyelmen kívül hagyásáról.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [29] A felperes a felülvizsgálat engedélyezése iránti és felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő a jogerős ítélet ellen, annak hatályon kívül helyezése és a keresetének helyt adó határozat meghozatala érdekében. Megsértett jogszabályhelyként a Ptk. 6:223. § (2) bekezdését, 6:88. § (1) bekezdését, 6:108. § (1) bekezdését, 6:21. §-át, 6:22. § (1)-(2) bekezdéseit, valamint az eljárásnak a folyamatban lévő érvénytelenségét a jogerős befejezéséig kért felfüggesztésének az elmaradása miatt a Pp. 123. § (2) bekezdését jelölte meg, amivel kapcsolatban utalt a 2/2010. (VI.28.) PK vélemény 4/b. pontjában foglaltakra.
- [30] A felperes az általa irányadónak tekintett tényállás leírásában utalt az elsőfokú bíróság előtt általa a jelen ügy II. rendű alperese ellen a perbeli szerződés jogszabályba ütközés (Ptk. 6:95. §), nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközés (Ptk. 6:96. §), illetve tévedés [Ptk. 6:90. § (1) bekezdés] és feltűnő értékaránytalanság [Ptk. 6:98. § (1) bekezdés] címén fennálló érvénytelenségének

megállapítása iránt folyamatba tett 1.P.20.916/2019. számú ügyszámú perre. Előadta továbbá, hogy a ... 2020. június 9-én közérdekben okozott sérelem megszüntetése érdekében ugyancsak az elsőfokú bíróság előtt 7.P.20.385/2020. szám alatt keresetet nyújtott be a jelen perbeli alperesek ellen a perbeli szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt, ugyancsak több érvénytelenségi okra hivatkozva.

- [31] Felülvizsgálati kérelmének jogi indokolása körében a felperes elsődlegesen az elévüléssel kapcsolatos anyagi jogi szabályok, és ezekhez kapcsolódóan a Ptk. 6:223. § (1)-(2) bekezdései szerinti határidőre vonatkozó rendelkezések megsértését sérelmezte. Arra hivatkozott, hogy az elévülési kifogás csak abban az esetben fejtheti ki a bírósági úton történő igényérvényesítés lehetőségét megszüntető hatályát, ha az igényérvényesítés tárgyát képező követelés fennáll és az esedékessé vált. E körben utalt a Fővárosi Ítéltábla 9.Pf.20.996/2012/5. számú (ÍH2013.105. szám alatt közzétett) döntésére és a Legfelsőbb Bíróság Pfv.XI.21.699/2006. számú (EBH2006.1531. szám alatt közzétett) határozatára, amelyekből megállapíthatóan érvelése értelmében elévülésről csak létező követelés esetén lehet szó. Ha a perbeli szerződés bármely okból érvénytelen, annak alapján elővásárlási jog sem gyakorolható, így azzal kapcsolatos határidő sincs. Szerinte azzal, hogy a bíróság nem létező követelés elévülését állapította meg, megsértette a Ptk. 6:22. § (2) bekezdését. Kitért arra, hogy a semmis szerződés megkötésének időpontjától érvénytelen [Ptk. 6:88. § (1) bekezdés], érvénytelen szerződésre pedig jogot alapítani nem lehet [Ptk. 6:108. § (1) bekezdés], ez az érvénytelenség általános jogkövetkezménye, amelyet a Legfelsőbb Bíróság az 1/2010. (VI.28.) PK véleménynek 2. pontjában is kifejtett, és amit a jogalkotó a Ptk-ba beépült joggyakorlatnak tekintett.
