

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Lászka Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Lászka János ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. felpereseknek a dr. Mikus Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Mikus Imre ügyvéd által képviselt I.r. és a dr. Kovátsits László ügyvéd által képviselt II.r. alperes ellen elővásárlási jog megsértése iránt a Bíróságnál 7.G.41 260/2007. szám alatt megindított és másodfokon a Ítéltábla 14.Gf.40 437/2008/8. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperesek által benyújtott felülvizsgálati kérelem és a II.r. alperes által előterjesztett csatlakozó felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg 15 napon belül az I.r. alperesnek 950 000 (kilencszázötvenezer) forint, míg a II.r. alperesnek 400 000 (négy százezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

I n d o k o l á s :

A B-i ingatlan a felperesek, az I.r. alperes és a perben nem álló Ingatlan Alap közös tulajdonában állt. 2006. októberében a tulajdonosok társasház alapító okiratot írtak alá, amely szerint a tulajdonostársak saját tulajdoni illetőségüket a többi tulajdonostárs megkérdezése nélkül eladhatják, megterhelhetik, bérbe adhatják, vagy használatát másnak átengedhetik. A szerződés alapján a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése nem történt meg, az erre irányuló kérelem a perbeli adásvételi szerződés megkötésének idejében már elintézetlen széljegyként sem állt fenn.

Az I.r. alperes értékesíteni kívánta az ingatlanon fennálló 9299/25350 tulajdoni hányadát, amelyről tárgyalásokat folytatott - egyebek mellett - a felperesekkel, azaz a képviselőket ellátó ügyvezetővel is. Az I.r. alperes a 2007. január 17-én kelt levelében arról tájékoztatta a felpereseket, hogy a tulajdoni hányadára 760 000 000 forint + ÁFA vételáron vételi ajánlatot

kapott a II.r. alperestől. A vételár 10 %-át a vevőnek foglaló címén a szerződés megkötésétől számított három napon belül, a fennmaradó összeget pedig a szerződés aláírásától számított húsz napon belül banki átutalással kell megfizetnie. A birtokbaadásra a teljes vételár kifizetésének napján kerül sor és a vevő annak ismeretében veszi meg az ingatlant, hogy annak egy részét bérlők használják, így csak az általuk nem használt részt tudja birtokba venni, míg a birtokbavételt követően a bérbeadó pozíciójába kerül. Kérte, hogy a tulajdonostársak 2007. január 23. napjáig nyilatkozzanak arról, gyakorolni kívánják-e az elővásárlási jogukat. Értesítési címként a B., N. utca 40. számot jelölte meg, de feltüntette telefon és fax számát is. Az értesítést a felperesek 2007. január 18-án vették át.

Az I.r. felperes képviselője - aki egyben a II.r. felperes képviselője is - 2007. január 19-én elkészített nyilatkozatában bejelentette, hogy elővásárlási jogával élni kíván, majd beszerezte a tulajdonostársak hozzájárulását és 2007. január 23-án délután megbízott két személyt a nyilatkozat I.r. alperes részére történő kézbesítésével. A kézbesítés azonban az N. utcai címen nem történt meg, majd az I.r. felperes 2007. január 24-én faxon küldte meg nyilatkozatát az I.r. alperes részére. 2007. január 25-én a II.r. felperes is bejelentette, hogy élni kíván elővásárlási jogával.

2007. január 22-én az alperesek megkötötték az adásvételi szerződést, amelynek értelmében a tulajdoni hányadot a II.r. alperes 760 000 000 forint + ÁFA vételáron megszerezte, a vételár 10 %-át a szerződés megkötésétől számított három napon belül letét útján, míg a fennmaradó vételárhátralékot a szerződés aláírásától számított húsz napon belül banki átutalással volt köteles teljesíteni. Megállapodtak abban is, hogy a birtokbavételt követően - amelyre a teljes vételár eladó bankszámláján történt jóváírásakor kerül sor - a bérlők tekintetében a vevő kerül bérbeadói pozícióba és a bérleti szerződések alapján fizetett kauciót az eladó átutalja a részére.

