

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Győri Ítéltábla dr.Nadrai Ügyvédi Iroda által képviselt I.r. és II.r. felpereseknek dr.Hargitai Emil ügyvéd által képviselt alperes ellen adásvételi szerződés létrejöttének megállapítása iránt a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság előtt folyamatba tett perében Győrött, 2009.évi október hó 7.napján P.21.034/2008/17. szám alatt hozott ítélet ellen az alperes részéről 19.sorszám alatt benyújtott fellebbezése, a felperes részéről Pf.3.sorszám alatt benyújtott csatlakozó fellebbezése folytán meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét - a perfeljegyzés törlésére irányuló megkeresését tartalmazó rendelkezés kivételével - megváltoztatja és az I-II.r. felperesek keresetét elutasítja.

Mellőzi az alperesnek a felperes részére 15 napon belül 661.500 (hatszázhatvanegyezer-öttszáz) forint perköltség megfizetésére szóló marasztalását.

Köteles az I-II.r. felperes 15 napon belül megfizetni az alperes részére összesen 700.000 (hétszázezer) forint első- és másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

A fellebbezéssel támadott ítéletében megállapította, hogy a **helység 2-i** ... hrsz. zártkerti ingatlanra 2007.november 10.napján az alperes és "**A**" között létrejött adásvételi szerződés a felperesekkel szemben hatálytalan, a szerződés felperes elfogadó nyilatkozatára figyelemmel az alperes és az I-II.r. felperesek között jött létre.

Kötelezte a felpereseket, hogy a szerződésben foglalt 5.400.000 forint vételárat - tulajdonszerzésük arányában - 15 napon belül egy összegben fizesse meg az alperesnek. Az alperest annak tűrésére kötelezte, hogy az ingatlan nevében álló 1/1 tulajdoni hányadára a vételárrészre történő maradéktalan megfizetését követően a tulajdonjog I.r. és II.r. felperes javára egymás közt egyenlő arányban - adásvétel jogcímén - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Az ítélet jogerőre emelkedését követően megkereste a **Helység 1-i** Körzeti Földhivatalt, hogy a fentiek szerinti tulajdonjog változást - a bejegyzési engedély csatolásától függően - az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be. Egyben a perfeljegyzés törléséről is rendelkezett. Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felpereseknek 661.500 forint perköltséget.

Ítéletének jogi indokolása szerint a felperesek keresetét a Ptk.373.§./1/, /2/ és /6/ bekezdése, valamint a 2/2009/VI.26./Pk vélemény 1., 2., 7.pontja alapján megalapozottnak találta.

Elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a felperesek elfogadó nyilatkozata elkéssettnek tekinthető-e.

Álláspontja szerint az elővásárlási jog gyakorlására megjelölt határidő anyagi jogi jellegű, ebből pedig az következik, hogy az ajánlat elfogadására vonatkozó nyilatkozatnak meg is kell érkeznie a tulajdonoshoz a megszabott határidő utolsó napján.

A megyei bíróság álláspontja szerint az elővásárlási jog gyakorlására megszabott határidő 1 nappal történő túllépése nem eredményezhet jogvesztést a felperesek oldalán.

Ennek indoka az, hogy az alperes által a nyilatkozattételre megjelölt 15 napos határidő túl szorosnak tekinthető. Ezen túlmenően a felperesek az elfogadó nyilatkozatok megküldésekor nem számolhattak azzal, hogy a postára adástól számított harmadik napon sem érkezik meg küldeményük az alpereshez. Ugyanakkor a felperesek a Ptk.4.§./1/ és /4/ bekezdése szerinti magatartást tanúsították, melyre figyelemmel joggyakorlásuk határidejének elmulasztására vonatkozó rendelkezés mereven, jogvesztő jelleggel nem alkalmazható. Így álláspontja szerint a felperesek elővásárlási joggyakorlást tartalmazó nyilatkozata - bár 1 napos késéssel - még a reálisan elvárható ajánlati kötöttség idején belül érkezettnek tekinthető.