- [32] Ebből kiindulva álláspontja változatlanul az volt, hogy a perben hozandó döntésnek előkérdése a perbeli szerződés semmisségének megállapítása iránt az alperesek között az elsőfokú bíróságon 1.P.20.916/2019. szám alatt folyamatban lévő perben hozandó jogerős döntés.
- [33] Az elővásárlási jog megsértésével kapcsolatos igényérvényesítés körében a felperes a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésére és ehhez kapcsolódó kúriai döntésekre hivatkozva kifogásolta a másodfokú bíróságnak azt a jogerős ítéleti indokolását, miszerint „... a felperes elővásárlási jogának megsértése nem a szerződés teljesítésével (az I. rendű alperes által a II. rendű alperes számára a tulajdonjog bejegyzési engedély kiadásával), hanem azzal következett be, hogy az alperesek a felperes elővásárlási jog gyakorlásának bejelentését nem ismerték el joghatályosnak”. Ezzel összefüggésben úgy érvelt, hogy az alperesek által 2009. május 20. napján aláírt és ugyanaznap postai úton megküldött perbeli szerződés az ő vonatkozásában nem minősült szerződésnek, csak az I. rendű alperes ajánlatának. Ebből következően a felé csak eladási ajánlatnak minősülő szerződés megkötésével és annak - mint ajánlatnak - az általa történő elfogadásával jöhet létre az adásvételi szerződés az eladó (I. rendű alperes) és ő mint vevő között.
- [34] Az ekként létrejött szerződés érvényességét és hatályosságát azonban nem befolyásolja, hogy annak létrejöttét az alperesek ő felé vitatták-e vagy sem. A szerződés eladó és vevő közötti létrejöttének vitatása ugyanis álláspontja szerint még nem minősül az elővásárlási jogosult elővásárlási joga megsértésének. A Kúria Pfv.VI.21.896/2017. számú (BH2018.309. alatt közzétett) ítéletéből idézve rámutatott, hogy a hatálytalanságból eredő igények érvényesítésére szabott 30 napos határidő akkor nyílik meg, amikor az elővásárlásra jogosultnak ilyen igénye keletkezik: a perbeli esetben akkor, amikor az elővásárlásra jogosult felperes tudomást szerzett az elővásárlási joga megsértéséről, vagyis arról, hogy elfogadó nyilatkozatát figyelmen kívül hagyva az alperesek az általuk kötött szerződést teljesítik. Ekkor keletkezett ugyanis az alperesek által kötött adásvételi szerződés relatív hatálytalanságából eredő, csak perben érvényesíthető igénye. Ehhez kapcsolódva hangsúlyozta: az alperesek között létrejött adásvételi szerződésnek a földhivatalhoz történő benyújtása előtt az alperesek elővásárlási jog vitatása az elővásárlási joga meghíúsításának csak a lehetőségét teremtette meg, de még nem jelentette annak tényleges meghíúsítását vagy akadályozását, mert a tényleges meghíúsítást az alperesek közötti szerződésnek a bejegyzési engedéllyel a földhivatalhoz történő