Az I.r. alperes 2007. január 25-én közölte a felperesekkel, hogy a nyilatkozatuk elkészett, a szerződést már megkötötte a II.r. alperessel. A felperesek 2007. február 1-én megtekintették a földhivatali iratokat, 2007. február 2-án pedig közölték az I.r. alperessel, hogy az adásvételi szerződés teljes tartalmát csak ekkor ismerték meg, ezért ezt az időpontot tekintik az ajánlat közlése időpontjának és az I.r. felperes gyakorolni kívánja az elővásárlási jogát, míg a II.r. felperes a nyilatkozattételre tizenöt napos határidőt kért. 2007. február 15-én a II.r. felperes is bejelentette, hogy élni kíván elővásárlási jogával.

2007. március 1-én a felperes az őt megillető elővásárlási joga fenntartása mellett annak gyakorlására a II.r. felperest jelölte ki. A földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte a II.r. alperes javára a tulajdonjogot.

A felperesek keresetükben kérték annak megállapítását, hogy az alperesek között 2007. január 22-én megkötött adásvételi szerződés az I.r. felperessel szemben hatálytalan és kérték, a bíróság hozza létre - az I.r. felperes által tett kijelölés alapján - a II.r. felperes és az I.r. alperes között azonos tartalommal az adásvételi szerződést, kötelezze a II.r. alperest az ingatlan birtokbaadására és keresse meg a földhivatalt a II.r. felperes tulajdonjogának bejegyzése iránt. Másodlagosan az alperesek között létrejött adásvételi szerződés I.r. felperessel szembeni hatálytalanságának a megállapítása mellett kérték létrehozni az I.r. felperes saját jogon gyakorolt elővásárlási joga alapján az adásvételi szerződést azonos tartalommal az I.r. felperes és az I.r. alperes között, a II.r. alperes kötelezését az ingatlan birtokbaadására és a földhivatal megkeresését az I.r. felperes tulajdonjogának bejegyzésére. Harmadlagosan az adásvételi szerződés II.r. felperessel szembeni hatálytalanságának a megállapítása mellett a II.r. felperes saját jogon gyakorolt elővásárlási joga alapján a szerződés II.r. felperes és I.r. alperes közötti létrehozását kérték azzal, hogy kötelezze a bíróság a II.r. alperest az ingatlan birtokbaadására és keresse meg a földhivatalt a II.r. felperes tulajdonjogának bejegyzésére.

Keresetükben arra hivatkoztak, hogy az alperesek a felperesek elővásárlási jogának megsértésével kötöttek szerződést, mert a vételi ajánlat nem került teljes terjedelmében közlésre. Az első fizetendő részlet ugyanis ténylegesen nem foglaló, hanem előleg volt és azt letétbehelyezéssel kellett teljesíteni, továbbá nem közölték, hogy a bérlők által letett óvadékot a vevő részére átadják. A nyilatkozattételre nyitvaálló öt napos határidő kirívóan rövid volt, az I.r. alperes címe pedig rosszul volt feltüntetve a felhíváson, bár az I.r. felperes ennek ellenére is határidőben gyakorolta elővásárlási jogát és határidőben kísérelte meg a nyilatkozatának kézbesítését, ami csak az I.r. alperes hibájából maradt el.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Előadták, hogy 2006. októberében társasház alapító okiratot írtak alá, így a felpereseket elővásárlási jog nem illette meg. Az ajánlatközlést a felperesek átvették, abban a szerződés lényeges tartalmi elemei benne voltak és a határidő ténylegesen megfelelő volt a nyilatkozattételre, hiszen az I.r. felperes az elfogadó-nyilatkozatát már másnap megírta, ennek ellenére azonban az elfogadó nyilatkozatokat csak késve küldték meg. Az I.r. alperes

elérhetősége a vele rendszeres kapcsolatban álló felperesek számára ismert volt, de a küldeményt annak kézbesítése esetén a Nándorfehérvári utcában is átvették volna. A felperesek nem igazolták teljesítőképességüket, de a peres eljárás során módosított nyilatkozatukkal ÁFA fizetési kötelezettségüket nem ismerték el, ami azt jelenti, hogy nem fogadták el teljes terjedelmében a szerződést.