Az elővásárlási jog gyakorlása a tartalmi és formai követelményeknek megfelelt, ezért a Ptk.373.§./2/ bekezdése alapján felperesek és az alperes között a szerződés létrejött.

Ezt követően az ajánlattevő "A"-nak ajánlata visszavonására, illetve a szerződéstől való elállására azt követően, hogy azt közölték az elővásárlásra jogosulttal, a Ptk.214.§./2/ bekezdése értelmében már nem volt módja az elővásárlási jog jogosultjaira is kiható hatállyal.

Az eladó esetében pedig a közlés megtörténte után a Ptk.211.§./1/ bekezdése szerinti ajánlati kötöttség kizárja az eladásra irányuló szerződéses nyilatkozata visszavonását, az attól való elállást.

Az elővásárlásra jogosultnak a megküldött ajánlatnak az adásvétel létrejöttéhez szükséges feltételeit kell változatlan tartalommal elfogadni, ha elfogadó nyilatkozatot tesz. Az ajánlat vagy a megkötött szerződés egyéb rendelkezései - mint jelen esetben a szerződés 6.pontjában írt elállási jog biztosítása - kívül esnek az elővásárlási jog gyakorlásának keretein, így a megyei bíróság álláspontja szerint nem válnak automatikusan a felek között az elővásárlási jog gyakorlásával létrejött jogviszony elemévé.

Így a peres felek között a perbeli ingatlan vonatkozásában létrejött adásvételi szerződésnek nincs 6.pontja, ezért a bíróság annak semmisségével kapcsolatos megállapítást sem tehet, illetve a peres felek között létrejött szerződés alperesnek elállási jogot sem biztosíthat.

Az esetben, ha a fenti álláspont nem helytálló és a peres felek szerződésének részét képezőnek kell tekinteni a 6.pontot, akkor elbírálandó az, hogy a 6.pont alapján elállhat-e az eladó, illetve a per folyamán tett elálló nyilatkozat eredményezheti-e a szerződés megszűnését, vagy nem, mert semmis a szerződés 6.pontjában foglalt rendelkezés.

Az elállási jog eladói oldal részére történő biztosítása a Ptk.228.§./3/ bekezdése szerinti semmis rendelkezés, mivel az elővásárlási jog gyakorlásán alapuló tulajdonszerzés tényleges realizálódásának lehetetlenségét eredményezi, és tulajdonképpen kiüríti a jogintézményt.

Álláspontja szerint alperes a 6.pont semmisségének megállapítása körében a részleges érvénytelenségre alappal nem hivatkozhat, annak jogkövetkezményei levonását nem kérheti, hiszen ezen jogérvényesítési szándék a Ptk.5.§./2/ bekezdésben rögzített alapelvi rendelkezések tükrében felperesek elővásárlási jogának és az ezen alapuló törvényes érdekének csorbitására vezetne.

Az ítélet ellen a felperesek csatlakozó fellebbezést, míg az alperes fellebbezést nyújtott be. A felperesek csatlakozó fellebbezésükben kérték a megyei bíróság ítéletének kizárólag az indokolásra vonatkozó rész tekintetében annak megváltoztatását akként, hogy az adásvételi szerződés a peres felek között a Ptk.211.§-a, 213.§-a és 214.§-a alapján jött létre.

Csatlakozó fellebbezésük indoklásául előadták, hogy a megyei bíróságnak az ítélet alapjául szolgáló jogszabályi hivatkozás hiányos megfogalmazása sérti a Pp.221.§./1/ bekezdésében foglalt indoklási kötelezettséget. Hangsúlyozták, hogy a felperesek - függetlenül az elővásárlási jogtól - egyrészt arra is alapították az adásvételi szerződés létrejöttét, hogy az alperes a saját eladási nyilatkozatát közölte a felperesekkel, és mint ajánlattevő a Ptk.211.§./1/ bekezdése alapján az ajánlatához kötve marad.

