

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA

mint felülvizsgálati bíróság

Gfv. IX. 30.104/2010/5.szám

A Magyar Köztársaság nevében!

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság dr. Mogyorósi István ügyvéd által képviselt **felperesnek**, a személyes eljárás **I. rendű**, dr. Tonhaizer Mária ügyvéd által képviselt **II. rendű alperesek** ellen szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt a Budaörsi Városi Bíróságnál 19.P.22.539/2007. szám alatt indult és a Pest Megyei Bíróság 4.Pf. 23.607/2009/4. számú ítéletével befejezett perében az említett számú másodfokú határozat ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - 2010. június 29. napján tartott tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Pest Megyei Bíróság 4.Pf.23.607/2009/4. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg a II. r. alperesnek 15 nap alatt 156.250 (Százötvenhatezer-kettőszázötven) forint felülvizsgálati perköltséget és az államnak az adóhatóság felhívására 300.000 (Háromszázezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további jogorvoslatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felülvizsgálati kérelem szempontjából irányadó tényállás szerint a felperes és az I.r. alperes tulajdonában állt $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban a t-i ingatlan. A felperes és az I.r. alperes 2000. május 30-án társasági szerződést kötöttek a P Kft. alapítása tárgyában, a társasági szerződés szerint az ingatlant 1,000.000 - 1,000.000 Ft értékben a társaságba apportálták. A P Kft. a cégnyilvántartás adatai szerint nem bejegyzett cég, a bejegyzési kérelmét 2000. augusztus 8-án utasította el a cégbíróság. Az I.r. alperes a 2006. szeptember 22-én kelt levelében tájékoztatta a felperest arról, hogy a saját ingatlan illetőségére 5,000.000 Ft vételáron vételi ajánlatot kapott kívülálló harmadik személytől és közölte a felperessel, hogy az elővásárlási jogával 15 napon belül élhet. A felperes a tájékoztatást 2006. október 25-én átvette, a november 6-

án kelt válaszlevelében úgy nyilatkozott, hogy az elővásárlási jogával élni kíván. Közölte ugyanakkor, hogy az elővételi jogát már gyakorolta, miután az I.r. alperes a P Kft-ből kilépett és az ingatlan illetősége "1,000.000 Ft vételáron megváltásra került." A nyilatkozat utolsó bekezdésében valójában vitatta, hogy az I.r. alperes tulajdonosa a perbehozott ingatlannak. Ennek igazolására hivatkozott egy 2004. június 24-én kelt dr. P S ügyvéd által ellenjegyzett írásbeli jognyilatkozatára az I.r. alperesnek.

Az I.r. alperes mint eladó a II.r. alperessel mint vevővel az ingatlannak az I.r. alperes tulajdonában álló $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségére, az ingatlan vételárát 5,000.000 Ft-ban határozták meg.

A felperes a keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy a szerződés a Ptk. 215. § (1) bekezdésében írtakra tekintettel nem jött létre, másodlagosan arra hivatkozott, hogy az alperesek között 2006. szeptember 22-én kötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, a szerződés közötté mint az elővásárlási jog jogosultja, és az I.r. alperes mint eladó között jött létre. Keresetét a Ptk. 145. §-ának (2) bekezdésére és a Ptk. 373. §-ának (2) bekezdésére alapította. Előadta, hogy elővásárlási jogával élni kívánt, ezt az I.r. alperesnek bejelentette. Az I. r. alperes részéről történt felhívás azonban nem felelt meg a vételi ajánlat szabályszerű közlésére vonatkozó törvényi követelményeknek, mivel abban nem szerepeltek sem a vevő megjelölése, sem a fizetés feltételei, továbbá a vételár esedékessége sem. Úgy nyilatkozott, hogy a II.r. alperes vételi ajánlatában szereplő 5,000.000 Ft vételár kifizetésére nem hajlandó, mivel az I. r. alperes tulajdoni hányadának ellenértékét 2000-ben az I. r. alperessel történt megállapodás alapján 1,000.000 Ft összegben kifizette (2004. június 24-i nyilatkozat).

Indítványozta az I. r. alperes 2004. június 24-ei nyilatkozatát illetően dr. P S ügyvédnek, az alperesek közötti adásvételi szerződés megkötése körülményeit illetően pedig dr. G T ügyvédnek a tanúkénti kihallgatását.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokon eljáró Budaörsi Városi Bíróság a 19.P.22.539/2007/24. számú ítéletében a keresetet elutasította.

A Pest Megyei Bíróság a felperes fellebbezése folytán hozott 4.Pf.23.607/2009/4. számú ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A másodfokú eljárás tárgyát már csak a másodlagos kereset képezte.