Az elsőfokú bíróság - kijavított - ítéletével a felperesek keresetét elutasította. Döntését azzal indokolta, hogy az ingatlan tulajdonosai megállapodtak ugyan társasház létesítéséről, de annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére nem került sor. A társasház tulajdon bejegyzésére irányuló kérelem 2007. január 23-ig az ingatlan-nyilvántartásba széljegyzésre sem került és az adásvételi szerződéssel az I.r. alperes sem társasháztulajdont értékesített a II.r. alperes részére. A társasháztulajdon létrejöttéig a tulajdonostársakat az elővásárlási jog megillette - erről a tulajdonostársak nem mondtak le - tehát a felperesek elővásárlási joga fennállt.

Az I.r. alperes a kapott ajánlatot és annak lényeges tartalmát 2007. január 18-án a felperesekkel szabályosan közölte. Az eladó a szerződés lényeges elemeinek közlésével ugyanis eleget tesz ezirányú kötelezettségének, nem szükséges a szerződés teljes terjedelemben való megküldése. A lényeges tartalmi elemekre a Ptk. 218. §-ának (1) bekezdése és a XXV. számú PED ad iránymutatást. Nem teszi tehát a közlést érvénytelenné az, hogy abban az I.r. alperes nem adott tájékoztatást a vételárelőleg teljesítésének módjáról, ami a vevő kötelezettségét sem könnyebbé, sem terhesebbé nem tette. Az I.r. alperes tájékoztatást nyújtott viszont arról, hogy a vevő a bérleti szerződések vonatkozásában a bérbeadó pozíciójába lép, így a bérleti szerződések alapján adott óvadék - mint a szerződést biztosító mellékkötelezettség - külön megállapodás nélkül is az új bérbeadót illetné, míg az, hogy óvadékfizetésre került sor, nem az ingatlan megvételére vonatkozó vételi ajánlat része.

A tájékoztatás a szerződés aláírásától számított három napon belül fizetendő foglalóról írt ugyan, de ez az összeg a közléstől és a megnevezésétől függetlenül - az aláírt szerződésnek megfelelően - csak vételárelőlegnek minősülhetett, hiszen elvált egymástól a szerződés aláírásának és az összeg megfizetésének időpontja és ilyen módon érvényesen foglaló kikötésére nem kerülhetett sor.

A felperesek ügyvezetőjének tanúvallomásából megállapíthatóan a nyilatkozat megtételére adott öt napos határidőn belül a jog gyakorlása tekintetében mindkét felperes döntést tudott hozni és a II.r. felperes esetében a csúszásra azért került sor, mert nem észlelték időben, hogy az I.r. felperessel egy időben az ajánlatot

a II.r. felperes is megkapta. A körülmények értékelésénél figyelemmel kellett lenni arra is, hogy a felperesek az ingatlant ismerték, már az előző év elejétől tudtak az I.r. alperes elidegenítési szándékáról, sőt arra már korábban vételi ajánlatot is tettek. Az elővásárlási jog tehát az öt napos határidőn belül gyakorolható volt. Az erre irányuló nyilatkozatok I.r. alpereshez való eljuttatása postai úton, ennyi időn belül valóban nem volt lehetséges, de a felperesek nem is ilyen módon, hanem faxon juttatták el azt az I.r. alpereshez, annak pedig nem volt akadálya, hogy ez határidőn belül megtörténjen.