Ugyanakkor az ajánlat felperesek általi elfogadásával a Ptk.213.§./1/ bekezdés II.fordulata alapján az adásvételi szerződés létrejött és a Ptk.214.§./1/ bekezdése értelmében a szerződés hatályossá is vált.

Az alperes fellebbezésében kérte a megyei bíróság ítéletének megváltoztatását és a felperesek keresetének a teljes elutasítását, valamint a felperesek első- és másodfokú perköltségben való marasztalását.

Fellebbezésének indoklása szerint a felperesek a perben nem bizonyították, hogy a perbeli ingatlan tekintetében elővásárlási joggal rendelkeznek. Ugyanakkor a felperesek a 2009.május 27.napján kelt keresetpontosításukban a kereseti kérelmük jogalapjaként már nem a Ptk.373.§./2/ bekezdését, hanem a Ptk.213.§-át jelölték meg. A 2009.szeptember 15.napján kelt észrevételeik I.pontjában kifejezetten közölték, hogy a fentiek értelmében nem kívánjuk az elővásárlási jogot megjelölni, tekintve, hogy jelen perben érvényesíteni kívánt igényt a Ptk. fentebb megjelölt 211.§., 213.§. és 214.§-ára alapítjuk, így az adásvételi szerződés létrejöttének megítélése nem függ az elővásárlási jogtól.

Az elsőfokú ítélet ugyanakkor a jogvitát a Ptk.373.§-a alapján bírálta el, egyáltalán nem vette figyelembe a felperesek keresetmódosítását.

A fentiek alapján döntő jelentősége van annak, hogy a felperesek ajánlatot vagy szerződést kaptak. Álláspontja szerint az okirat szerződés volt, amelyet kizárólag az elővásárlási jog esetén és az elővásárlásra jogosult szempontjából lehet a Ptk.373.§./1/ bekezdésére tekintettel vételi ajánlatnak minősíteni. Hangsúlyozta, hogy a felperesek részére megküldött okirat mindenben megfelelt a XXV.számú PED előírásainak. Mivel az okirat szerződés és nyilvánvalóan nem ajánlat, ezért azt a felperesek nem fogadhatták el, elővásárlási jog hiányában pedig a szerződésben történő belépésre jogi lehetőség nincs.

Arra a nem várt esetre, ha az okirat nem szerződésnek, hanem ajánlatnak minősül, úgy hivatkozott arra, hogy azt a felperesek késve fogadták el, illetve nem teljes egészében került elfogadásra részükről. Az elővásárlási jog gyakorlására a felperesek felé fennálló határidő 2007.november 29. napján lejárt, az elfogadó nyilatkozatuk pedig ezt követően november 30-án érkezett meg az alpereshez, tehát elkésett. Hangsúlyozta, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó határidő anyagi jogi jellegű, tehát a határidő utolsó napján az ajánlat elfogadására vonatkozó nyilatkozatnak meg kell érkeznie. A határidő utolsó napján postára adott elfogadó nyilatkozat elkésett.

Az ítélet jogszabálysértő, mivel megsértette a Pp.215.§-át, hiszen a kereseti kérelmen túlterjeszkedett és a szerződés hatálytalanságáról döntött annak ellenére, hogy a felperesek ilyen keresetet nem terjesztettek elő. Ezen túlmenően megítélése szerint a felperesek keresetét el kellett volna utasítani, mivel nem felelt meg a 2/2009/VI.24./PK. vélemény 8.pontjában foglaltaknak, nem két részből állt.

Az elővásárlási jog fennállása objektív tény, nincs jogi relevanciája annak, hogy a felek tudata mit fogott át ezzel kapcsolatban.

Előadta, abban a - közös - téves feltevésben volt, hogy a felperesek elővásárlási joggal rendelkeznek, ez azonban nem állt fenn, így a Ptk.210.§./3/ bekezdése értelmében a Ptk.236.§./3/ bekezdése alapján kifogás útján megtámadási jogát érvényesíti. A **helység 2-i** ingatlan-nyilvántartásbanhrsz. alatt felvett ingatlanra vonatkozóan peres felek között létrejött adásvételi szerződést kifogás útján - közös téves feltevés jogcímén - megtámadja, és kéri az eredeti állapot helyreállítását.