A másodfokú bíróság elfogadta az elsőfokú bíróság jogi álláspontját avonatközásban, hogy a P Kft. alapítása, abból az I.r. alperesnek a felperes által állított kilépése és az azzal kapcsolatosan kötött

2004. június 24-ei megállapodás tartalma nem volt tárgya a jelen pernek. A kereset kizárólag annak megállapítására irányult, hogy az alperesek a perbeli, az I.r. alperes nevén álló ingatlanra kötött adásvételi szerződéssel megsértették-e a felperesnek Ptk. 373. §-ának (1) és (2) bekezdésében írt elővásárlási jogát.

A másodfokú bíróság elfogadta az elsőfokú bíróság jogi álláspontját avonatközásban, hogy az I.r. alperes vételi ajánlatot tartalmazó közlése nem felelt meg a Ptk. 373. §-ának (1) bekezdésében, valamint a Legfelsőbb Bíróság PK 9. számú állásfoglalásában és az EBH 2002/721. szám alatt közzé tett elvi határozatában foglaltaknak. Megítélése szerint azonban ez a felperes keresetét nem alapozza meg, miután a felperes a perben a vételi ajánlat teljes terjedelmében való megismerését követően is akként nyilatkozott, hogy a vételi ajánlat szerinti 5,000.000 Ft vételárat nem hajlandó megfizetni. Arra hivatkozott, hogy az I.r. alperes "az ingatlan vételárát" korábban megkapta, azaz gyakorlatilag vitatta az I.r. alperes tulajdonjogát, erre viszont az elővásárlási jog gyakorlása során nincs törvényes lehetősége.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és annak megállapítását kérte, hogy az I., II. r. alperesek közötti adásvételi szerződés hatálytalan.

A másodfokú bíróság által elkövetett jogszabálysértést a Ptk. 145. §-ának (2) bekezdésében, valamint a Pp. 3. §-ának (3) bekezdésében foglaltak megsértésére alapította.

Előadta, hogy az I. r. alperes 2006. október 22-én kelt közlése az eljáró bíróságok megállapítása szerint sem felelt meg a "jogszabályi rendelkezéseknek." Az I.r. alperes nem biztosította, hogy valamennyi szerződési feltétel ismeretében tudjon nyilatkozni a vételi ajánlat elfogadásáról. Álláspontja szerint egy jogellenes tartalmú felhívásra jogilag is kizárt jogszerű nyilatkozatot tenni.

Továbbra is sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság mellőzte az általa felajánlott bizonyítást, nevezetesen a 2004. június 24-i nyilatkozatot ellenjegyző dr. P S, valamint a perbeli adásvételi szerződés megkötésének körülményei tekintetében dr. G T ügyvéd tanúkénti kihallgatását.

Eljárásjogi jogszabálysértésként hivatkozott továbbá arra, hogy az elsőfokú bíróság elmulasztotta a Pp. 3. §-ának (3) bekezdésében írt tájékoztatási kötelezettségét. Nem tájékoztatta a bizonyítási teherről, a bizonyítás sikertelenségének jogkövetkezményeiről, így nem volt arra lehetősége, hogy mérlegelje egy esetleges keresetváltoztatás előterjesztését.

A II. r. alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte, az I. r. alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem nyújtott be.

-.-.-

A Legfelsőbb Bíróság a másodfokú ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül, és azt a felhozott okokból nem találta jogszabálysértőnek.

A felperes anyagi és eljárásjogi jogszabálysértésre egyaránt hivatkozott. Anyagi jogi jogszabálysértésként a Ptk. 145. §-ának (2) bekezdésében foglaltak megsértését jelölte meg.

A Legfelsőbb Bíróság megítélése szerint az eljáró bíróságok nem sértették meg a Ptk. 145. §-ának (2) bekezdésében foglaltakat. Az a perben nem képezte vita tárgyát, hogy a felperest a perbehozott ingatlan I. r. alperes nevén álló $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetősége tekintetében törvényes elővásárlási jog illette meg. A felperes a keresetében annak megállapítását kérte, hogy az I. és II. r. alperesek által 2006. szeptember 22-én kötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, elővásárlási joga folytán a Ptk. 373. §-ának (2) bekezdése szerint az adásvételi szerződés közötté és az I. r. alperes között jött létre.

A felperes erre történő hivatkozása alaptalan. Az iratokból megállapítható, hogy a felperes sem a keresetlevelében sem pedig a per során nem tett a törvényi követelményeknek megfelelő tartalmú elfogadó nyilatkozatot. A Ptk. 373. §-ának (2) bekezdése akként rendelkezik, hogy ha az elővásárlásra jogosult, a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlat tartalmát magáévá teszi, a szerződés közöttük jön létre. Az ajánlat elfogadása nem köthető feltételekhez, és nem térhet el a szerződési ajánlattól. A közölt ajánlattal nem teljes mértékben megegyező nyilatkozat nem tekinthető hatályos elfogadó nyilatkozatnak.