benyújtása jelentette, és az ő erről való tudomásszerzése indította el a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szerinti 30 napos elévülési határidőt. Ezen álláspontja alátámasztásául utalt a Kúria több határozatára (Pfv.VI.20.495/2018., Pfv.20.042/2018/12., Pfv.20.698/2018/8.).

- [35] Mindez az adott ügyben szerinte azt jelentette, hogy igényérvényesítési határideje 2019. augusztus 5-én kezdődött meg, amikor tudomást szerzett arról, hogy az alperesek az adásvételi szerződés és a bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásával elővásárlási jogát megsértették.
- [36] A II. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartását célozta. Felülvizsgálati eljárási költségének megállapítását a csatolt költségjegyzék alapján kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [37] A felperes felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmében előadottakra és érdemi felülvizsgálati kérelmének konkrét tartalmára, indoklására és a hivatkozott jogszabálysértésekre tekintettel a Kúria előjáróban a felülvizsgálati eljárás kereteit rögzíti.
- [38] Amint azt a Kúria Pfv. 3. számú végzésében is jelezte, az adott ügyben a felülvizsgálat engedélyezésének vizsgálatára nem volt szükség. A másodfokú bíróság nem a Pp. 386. § (4) bekezdése alapján hagyta helyben az elsőfokú bíróság ítéletét [határozata indoklásában a Pp. 383. § (2) bekezdésére utalt], és az elsőfokú bíróság jogi indokolását is jelentősen kiegészítette. Erre figyelemmel a Pp. 408. § (2) bekezdésének alkalmazása nem merülhetett fel, egyéb okból pedig a jogerős ítélet nem minősült a felülvizsgálatból kizárt határozatnak [Pp. 407. § (1)-(2) bekezdései]. Ezért nem volt akadálya a jogerős ítélet érdemi felülvizsgálatának az alábbi keretben.
- [39] A Pp. 423. § (1) bekezdése értelmében a Kúria a felülvizsgálat során a felülvizsgálati kérelem korlátai között, az ott megjelölt jogszabályok tekintetében vizsgálja a jogerős ítélet jogszabálysértő voltát (az ott írt kivételekkel). Ugyanezen jogszabályhely (2) bekezdése szerint a felülvizsgálat a jogerős ítélet meghozataláig bekövetkezett és a jogerős ítélettel elbírált tényekre terjedhet ki. Emellett a felülvizsgálati kérelem tartalmával kapcsolatos elvárás, hogy annak - a beadványokra vonatkozó általános szabályok mellett - tartalmaznia kell egyebek mellett a jogszabálysértés pontos megnevezésével, a jogszabályhely megjelölésével azt az eljárási, illetve anyagi jogi szabálysértést, amely kihatott az ügy érdemi eldöntésére, valamint annak indokait, hogy a fél az új határozat hozatalát vagy a határozat hatályon kívül helyezését milyen okból kívánja, illetve a Kúria döntésére vonatkozó határozott kérelmet, hogy a kérelmező milyen tartalmú döntés meghozatalát kívánja [Pp. 413. § (1) bekezdés b), d) pontjai].
- [40] A Pp. 423. §-ához fűzött Indokolás hangsúlyozza, hogy a felülvizsgálati kérelemhez kötöttség nem csak a határozott, a Kúria döntésére irányuló kérelemre irányadó, hanem a megjelölt jogszabálysértésre is {ezzel egyezően: Polgári eljárásjog (Kommentár a gyakorlat számára) szerk.: Dr. Petrik Ferenc, HVG-ORAC, Budapest, 2017. (harmadik pótlás, 2020.04.01.) II. Kötet 877. oldal}. Ennek megfelelően a felülvizsgálati eljárás korlátait egyrészt a határozott felülvizsgálati kérelem (petitum), másrészt a megjelölt jogszabálysértések határozzák meg.
- [41] Mindezeknek a felperes felülvizsgálati kérelme érdemi elbírálását illetően többirányú jelentősége volt.
- [42] Egyrészt: a Kúria nem vehette figyelembe a jogerős ítélet meghozatala után bekövetkezett tényeket, így a felülvizsgálati kérelem 7. oldal második bekezdésében hivatkozott azon körülményt, miszerint 2020. június 9-én a ... az elsőfokú bíróságon 7.P.20.385/2020. ügyszámon keresetet nyújtott be a perbeli szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt.
- [43] Másrészt: a Pp. 123. §-a szerinti, a bíróság által választható felfüggesztési szabályok megsértésére történt hivatkozás és a felperes felülvizsgálati kérelmének a keresetnek helyt adó határozat meghozatalát célzó petituma nem egyeztethető össze.
- [44] Továbbá: ugyancsak összeegyeztethetetlen a felülvizsgálati kérelemmel célzott érdemi határozat (a keresetnek megfelelő döntés) meghozatala a felülvizsgálati kérelem indoklásának ehhez képest

elsődlegesen a perbeli szerződés érvénytelensége esetén a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szerinti határidő elévülése kizártságával kapcsolatos jogi okfejtésével, mert utóbbi esetén az elővásárlási jog megsértésére alapított igény - az alperesek közötti szerződés kért hatálytalanságának megállapítása, és „ugyanezen tartalommal” a felperes és az I. rendű alperes között az adásvételi szerződés létrejöttének megállapítása - értelmezhetetlen.