Kiemelten hivatkozott arra, hogy a szerződés 6.pontjában kikötött elállási jog nem sérti a 2/2009.PK. vélemény 2.pontjában foglaltakat, mivel az ajánlat tartalmazta az elállási jogot.

Vitatta az ítélet 9.oldal 3.bekezdésében és 10.oldal 1.bekezdésében rögzített megyei bírósági álláspontot. Hivatkozott arra, hogy a 6.pont nem gátolta meg felpereseket az elővásárlási joguk gyakorlásában, nem tette lehetetlenné, hogy felperesek és az alperes között a jogviszony létre jöjjön. Kizárólag az elővásárlási jog gyakorlása esetére biztosított lehetőséget az elállásra, de a szerződés nem az elővásárlási jog gyakorlásával mint bontó feltétel bekövetkeztével szűnt meg. Az elővásárlási jog gyakorlása önmagában nem bontotta fel a szerződést, ehhez többetre, külön cselekményre az elállás gyakorlására volt szükség.

Az elállási jog kikötése nem minősül a Ptk.228.§./2/ bekezdése szerinti bontó feltételnek, így erre figyelemmel annak semmissége sem állapítható meg a Ptk.228.§./3/ bekezdése alapján.

A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben a csatlakozó fellebbezéssel nem érintett részben kérték a megyei bíróság ítéletének helybenhagyását.

Az alperes által 2007.novemberében a felperesek részére megküldött dokumentum alperes saját eladási ajánlatának minősül. A megküldött ajánlat a Ptk.211.§-a alapján ajánlati kötöttséget eredményez. Így alperes az ajánlatban szereplő feltételekkel, az abban foglalt 5.400.000 forint összegű vételáron felperesek részére köteles volt a **helység 2-i** ... hrsz. ingatlant eladni, mivel a felperesek a kapott ajánlatot változtatás nélkül elfogadták és

alperes részére szabályszerűen megküldték. Így az adásvételi szerződés a Ptk.213.§-a és 214.§-a alapján létrejött.

Hangsúlyozták, hogy az alperes mindvégig tudta, illetve nem vitatta felpereseknek a törvényen alapuló elővásárlási jogosultságát. Előadták, hogy felperesek jelenleg a hegyközség tagjai.

Hivatkoztak arra is, hogy az elsőfokú ítélet 8 és 9. oldalai kifejezetten megjelölik a felperesek által hivatkozott Ptk.211.§. 213.§ és 214.§-át.

Az alperes akár ajánlatnak tekinti a felperesek részére megküldött iratot, akár szerződésnek, az végeredményben nem más mint egy eladási ajánlat, amelynek címzettjei a felperesek. A szerződés az ajánlat elfogadásával pedig nem vitásan létrejött.

A felperesek nem tekintik az ajánlati határidőt elmulasztottnak. Ez esetben az alperesnek a Ptk.214.§./4/ bekezdése alapján haladéktalanul értesítenie kellett volna a felpereseket, amelynek elmulasztása a szerződés létrejöttéhez vezetett.

Hangsúlyozták, hogy az elállási jog akkor sem gyakorolható, ha az a szerződés részévé vált volna, mert annak sem feltételei, sem indokai nem állnak fenn.

Álláspontjuk szerint a 6.pont nem vált a szerződés részévé, mivel a peres felek között a szerződés tárgya kizárólag a **helység 2-i** ...hrsz. ingatlan volt.

A felperesek csatlakozó fellebbezése alaptalan, míg az alperes csatlakozó fellebbezése megalapozott.

Az ítélet tábla elsődlegesen az alperes fellebbezésben előterjesztett, a Ptk.236.§./3/ bekezdésére alapított megtámadási kifogását bírálta el.

