

**SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA**  
**Pf.I.20.011/2008/3.szám**

**A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!**

A Szegedi Ítéltábla a Dr. Jakab Zoltán ügyvéd (által képviselt **(I.rendű felperes neve, címe)** alatti lakos I. rendű és **(II.rendű felperes neve, címe)** alatti lakos II. rendű felpereseknek - a Gyömbér-Major Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Gyömbér Magdolna ügyvéd) által képviselt **(alperes neve, címe)** alatti lakos alperes ellen szerződés létrejöttének megállapítása iránt indított perében a Csongrád Megyei Bíróság 2007. október 31. napján kelt 13.P.21.672/2007/4. számú ítéletével szemben a felperesek részéről 5. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

**Í T É L E T E T :**

Az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja**.

Kötelezi az I. rendű felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 45.000,- (Negyvenötezer) Ft, a II. rendű felperes pedig 130.000,- (Egyszázharmincezer) Ft másodfokú eljárási költséget.

A le nem rótt fellebbezési eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

**I N D O K O L Á S :**

A **(település)** I. kerület, belterület ... helyrajzi számú, **(utca, házszám)** alatti ingatlanak 1/8-3/8 arányban a felperesek, 4/8 arányban az alperes a tulajdonosa. A felperesek a tulajdoni hányadukat öröklés útján szerezték és értékesíteni kívánták. A hirdetésükre 2006. novemberében jelentkező **(1. személy neve)** és **(2. személy neve)** 7,5 millió Ft-os vételi ajánlatot tettek azzal, hogy az adásvételi szerződés megkötésének feltételeként a felperesek tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését és az alperessel történő használati megosztást kötötték ki. A felperesek 2006. november 23-án tájékoztatták az alperest, hogy 7,5 millió Ft vételár ellenében ajánlatot kaptak tulajdoni hányaduk értékesítésére és felhívták, 8 napon belül nyilatkozzék, hogy az elővásárlási jogával élni kíván-e. Az alperes a

2006. december 1-jén kelt válaszában akként nyilatkozott, hogy elővásárlási jogával él, és az ingatlanrész megvásárlásához hitelt kíván felvenni. Ezt követően az adásvételi szerződés megkötésére történő felszólításra közölte, hogy a vételi ajánlatot teljes terjedelmében meg kívánja ismerni. Miután a felperesek erre nem válaszoltak, 2007. januárjában a felek között a tárgyalások megszakadtak, adásvételi szerződés megkötésére nem került sor.

A felperesek keresetükben annak megállapítását kérték, hogy köztük és az alperes között az elővásárlási jog gyakorlása folytán az ingatlanhányadukra az adásvételi szerződés létrejött. Kérték, hogy a bíróság kötelezze az alperest, 15 nap alatt fizessen meg 7,5 millió Ft vételárat.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Előadta, hogy köztük adásvételi szerződés nem jött létre, mert a felperesek és az ajánlatot tevők szerződést nem kötöttek, ebből következően nem volt abban a helyzetben, hogy a vételi ajánlatot teljes terjedelmében megismerhesse. Ennek hiányában a szerződés létrehozására alkalmas nyilatkozatot tenni nem tudott.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Rendelkezett a le nem rótt illetékről és az alperes javára az I. rendű felperest 93.700,- Ft, a II. rendű felperest 281.200,- Ft perköltség megfizetésére kötelezte. Indokolásában kiemelte, az elővásárlási jog gyakorlásának az az előfeltétele, hogy az eladó a külső harmadik személytől származó vételi ajánlatot teljes terjedelemben közölje az elővásárlási jog jogosultjával, az elővásárlásra jogosult ugyanis csak akkor kerülhet abba a helyzetbe, hogy a vételi ajánlat elfogadásáról nyilatkozzék, ha ismeri az ajánlat összes feltételét. Álláspontja szerint a felperesek által az alpereshez intézett és 2006. november 23. napján kelt írásbeli nyilatkozat nem tekinthető a vételi ajánlat teljes terjedelmű közlésének. Ezen túl a felperesek és az ajánlatot tevők között sem előszerződés, sem szerződés nem jött létre, az ajánlatot tevők a vételt feltételhez kötötték, ebből következően nem volt olyan vételi ajánlat, amely közölhető lett volna az alperessel. Írásba foglalt vételi ajánlat hiányában, amelyből az alperes teljes terjedelmében megismerhette volna az adásvételi szerződés feltételeit - így a fizetési módot, a birtokba adást, az ingatlan állapotára vonatkozó nyilatkozatokat - az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívás nem felelt meg a Legfelsőbb Bíróság PK 9. számú állásfoglalásának I. és IX. pontjában írtaknak, ezért a keresetet elutasította.