A becsatolt okiratokból megállapíthatóan azonban az I.r. felperes ajánlata 2007. január 24-én, a II.r. felperesé pedig 2007. január 25-én elkészen érkezett be az I.r. alpereshez. A sikertelenül megkísérelt kézbesítéssel az I.r. felperes nyilatkozata nem volt hatályos, mert a Ptk. 214. §-ának (1) bekezdése értelmében ennek feltétele az, hogy az irat a másik félhez meg is érkezzék. A felperesnek tehát azt is igazolnia kellett volna, hogy azt az I.r. alperes átvette, vagy az átvételt megtagadta, aminek bizonyítására a csatolt - nem teljes bizonyítóerejű magánokirati formába foglalt - jegyzőkönyv nem volt alkalmas és azt az eljáró kézbesítő vállomása sem támaszthatta volna alá. A jegyzőkönyv szerint ugyanis a kézbesítés azért nem volt eredményes, mert az átvételre jogosult I.r. alperesi alkalmazottat nem találtak. A kézbesítés eredménytelensége folytán az I.r. felperesnek volt lehetősége fax, vagy posta útján történő megküldésére is, ennek elmulasztása azonban már az ő terhére esik. Megállapítható volt továbbá, hogy a felperesek ügyvezetőjének külföldi útja nem akadályozta a nyilatkozattételt. Amennyiben a határidőt a felperesek nem találták megfelelőnek - együttműködési kötelezettségük körében - erről lettek volna kötelesek az I.r. alperest tájékoztatni. Az elsőfokú bíróság mindezek alapján arra a következtetésre jutott, hogy a felperesek elővásárlási joga nem került megsértésre, ezért a felperesek teljesítőképeségének vizsgálatára már nem került sor.

A felperesek fellebbezése és a II.r. alperes - indokolás körében előterjesztett - csatlakozó fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A II.r. alperes csatlakozó fellebbezésére tekintettel kifejtette, hogy az alperesek által nem vitatottan a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kérelmet ugyan 2006. október 9-én benyújtották, de az elutasításra került és ezért a széljegyet is törölték. Ebből eredően az adásvételi szerződés megkötésekor törvényi feltételek hiányában a perbeli ingatlanon társasháztulajdon nem létezett, ezért az I.r. alperes osztatlan közös tulajdonban álló ingatlanon meglévő tulajdoni hányadot értékesített, tehát a felperesek elővásárlási joga fennállt.

A közlés és a szerződés részletes tartalmának egybevetéséből kitűnően az I.r. alperes eleget tett kötelezettségének, amit alátámaszt az is, hogy a felperesek nyilatkozata szerint sem volt a teljes terjedelmű szerződésben számukra nem vállalható körülmény. Önmagában a tulajdoni hányad nagy értéke és a tömör, néhány soros felhívás, valamint az öt napos nyilatkozattételi határidő még nem jelent feltétlenül jogsértést, ez csak az adott ügy adatai alapján dönthető el.

A felperesek a vétel tárgyat már ismerték, ügyvezetőjük arra korábban vételi ajánlatot tett és az öt napos határidő ilyen körülmények mellett elegendő volt a döntés meghozatalára és annak közlésére. A felperesek nem tudtak magyarázatot adni arra, hogy ha a határidőt tarthatatlannak vélték, miért nem erről tájékoztatták az I.r. alperest, míg ügyvezetőjük maga adta elő, hogy késve észlelték a II.r. felperes részére szóló és már átvett tájékoztatást. A felpereseknek az I.r. alperes fax száma nem vitásan rendelkezésükre állt, ezért nem volt akadálya nyilatkozatuk ilyen módon történő kézbesítésének, helyesen állapította meg ezért az elsőfokú bíróság, hogy joguk gyakorlását késve jelentették be az I.r. alperesnek.

A felperesek felülvizsgálati kérelmükben kérték a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésével a keresetüknek megfelelő döntés meghozatalát és az alperesek perköltségekben való marasztalását.

Indokaik szerint az I.r. alperes által megküldött fél oldalas ajánlat alapján felelős üzleti döntést hozni majdnem lehetetlen volt, az alperesek között létrejött tizenöt oldalas terjedelmű szerződés rengeteg olyan kérdésről rendelkezett, amely a vételi ajánlatban említésre sem került. A vételi ajánlat teljes tartalmát a felperesek csak 2007. február 1-én a földhivatali iratbetekintés során ismerhették meg, az tehát csak ekkor tekinthető közöltnek. Az ajánlatot ugyan elfogadták, de ez nem pótolja a megküldött ajánlat hiányosságait, mert az alperesek nem jóhiszeműen és tőlük elvárhatóan jártak el annak közlésekor.