A Ptk.236.§./3/ bekezdése értelmében a megtámadásra jogosult a szerződésből eredő követeléssel szemben kifogás útján megtámadási jogát akkor is érvényesítheti, ha a megtámadási határidő már eltelt.

A következőket bírói gyakorlat szerint a kifogás után érvényesített megtámadási jog azonban nem tekinthető egyenértékűnek a szerződés megtámadásával. Ez csak a keresettel szemben való védekezést szolgálja, legfeljebb a kereset elutasítását eredményezheti.

Az alperes kifogását azonban az elsőfokú eljárásban nem terjesztette elő, erre kizárólag csak a fellebbezésében hivatkozott. A Pp.235.§./1/ bekezdése értelmében a fellebbezési eljárásban a megtámadási kifogás érvényesítésére jogi lehetőség nincs. Így az ítélet tábla a kifogás érdemi elbírálását a Pp.235.§./1/ bekezdése alapján mellőzte.

Az ítélet tábla ezt követően - az alperesnek a kereseti kérelmen való túlterjeszkedésre hivatkozó érvelésére figyelemmel - azt vizsgálta, hogy az I-II.r. felperesek milyen keresetet terjesztettek elő és azt mire alapították.

A I-II.r. felperesek a Veszprém Megyei Bíróság előtt P.20.102/2008.szám alatt indított perben annak megállapítását kérték, hogy a Ptk.373.§./2/ bekezdése alapján a peres felek között adásvételi szerződés létrejött. Egyben kérték kötelezni az alperest felperesek tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges nyilatkozat kiadására, illetve másodsorban

kérték, hogy alperes bejegyzést engedő nyilatkozatát a Ptk.295.§-ára hivatkozással a bíróság ítéletével pótolja.

Ezt követően az ítéletábra az eljárás lefolytatására a Pkk.I.25.153/2008/2.számú végzésével a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróságot jelölte ki.

A Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság előtt P.21.034/2008.szám alatt folyamatban lévő perben az I-II.r. felperesek a 2009.május 27.napján kelt 9.sorszámú keresetpontosításukban kérték a megyei bíróság állapítsa meg, hogy a peres felek között a **helység 2-i**hrsz. ingatlan vonatkozásában az adásvételi szerződés létrejött, állapítsa meg, hogy a peres felek vonatkozásában az adásvételi szerződés 6.pontja érthetetlen, lehetetlen feltételt tartalmaz, ezért semmis, és az alperes perköltségben való marasztalását. Ezen keresetpontosításukban előadták, hogy álláspontjuk szerint a peres felek között az elfogadó nyilatkozat alperes részére történő megérkezésével az adásvételi szerződés a Ptk.213.§-ára hivatkozással létrejött.

A megyei bíróság a 14.sorszámú végzésével felhívta a felpereseket, 8 napon belül jelöljék meg, illetve igazolják, milyen jogszabályi rendelkezésen alapul elővásárlási joguk, az ekként fennálló elővásárlási jog gyakorlásának feltételei miként állnak fenn.

Ezt követően a felperesek a 15.sorszámú észrevétel megnevezésű iratukban keresetüket a Ptk.211.§./1/ bekezdés, a 213.§./1/ bekezdés és a 214.§-ára alapították. Ezen túlmenően rögzítették „A fentiek értelmében nem kívánjuk az elővásárlási jogot megjelölni, tekintve, hogy jelen perben érvényesíteni kívánt igényt a Ptk. fentebb megjelölt 211.§., 213.§. és 214.§-aira alapítjuk, így az adásvételi szerződés létrejöttének megítélése nem függ az elővásárlási jogtól.” (15.sorszámú beadvány 1.oldal 4.bekezdés).

Ugyanakkor előadták, hogy álláspontjuk szerint a vételi ajánlat megküldésével az alperes vált ajánlattevővé, mely ajánlat felperesek általi elfogadásával az adásvételi szerződés létrejött.

Továbbra is fenntartották, hogy az adásvételi szerződés 6.pontja lehetetlen, érthetetlen feltételt tartalmaz, ezért a Ptk.228.§./3/ bekezdése alapján semmis.