Az ítélet ellen a felperesek éltek fellebbezéssel, amelyben elsődlegesen a elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával a keresetüknek történő helyt adást kérték. Másodlagos fellebbezési kérelmük a perköltség mérséklésére irányult. Előadták, hogy a külső harmadik személyektől kapott vételi ajánlatot megfelelő módon közölték az alperessel és az alperes azt elfogadta. Hangsúlyozták, nincs olyan jogszabályi kötelezettség, amely azt írná elő, hogy a vételi ajánlatot tevőkkel megkötött adásvételi szerződést kellene közölni az elővásárlási jog jogosultjával, mert amennyiben az elővásárlásra jogosult a vételi ajánlatot elfogadja, úgy a harmadik személyekkel az adásvételi szerződés nem is köthető meg. Az alperes a vételi ajánlat közlését követően a vételárat és a közlés tartalmát nem vitatta, egyértelmű és kifejezett elfogadó nyilatkozatot tett, amely őt köti, és az alól nem mentesülhet kellő ok vagy indoklás nélkül. Másodlagos fellebbezési kérelmükkel kapcsolatosan arra hivatkoztak, hogy az alperes jogi képviselője a tárgyalás előkészítése során nem járt

el, egyetlen tárgyaláson vett részt, ezért a megállapított elsőfokú eljárási költség túlzottnak tekintendő.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

**A fellebbezés alaptalan.**

A Ptk. 145. § (2) bekezdése szerint a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg. Ha a tulajdonostárs a tulajdoni illetőségét el kívánja adni, a kívülálló személytől eredő vételi ajánlatot köteles közölni minden egyes tulajdonostársával (Legfelsőbb Bíróság PK 9. számú állásfoglalás I. pont). Az ingatlan (hányad) tulajdonjogának átruházását célzó szerződés megkötésére csak írásban lehet ajánlatot tenni az ajánlati kötöttséget eredményező joghatállyal (XXV. számú Polgári Elvi Döntés IV. pont). A vételi ajánlat elfogadásával érvényesen létrejött adásvételi szerződésbe az elővásárlási jog jogosultja - azzal mindenben azonos tartalom és feltétel szerint - egyoldalú nyilatkozatával a vevő helyett maga léphet be.

A perbeli esetben nem annak volt jelentősége, hogy a felperesek az alperes felé eladásra irányuló ajánlatot tettek-e, és azt az alperes elfogadta-e, hanem annak, hogy volt-e olyan érvényes adásvételi szerződés - a felperesek által elfogadott és a kívülálló harmadik személyektől származó írásbeli vételi ajánlat -, amelybe az alperes vevői pozícióba beléphetett, vagyis az alperes elővásárlási jog gyakorlására történő felhívása szabályszerűen megtörtént-e.

A rendelkezésre álló adatokból aggálytalanul megállapítható, hogy az alperes érvényesen létrejött adásvételi szerződés vevői pozíciójába nem léphetett. A felperesek és a kívülálló harmadik személyek között szóban sem jött létre minden lényegi kérdésre kiterjedő megállapodás. A **(1. és 2. személy vezetéke)** házaspár csupán későbbi - feltételektől függő (tulajdoni állapot rendezése, használati megosztás, fizetési feltételek) - vételi szándékát jelezte. Nem került sor az írásbeli adásvétel (vételi ajánlat) megszövegezésére sem, amelynek hiányában szabályszerű közlésre nem is volt mód, az alperes tehát csak érvénytelen szerződésbe léphetett volna.

Az elővásárlásra jogosult részére közlendő vételi ajánlat nem feltétlenül a megszövegezett adásvételi szerződés, elegendő lehet a vevők lényegi kérdésekre kiterjedő (eladó-vevők neve, az ingatlan megjelölése, vételár), egyértelmű vételi szándékát tükröző írásbeli nyilatkozata, és ennek - teljes terjedelmében - az elővásárlásra jogosult elé tárása. Az elővásárlásra jogosult ugyanis csak akkor kerülhet abba a helyzetbe, hogy a vételi ajánlat elfogadásáról nyilatkozzék, ha ismeri az ajánlatnak a kölcsönösen teljesíthető összes feltételét (PK 9. számú állásfoglalás IX. pont). A külső harmadik személyek egyértelmű, írásba foglalt vételi ajánlatának hiányában a felperesek 2006. november 23-i és az alpereshez intézett felhívása szabályszerűnek nem tekinthető, az alperes arra adott válasza köztük adásvételi szerződés létrejöttét nem eredményezhette.

Alaptalanul hivatkoztak a felperesek az őket terhelő perköltség eltúlzott voltára is. Az elsőfokú bíróság a pertárgy érték alapján, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja

szerint helyesen határozta meg annak általános forgalmi adóval nem növelt összegét, az alperes és jogi képviselője közötti megállapodásnak megfelelően.

Az ítéltábla ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felpereseket a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján másodfokú eljárási költség fizetésére kötelezte.

A le nem rótt fellebbezési eljárási illetékről a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján határozott.

Szeged, 2008. február hó 1. napján

Dr. Kemenes István sk.  
a tanács elnöke

Szűts Károlyné dr.sk.  
előadó bíró

Dr. Mányoki Zsolt sk.  
táblabíró