Az öt napos határidő - amelyből kettő nap hétvégére esett - kirívóan rövid a cégen belüli döntéshozatali eljárás lefolytatására, a vételár előteremtésére. Eltér ez a határidő az általános joggyakorlattól, ezért külön kellett volna megindokolni ennek okát, különösen azért, mert az ilyen jellegű ügyleteknél olyan indokok állhatnak fenn, amelyek alátámaszthatnák a tizenöt napos határidő meghosszabbítását is. Ez az öt nap ráadásul anyagi jogi határidő is egyben, azaz a válasznak ennyi idő alatt be is kellett volna érkeznie az I.r. alpereshez, ami a postai út igénybevétele eleve kizárja. Az alperesek eljárását nem teszi jogszerűvé az, hogy az I.r. felperes mégis képes volt elfogadó

nyilatkozatot adni. Eljárásuk tehát ebben a tekintetben sem volt jóhiszemű, nem elvárhatóan jártak el és ennek elfogadása az elővásárlási jogot a gyakorlatban alkalmazhatatlan formássá tenné.

Az alperesek a szerződést január 22-én megkötötték, ami azt jelenti, hogy az ajánlat helyébe az új szerződés lépett, amelyről a felpereseket nem értesítették.

A felperesek azért nem tájékoztatták az I.r. alperest a határidő irreális voltáról, mert az I.r. felperes még ezt is tartani tudta. Nyilatkozata az I.r. alperes levélben megjelölt címére be is érkezett, ami a jogszabályi rendelkezés értelmében elegendő, mert nem feltétel az arról való tudomásszerzés, hiszen a jogszabály célja az volt, hogy az átvétel elkerülésével ne lehessen megakadályozni a joghatályos közlést. Az I.r. felperes azonban mindezeket észlelve, a következő napon, majd ezt követően több alkalommal is közölte vételi szándékát. Az alperesek tehát ebben a tekintetben sem voltak jóhiszeműek, nem gondoskodtak a vételi nyilatkozat fogadásáról és olyan címet adtak meg, ahol annak átvétele kizárt volt. Az alperesek jogszerűtlen magatartása egyértelművé tette, hogy céljuk a felperesek törvényen alapuló elővásárlási joga gyakorlásának lehetetlenné tétele, a felperesek viszont változatlanul készen állnak joguk gyakorlására.

Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és a felperesek perköltségeiben való marasztalására irányult.

A II.r. alperes csatlakozó felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet indokolásának megváltoztatását kérte annak megállapításával, hogy a tulajdonostársak által aláírt társasház alapító okiratra tekintettel a felpereseket a perbeli ingatlan tulajdoni hányadra vonatkozóan elővásárlási jog nem illette meg. A tulajdonostársak ugyanis a perbeli adásvételi szerződés megkötését megelőzően társasház létrehozásáról állapodtak meg és ennek során egymással - a jogerős ítélet által is érvényesnek tekintetten - szerződést kötöttek, amely a felpereseket is kötelezte. A társasház alapítás ingatlan-nyilvántartási bejegyzése ugyan elmaradt, mert bizonyos, a földhivatal által megkívánt formai jellegű hiányok a felperesek által nem kerültek pótlásra, ami azonban nem érinti a szerződő felek azon kötelezettségét, hogy változatlanul együtt kell működniük az elérni kívánt cél megvalósításában. A jogerős ítélet tehát figyelmen kívül hagyta a megállapodásból a felekre háruló kötelmi jogi kötelezettségeket és azt, hogy a felperesek saját, a társasház alapítás körében kifejtett felróható magatartásukkal kívántak előnyökhöz jutni. Az alapító okirat aláírásával ugyanis tudomásul vették, hogy elővásárlási joggal nem rendelkeznek, de

ezen szerződés realizálását, azaz földhivatali bejegyzését megakadályozták, majd a bejegyzés elmaradására alapítottnan korábbi kötelezettségvállalásuk ellenére visszaélésszerűen elővásárlási jogot kívántak érvényesíteni. Mindezzel megszegték a Ptk. 4. §-ának (1) és (4) bekezdésében, az 5. §-ában a 198. §-ában, a 277. §-ának (4) bekezdésében, a 318. §-ában és a 332. §-ában foglaltakat.

A felperesek a csatlakozó felülvizsgálati kérelemre előterjesztett ellenkérelmükben változatlanul kérték a felülvizsgálati kérelmüknek megfelelő döntés meghozatalát, míg a csatlakozó felülvizsgálati kérelemben foglaltakat alaptalannak tartották.