A fentiekből egyértelműen megállapítható, hogy a felperesek az elsőfokú eljárásban a korábbi keresetüket módosították, és keresetük jogalapjaként nem a Ptk.373.§-át, hanem a Ptk.211.§., 213.§. és 214.§-át jelölték meg, mely keresetük - tartalma szerint - a Pp.123.§-a szerinti megállapítási keresetnek felel meg. Ugyanakkor a megyei bíróság ítéletében a peres felek közötti jogvitát tévesen a Ptk.373.§-a alapján és marasztalási keresetként bírálta el.

A megállapítási kereset körében a Pp.123.§-a kimondja, megállapításra irányuló egyéb kereseti kérelemnek csak akkor van helye, ha a kért megállapítás a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása végett szükséges, és a felperes a jogviszony természeténél fogva, vagy a kötelezettség lejártának hiányában vagy valamely más okból teljesítést nem követelhet.

A megyei bíróság elmulasztotta annak vizsgálatát is, hogy a felperesek megállapítási keresetet előterjeszthettek-e vagy sem.

A megállapítási kereset indításának két együttes feltétele van, a jogvédelem szükségessége, valamint a teljesítés követelésének a kizártsága. Ezekről a feltételekről a

törvény csak a számadási kötelezettség megállapítása iránti keresetnél tekint el. A törvényben előírt feltételek konjunktívak, tehát együttesen kell fennforogniuk (BH.1993/250.).

Az esetben, ha a megállapításra irányuló kereseti kérelem előterjesztésének a jogszabályokban meghatározott feltételei nem állnak fenn, a kereseti kérelmet a bíróságnak el kell utasítani.

Az ítéletábra álláspontja szerint a jelen perben a megállapítási kereset törvényi előfeltételei nem állnak fenn, hiszen a felperesek teljesítést kérhettek, kérhették volna a tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését.

Ezért a felperesek megállapításra irányuló keresete érdemben nem bírálható el, azt a megyei bíróságnak ez okból el kellett volna utasítania.

A felperesek véglegesen fenntartott keresetükben a fenti megállapítási kereset mellett, a Ptk.228.§./3/ bekezdése alapján az adásvételi szerződés 6.pontjában foglalt „mindkét fél értékesítési szándékának” biztosítására kikötött elállási jogról való megállapodás semmisségére is hivatkoztak.

Ezen semmisségi hivatkozásra tekintettel - a Ptk.234.§./1/ bekezdése alapján az ítéletábra vizsgálta, hogy létrejött-e a peres felek között adásvételi szerződés, azaz van-e olyan szerződés mely egy részének semmissége vizsgálandó.

A felperesek módosított keresetükben arra hivatkoztak, hogy az alperestől a **helység 2-i**hrsz. zártkerti ingatlan vonatkozásában saját elhatározásából történő szerződési ajánlatot kaptak, amelyet ők a 2007.november 23.napján kelt írásbeli nyilatkozatukkal elfogadtak, így közöttük a Ptk.213.§./1/ bekezdés II.fordulata alapján az adásvételi szerződés létrejött.

A perbeli adatok alapján egyértelműen megállapítható, hogy az alperes bár kétségtelen, hogy a perbeli ingatlanokat el kívánta adni, nem minden előzmény nélküli és nem saját akarat elhatározásából történő szerződési ajánlatot küldött meg a felperesek részére, hanem a Ptk.373.§-a szerinti közlési kötelezettségének tett eleget, azt követően, hogy részére harmadik személy vételi ajánlatot tett. Ezt igazolja az alperesnek a felperesekhez 2007.november 10.napján megküldött levele is, amelyben kifejezetten „elővásárlási joga gyakorlásáról szóló nyilatkozat 15 napon belül történő megküldését” kérte. Ugyanakkor az I-II.r. felperesek a 2007.november 23.napján kelt, de az alpereshez 2007.november 30.napján megérkezett iratukban is elővásárlási jog gyakorlásáról nyilatkoztak.