A perben a felperes mindvégig úgy nyilatkozott, hogy az I. r. alperes által a II. r. alperestől kapott szerződési ajánlatban írt 5,000.000 Ft vételárat megfizetni nem kívánja, így a nyilatkozata nem volt alkalmas a Ptk. 373. §-ának (2) bekezdésében írt joghatás kiváltására, ezért az alperesek között létrejött szerződés vele szemben nem hatálytalan és nem igényelheti annak megállapítását, hogy a fenti tartalmú szerződés közötté és az I. r. alperes között jött létre.

Téves egyébként a felperes azon álláspontja, hogy egy jogellenes tartalmú elővásárlási jog gyakorlására irányuló felhívásra kizárt jogszerű elfogadó nyilatkozatot tenni. A bírói gyakorlat szerint ugyanis a nem közölt vételi ajánlat is elfogadható. Ez következtethető ki a Legfelsőbb Bíróságnak a BH 2002/3/107. szám

alatt közzétett eseti döntésében foglaltakból, valamint ezt tartalmazza az 1/2009.(VI.24.) PK vélemény 8. pontja is. Ebből következően a hiányos tartalmú felhívás alapján is gyakorolhatta volna a felperes elővásárlási jogát, amit nem tett meg, elővásárlási jogát még a per során sem gyakorolta a törvényben írt tartalommal, amikor a joggyakorláshoz szükséges minden információ rendelkezésre állt.

Nem sértették meg az eljáró bíróságok a Pp. 3. §-ának (3) bekezdésében írt tájékoztatási kötelezettségüket. A hivatkozott jogszabályi rendelkezés célja, hogy biztosítsa, miszerint a fél a bizonyítási indítványait a jóhiszemű és célszerű pervitel követelményeinek megfelelően előterjeszthesse. E körben a felet arról kell a bíróságnak tájékoztatnia - a Pp. 163. §-a alapján, mely, - a fél által előadott tényállításokat ítéli olyannak, amelyek bizonyításra szorulnak. A tájékoztatásnak a keresettel érvényesített követelésre vonatkozó anyagi jogszabályok szerint jelentős tényekre kell vonatkoznia. Az viszont, hogy a felperes keresete csak akkor lehet sikeres, ha a jogszabályoknak megfelelő elfogadó nyilatkozatot tesz, nem bizonyítandó tény, hanem egy szükséges előfeltétele volt a kereset teljesítésének. Figyelemmel a felülvizsgálati eljárás kereteire a Legfelsőbb Bíróság nem vizsgálta, - és nem is vizsgálhatta - hogy a felperes nem késett-e el a keresetének előterjesztésével.

Helytállóan mellőzték az eljáró bíróságok dr. P S és dr. G T ügyvédek tanúkénti kihallgatását. Az 1/F/1. sorszám alatt csatolt tulajdoni lap másolat szerint az I. r. alperes a tulajdoni lap II/3. sorszámú bejegyzésének tanúsága szerint az ingatlan $\frac{1}{2}$ részének 1991. december 27-étől volt a tulajdonosa. A perbeli adásvételi szerződéssel nevezett mint az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonos ruházta át az ingatlan illetőségét a II. r. alperesre. A jelen pernek nem volt tárgya, hogy az I. r. alperes tulajdonosa volt-e az ingatlannak az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában, ezért a 2004. június 24-én kelt nyilatkozatot ellenjegyző dr. P S ügyvéd meghallgatása a per eldöntése szempontjából szükségtelen volt. A perbehozott adásvételi szerződés megkötésének körülményei a per mikénti eldöntése szempontjából jelentőséggel nem bírtak, ezért a Pp. 3. §-ának (3) bekezdése szerint nem csupán jogosult, de köteles is volt a bíróság a fenti szükségtelen bizonyítás elrendelését mellőzni.

A kifejtettekre figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság a Pest Megyei Bíróság 4.Pf.23.607/2009/4. számú ítéletét a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése szerint hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme sikertelen volt, ezért a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint köteles a II. r. alperesnek a felülvizsgálati eljárással okozott költségét megtéríteni. A II. r.

alperes felülvizsgálati perköltsége a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. §-a (2) bekezdésének a/ pontja és (5) bekezdése szerint felszámítható, az ÁFA-t is tartalmazó ügyvédi munkadíjat foglalja magában.

Az I. r. alperesnek a felülvizsgálati eljárásban perköltsége nem merült fel, ezért arról a Legfelsőbb Bíróságnak rendelkeznie nem kellett.

A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 300.000 Ft felülvizsgálati eljárási illetéket az 1990. évi XCIII. törvény 74. §-ának (3) bekezdése alapján alkalmazandó, a költségmentességről szóló 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése és 15. §-ának (1) bekezdése szerint a felperes köteles az államnak az adóhatóság felhívására megtéríteni.

Budapest, 2010.június 29.

**Dr. Vezekényi Ursula s.k. a tanács elnöke,
Gyöngyösiné Dr. Gyügyei Klára s.k. előadó bíró,
Dr. Lőrincz Györgyné s.k. bíró**

A kiadmány hitelélül:

(PBné)