A felülvizsgálati kérelem és a csatlakozó felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A jogerős ítélet helyesen foglalt állást abban a kérdésben, hogy a felpereseket az ingatlan tulajdoni hányadán az elővásárlási jog megillette, ezért a csatlakozó felülvizsgálati kérelem alaptalan. A 2006. októberében aláírt szerződés alapján a Ptk. 149. §-ának (2) bekezdése szerint a változás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének hiányában társasháztulajdon nem jött létre és az adásvételi szerződés megkötésekor már az arra irányuló földhivatali eljárás sem volt folyamatban. Ennek megfelelően az ingatlan változatlanul osztatlan közös tulajdonban állt, így az I.r. alperes csak az ilyen jellegű ingatlanból őt megillető tulajdoni hányadot értékesíthette és ennek megfelelően is járt el. A tulajdonostársak társasház alapításáról szóló szerződése külön olyan rendelkezést nem tartalmazott, amelyben a tulajdonostársak a törvény alapján őket megillető elővásárlási jogról lemondtak volna, ezért e vonatkozásban kötelmi jellegű megállapodásuk sem állt fenn.

A Ptk. 373. §-ának (1) bekezdése értelmében a vételi ajánlatot - és nem a teljes szerződést - kell az elővásárlásra jogosulttal közölni. A vételi ajánlatnak a megkötendő szerződés lényeges, illetve az ajánlattevő által lényegesnek minősített tartalmi elemeit kell tartalmaznia. Ennek a követelménynek az I.r. alperes által megküldött ajánlat, rövidsége ellenére is megfelelt, mert szerepelt abban a szerződés tárgya, a vételár, a fizetési határidő és mód, a birtokbaadás ideje, a bérlőkkel kapcsolatos megállapodás, valamint az ajánlattevő személye. Mindez elegendő lehet egy ingatlan adásvételéhez, de egyben azt is jelenti, hogy az ajánlat elfogadása esetében egyéb, a vevőre nézve bármilyen szempontból hátrányos feltétel sem kerülhet a szerződésbe. A végleges szerződés is megfelelt az ajánlatban közölteknek, ahhoz képest lényeges - az elővásárlási jogosult vételi szándékának hátrányos, vagy előnyös befolyásolására alkalmas - körülményben nem történt változtatás a szerződés megkötésével, ezért új ajánlat hiányában nem éledt fel újra a felperesek elővásárlási joga.

Az, hogy a vételárelőleget letét útján vagy banki átutalással kell teljesíteni, a kifizető részéről közömbös és ezt az összeget - annak megnevezésétől függetlenül - eleve csak előlegnek lehetett tekinteni, mert a Ptk. 243. §-ának (1) bekezdése alapján a szerződés megkötése után három napon belül fizetendő összeg nem minősülhet foglalónak. A bérlők által fizetett óvadék nem az adásvétel, hanem a bérleti szerződés része és miután az ajánlatnak megfelelően a vevő a bérbeadó pozíciójába lép, arról a szerződésben is rendelkezni kellett. Az óvadék összege azonban nem illeti meg a vevőt, annak átadása sem könnyebbé, sem terhesebbé nem tette vevőként a helyzetét.

Az eljárás során vitás volt, hogy az I.r. alperes által az ajánlat elfogadására meghatározott öt nap - amely kétségtől rövidőbb az ilyen esetekben megszokottnál - megfelelő volt-e. A nyilatkozattételre adott határidőt jogszabály nem szabja meg, így nem lehet tizenöt napos, vagy más pontosan meghatározott határidőből kiindulni. A 2/2009. (VI.24.) PK vélemény 7. pontja értelmében a körülmények által indokolt határidőt kell meghatározni, ami azt jelenti, hogy az adott ügyben egyedileg kell vizsgálni a határidő megfelelő voltát. Figyelembe kell venni, hogy alkalmas-e az arra, hogy a felperesek ennyi idő alatt megfontolhassák az ajánlat elfogadhatóságát és teljesíthetőségét, de figyelembe kell venni az I.r. alperes gyorsasághoz fűződő jogos érdekeit is.