Az elsőfokú eljárás adatai alapján egyértelműen megállapítható, hogy az alperes a közte és **"A"** között 2007.november 10.napján létrejött adásvételi szerződést abban a feltevésben küldte meg az I-II.r. felperes részére, hogy ők mint szomszédok a hegyközség tagjai lettek, és mint ilyen személyeket jogszabályon alapuló elővásárlási jog illet meg. A felperesek erre figyelemmel tettek elfogadó nyilatkozatot.

Az adásvételi szerződés megkötésekor hatályos, a hegyközségekről szóló 1994. évi CII.tv. 30.§./2/ bekezdése ugyan kimondta, a hegyközség tagját elővásárlási, valamint előhaszonbérleti jog illeti meg a szomszédos, a szőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott földrészletre.

A felperesek az elsőfokú eljárásban a 16.sorszámú jegyzőkönyv 3.oldal 1.bekezdésében a feltett bírói kérdésre úgy nyilatkoztak, hogy „a hegyközségnek a per folyamatba léte alatt váltunk tagjaivá, ez egy önkéntes társulás, fizetési kötelezettség mellett, abban az időpontban, amikor mi a vételi ajánlatot alperestől megkaptuk még nem voltunk a hegyközség tagjai, azonban nem is ekként adtunk választ az ajánlatra, mi úgy gondoltuk, hogy ez egy eladási ajánlat közlése az alperes részéről és ezt fogadtuk el, a már hivatkoztak szerint."

Ezen felperesi nyilatkozat alapján egyértelműen megállapítható, hogy a felpereseket a szerződés megkötésekor - 2007.november 10.napján - nem illette meg a hegyközségi törvényen alapuló elővásárlási jog, mivel ekkor még nem voltak a hegyközség tagjai. Ekként az alperest a Ptk.373.§-a szerinti közlési kötelezettség nem terhelte, és elővásárlási jog hiányában szerződéskötési szabadsága sem volt korlátozott.

Két pólusú jogviszony hiányában nem lehet az általános szabályok (Ptk.211-214.§.) alkalmazásával megállapítani a szerződés létrejöttét, arra csak abban az esetben kerülhetett volna sor, ha az alperes mindenki mást megelőzően a harmadik személyt kihagyva tett volna a felperesek felé eladási ajánlatot, melyet azok a rá irányadó szabályok szerint elfogadtak volna.

Létre nem jött szerződés semmisségének akárcsak részbeni vizsgálatára pedig nincs lehetőség.

Az ítéltábla osztotta az alperes azon fellebbezési érvelését is, hogy a megyei bíróság megsértette a Pp.215.§-át, mivel túlterjeszkedett a felperesek kereseti kérelmén, hiszen a felperesek nem kérték az alperes és (a perben nem is álló) "A" közötti 2007.november 10.napján létrejött szerződés hatálytalanságának megállapítását, erről ítéleti döntést sem hozhatott volna. Ennek azonban a fentebbi jogi álláspont mellett nincs érdemi relevanciája.

Mindezen indokok alapján a megyei bíróság ítéletét a Pp.253.§./2/ bekezdése alapján - a perfeljegyzés törlésére irányuló megkeresést tartalmazó rendelkezés kivételével - megváltoztatta és a felperesek keresetét elutasította.

A peres eljárásban a felperesek teljes egészében pervesztesek lettek, ezért a Pp.78.§./1/ bekezdése alapján ők kötelesek megfizetni az alperes felmerült első- és másodfokú perköltségét.

A perköltség összegének a megállapításánál az ítéltábla figyelemmel volt arra, hogy az alperes fellebbezésén 324.000 forint fellebbezési illetéket is lerótt.

Győr, 2010. évi szeptember hó 23. napján

Dr.Ábrahám Éva sk.
a tanács elnöke

Dr.Vass Mária sk.
előadó bíró

Dr.Szalay Róbert sk.
bíró