- [45] Miután a felülvizsgálati eljárásban a felülvizsgálati kérelem megváltoztatására, illetve érdemi hiánypótlás elrendelésére nincs mód [Pp. 413. § (3)-(4) bekezdései], a Kúria a felek rendelkezési elvére [Pp. 2. § (1)-(2) bekezdések] tekintettel és a fentebb írt felülvizsgálati keretek között eljárva vizsgálta a hivatkozott jogszabálysértések megtörténtét.
- [46] Az így meghatározott felülvizsgálati keretek között eljárva a Kúria a felülvizsgálat eredményeként azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból nem jogszabálysértő, a felperes felülvizsgálati kérelme nem alapos.
- [47] Az adott ügy lényegi kérdése az elővásárlási jogosultnak az elővásárlási joga megsértéséből fakadó igénye bíróság előtti érvényesítésére irányadó, a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szerinti 30 napos határidő kezdő időpontja volt, ehhez képest kellett vizsgálni, hogy a felperes igényérvényesítése határidőben történt-e. Erre tekintettel az eljáró bíróságok helytállóan vizsgálták elsődlegesen a törvényi határidő megtartottságát.
- [48] Ezzel összefüggésben a Kúria kiemeli: a Ptk.-nak az 1959-es Ptk.-hoz képesti újítása, hogy az adásvétel különös nemei között szabályozott elővásárlási jog (Ptk. 6:221. §) megszegésével kötött szerződés hatálytalanságából eredő igény érvényesítésére a jogosult számára egy szubjektív és egy objektív határidőt határoz meg.
- [49] A perbeli esetben az előbbi („a szerződéskötésről való tudomásszerzéstől számított 30 napon belüli”) határidő jogi természetéből kellett kiindulni.
- [50] Amint arra a Kúria már rámutatott, ez a törvényi határidő jellegét tekintve nem keresetindítási, hanem anyagi jogi igényérvényesítési határidő, amelynek elmulasztását az ügy érdemében kell vizsgálni (Pfv.V.20.238/2018, BH2019.18.). A Ptk. 6:21. §-a értelmében a jogosultság gyakorlására és követelés érvényesítésére jogszabályban előírt határidő eltelte akkor jár jogvesztéssel, ha ezt jogszabály kifejezetten így rendeli; ha a határidő nem jogvesztő, arra az elévülés szabályait kell alkalmazni.
- [51] A Ptk. 6:223. § (2) bekezdése nem minősíti jogvesztőnek a 30 napos szubjektív határidőt, következésképpen az elévülési jellegű.
- [52] Az e határidőhöz kötött követelés - az elővásárlási jog megszegésével kötött szerződés relatív hatálytalanságára alapított igény - az annak esedékessé válásától [Ptk. 6:22. § (2) bekezdés] számított 30 napon belül érvényesíthető keresettel. Az „esedékessé válás” kifejezés ezen igény tekintetében a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésében megfogalmazott „szerződéskötésről való tudomásszerzés” tényszerű bekövetkezését jelenti. Ha ettől számított 30 napon belül nem nyújtja be az elővásárlási jogosult a keresetlevelet, az elévülés általános joghatására [Ptk. 6:23. § (1) bekezdés] tekintettel - törvény eltérő rendelkezése hiányában - követelését bírósági eljárásban nem érvényesítheti.
- [53] Ennek a kérdésnek a megítélése független attól, hogy - esetlegesen - az elővásárlási joggal érintett adásvételi szerződés érvénytelen-e, mert a határidő elmulasztása esetén az elővásárlási jogosult jogérvényesítése nem foghat helyt, keresetét érdemben el kell utasítani.
- [54] A Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szerinti szubjektív, 30 napos - és a fentebb kifejtettek szerint elévülési jellegű - anyagi jogi igényérvényesítési határidő kezdetével kapcsolatban a Kúria az alábbiakat emeli ki.
- [55] A hatálytalanságból eredő igények érvényesítésére szabott 30 napos határidő akkor nyílik meg, amikor az elővásárlásra jogosultnak igénye keletkezik: azaz amikor az elővásárlásra jogosult felperes tudomást szerez elővásárlási joga megsértéséről, vagyis arról, hogy az elfogadó nyilatkozatát figyelmen kívül hagyva az alperesek az általuk kötött szerződést teljesítik. Ekkor

keletkezik ugyanis az alperesek által kötött adásvételi szerződés relatív hatálytalanságából eredő, csak perben érvényesíthető igénye, bíróság által orvosolható jogsérelme (BH2018.309.II.).