Az eset összes körülményének mérlegelésével a jogerős ítélet arra az álláspontra helyezkedett, hogy a határidő megfelelő volt. A Pp. 270. §-ának (2) bekezdése alapján a jogerős döntés felülvizsgálatát jogszabálysértésre hivatkozással lehet kérni. Ez azt jelenti, hogy - a Legfelsőbb Bíróság töretlen gyakorlatának megfelelően - felülvizsgálati eljárás során általában nincs helye felülmérlegelésnek, a bizonyítékok ismételt egybevetésének és értékelésének. Erre csak a tényállás feltáratlan volta, vagy a mérlegelés körébe vont bizonyítékok, körülmények nyilvánvalóan okszerűtlen, iratellenes vagy logikai ellentmondásokat tartalmazó értékelése adhat alapot.

Az ügyben feltárt tényállás szerint a felperesek tudtak az I.r. alperes értékesítési szándékáról, pontosan ismerték az ingatlant és annak megvételéről maguk is tárgyaltak az eladóval, ismerték továbbá - nagyságrendjét tekintve - az elérni kívánt vételárat is. Ezek alapján számíthattak és számítaniuk is kellett arra, hogy az I.r. alperes vevőt talál és ilyen jellegű ajánlatot kapnak, azaz nem érhetette váratlanul őket a nyilatkozattételre való felhívás. Figyelemmel kellett lenni arra is, hogy az I.r. alperesnek is méltányolható érdeke az, hogy a vételárat az általa megkötendő szerződésnek megfelelően, igen rövid időn belül megkapja, mivel a

vételárral feltehetően gazdasági céljai voltak, de ilyen összeg esetében már annak csak a bankban való elhelyezése is jelentős előnyökkel jár. A II.r. alperes számára a szerződés szintén rövid határidőt szabott meg az előleg kifizetésére, míg a teljes összeg teljesítésére éppen úgy, mint a felpereseknek, további húsz nap állt rendelkezésére. Ez az idő, amennyiben a vevő rendelkezik ilyen összeggel, elegendő annak mobilizálására.

A felperesek határidő hosszabbítást nem kértek, sőt az ajánlat elfogadásáról határidőn belül döntést hoztak, csak azt megfelelő időben nem tudták közölni az I.r. alperessel. Az ajánlaton szereplő cím nem megfelelő volta nem került hiteltérdemlő módon igazolásra, de tekintettel kellett lenni arra is, hogy a felek rendszeres kapcsolatban voltak egymással, így a felperesek ismerték az I.r. alperes elérhetőségét, továbbá az ajánlaton is szerepelt a nem vitatottan megfelelő telefon és faxszám, ami a határidőben való nyilatkozattételt mindenképpen lehetővé tette.

Mindezen körülmények együttes mérlegelésével tehát nem állapítható meg, hogy a nagy értékű ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés megkötése, illetve a nyilatkozattételre nyitvaálló határidő egyébként rövid volta önmagában elegendő lenne a felperesek jogai megsértésének megállapításához. Nem állapítható meg tehát, hogy a jogerős ítélet jogszabálysértő módon mérlegelte volna az eset összes körülményét, ezért nem volt lehetőség a felülvizsgálati eljárás során a mérlegeléssel meghozott döntés felülmérlegelésére.

A nyilatkozattételre nyitvaálló határidő anyagi jogi jellegű, ami 2007. január 23-án 24 órakor járt le, a másnap megküldött elfogadó nyilatkozat tehát valóban elkéslettnak minősült.

A Legfelsőbb Bíróság ezért - a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával - a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felpereseket az I.r. alperes, valamint a Pp. 81. § (1) bekezdés alapján az eredménytelen csatlakozó felülvizsgálati kérelmet előterjesztő II.r. alperes javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2), (5) és (6) bekezdése alapján a ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan megállapított - és a 4/A. § (1) bekezdése szerint ÁFÁ-val növelt összegű - ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

Budapest, 2010. október 5.

Dr. Kollár Márta sk. a tanács elnöke, dr. Puskás Péter sk. előadó
bíró, Tamáné dr. Nagy Erzsébet sk. bíró.

Kné

A kiadmány hiteléül:

bíróági írnok