- [56] A fenti igény keletkezése - azaz a jogában megsértett elővásárlási joggyakorló igényének érvényesítésére a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésében engedett 30 napos határidő megnyílása - pedig mindig az egyedi tényállás függvénye; annak időpontja az adott ügy körülményeinek vizsgálatával állapítható meg (BH2019.173., Pfv.VI.21.944/2018., Pfv.VI.20.946/2018., Pfv.V.20.978/2020., Pfv.V.20.636/2020.).
- [57] A fenti értelmezést erősítette a Kúria az elővásárlási jog megsértése tárgyában lefolytatott jogegységi eljárásban hozott 1/2020. PJE számú jogegységi határozatában is, amelynek indokolása III. pontjának negyedik bekezdése szerint: „Az elővásárlásra jogosultnak az elfogadó nyilatkozata megtételekor az elővásárlási joga megsértéséből fakadó igénye még nincs. Ilyen igénye nem a szerződéskötésről való tudomásszerzéssel keletkezik, hanem akkor, amikor valamilyen - tényállástól függően eltérő - módon tudomást szerez az elővásárlási joga megsértéséről, vagyis arról, hogy az eladó nem fogadja el, figyelmen kívül hagyja az elfogadó nyilatkozatát és a felek az általuk kötött szerződést teljesítik.”
- [58] Mindebből következően az idézett jogszabályhely szerinti „tudomásszerzés” kifejezés tartalma nem szűkíthető le arra a - felperes által felülvizsgálati kérelmében hangsúlyozott - mozzanatra, amely az alperesek által aláírt adásvételi szerződésnek a földhivatalhoz történő benyújtásával, és az I. rendű alperes által a II. rendű alperes részére a tulajdonjog bejegyzési engedély kiadásával realizálódik. A „tudomásszerzés” ténye, bekövetkezése úgyszemint eltérő lehet, annak megítélése a konkrét eset tényállásától függően, egyediesítve, a perben rendelkezésre álló bizonyítékoknak a Pp. 279. § (1) bekezdése [az 1952-es Pp. 206. § (1) bekezdése] szerinti egyenkénti és összességükben történő értékelése, mérlegelése útján állapítható meg. Ebből következően az elővásárlási jogosult tudomásszerzése - eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában - bármely olyan tényen alapulhat, amelyből egyértelműen és okszerűen következik, hogy az eladó figyelmen kívül hagyja az elfogadó nyilatkozatát, és a szerződést kötő felek a szerződés teljesítése érdekében további, jogilag releváns lépéseket tesznek.
- [59] Ehhez az elvi alaphoz képest az adott ügyben irányadó, nem vitatott tényállás szerint a felperes nevében eljáró ... Zrt. az I. rendű alperes 2019. június 26-án kelt, részére 2019. július 5-én postai úton kézbesített leveléből értesült az I. rendű alperes azon jogi álláspontjáról, miszerint a felperes elővásárlási joggyakorlását elkésettnek tekintette. E jognyilatkozat tartalmából minden kétséget kizáróan nyilvánvaló kellett legyen a felperes előtt, hogy az alperesek nem vették figyelembe az elővásárlási jogának érvényesítését célzó bejelentését.
- [60] Erre figyelemmel a felperes perbeli szerződés hatálytalanságából eredő igényének anyagi jogi jogalapja e levél kézbesítésének időpontjában bekövetkezett, az igényérvényesítési határidő e napon megkezdődött. Ezen időponttól semmilyen objektív körülmény nem akadályozta a felperest igényének bíróság előtti érvényesítésében, azonban keresetlevelét csak a szubjektív határidő 2019. augusztus 5-i leteltét követően, 2019. augusztus 16-án - azaz elkésetten - terjesztette elő.
- [61] A kifejtettekre figyelemmel az eljáró bíróságok a felperes felülvizsgálati kérelmében hivatkozott anyagi jogi szabályok megsértése nélkül ítélték elkésettnek a felperes igényérvényesítését, és utasították el érdemben a keresetet, amire tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 424. § (1) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az alkalmazott jogszabályok és az alkalmazott joggyakorlat

[62] 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:223. § (2) bekezdés

[63] 1/2020. PJE

[64].309.II., BH2019.18., BH2019.173.

A döntés elvi tartalma

- [65] Az elővásárlási jog megsértéséből fakadó igény érvényesítésére a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szerinti határidő megkezdését megalapozó „tudomásszerzés” ténye, annak bekövetkezése ugyanakkor eltérő lehet, annak megítélése a konkrét eset tényállásától függően, egyediesítve, a perben rendelkezésre álló bizonyítékok egyenkénti és összességükben történő értékelése, mérlegelése útján állapítható meg. Az elővásárlásra jogosult „tudomásszerzése” bármely olyan tényen alapulhat, amelyből egyértelműen és okszerűen következik, hogy az eladó figyelmen kívül hagyta az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos elfogadó nyilatkozatát, és a szerződést kötő felek a szerződés teljesítése érdekében további, jogilag releváns lépéseket tesznek.

Záró rész

- [66] A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 405. § (1) bekezdése és 364. §-a folytán alkalmazandó 83. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a felülvizsgálati ellenkérelmet előterjesztő II. rendű alperes jogi képviselével összefüggésben felmerült, az ellenkérelemhez csatolt költségjegyzékben felszámított - a felülvizsgálati ügyértékhez és a kifejtett jogi képviselői tevékenységhez mérten arányos, nem túlzott mértékű - felülvizsgálati eljárási költségét.
- [67] A felperes személyes illetékmentessége [az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 4. § (1) bekezdés, 5. § (1) bekezdés a) pontja] folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a Pp. 96. § (1) bekezdés b) pontja értelmében az állam viseli.
- [68] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 405. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 376. § (1) bekezdésének megfelelően tárgyaláson kívül bírálta el.
- [69] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 407. § (1) bekezdés d) pontja zárja ki.

Budapest, 2021. február 25.

Dr. Bartal Géza s.k. a tanács elnöke, Dr. Cseh Attila s.k. előadó bíró, Dr. Simonné dr. Gombos Katalin s.k. bíró