

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Parragi és Társai Ügyvédi Iroda (felperesi képviselő címe; ügyintéző dr. Bodonyi József Zsolt ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a dr. Györgyei Andrea (I. rendű alperesi képviselő címe) ügygondnok által képviselt I. rendű alperes neve (I. rendű alperes címe) I. rendű, a Dr. Gellért Ügyvédi Iroda (II. rendű alperesi képviselő címe; ügyintéző dr. Gellért Zoltán ügyvéd) által képviselt II. rendű alperes neve (II. rendű alperes címe) II. rendű és a dr. Bajnóczi Ágnes jogtanácsos által képviselt III. rendű alperes neve (III. rendű alperes címe) III. rendű alperes ellen szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2010. november 25. napján meghozott 65.P.24.946/2008/36. számú ítélete ellen a felperes részéről 37. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek - közvetlenül az ügygondnoka részére - 150.000 (százötvenezer) forint, a II. rendű alperesnek 250.000 (kétszázötvenezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében kérte annak megállapítását, hogy a ..., kerület, hrsz. alatt felvett ingatlanra vonatkozóan az I. és a II. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, az közte, valamint az I. rendű alperes mint eladó között jött létre. Kérte az alperesek kötelezését a tulajdonjoga bejegyzésének a tűrésére, továbbá a II. rendű alperes kötelezését az ingatlan birtokbaadására. A III. rendű alperessel szemben a kereset a jelzálogjoga, valamint az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom törlésének a tűrésére irányult.

Tényként adta elő, hogy az I. rendű alperes mint eladó és a II. rendű alperes mint vevő között az elővásárlási joga megsértésével jött létre adásvételi szerződés a perbeli ingatlanra. Kifejtette, hogy a II. rendű alperes 2008. július 3-i vételi ajánlata nem tekinthető érvényesnek, mert annak címzettje - a tulajdonos I. rendű alperes

élettársa, T. L. - nem rendelkezett meghatalmazással az adásvételt illetően. Nem volt tisztázott a vétel tárgya, mert az ajánlat azt tartalmazta, hogy a 8. pontban foglalt ingóságok a vétel tárgyát képezik, a 8. pont azonban hiányzott. Ezt követően a felek szerződése már egy új ajánlatnak minősült, mert annak lényeges tartalmi elemei eltértek a korábbi ajánlattól. A foglalót négy nappal későbbi időpontban, az első vételárrészletet nem a szerződéskötéskor, hanem csak 2008. augusztus 15-ig kellett megfizetni, és a második vételárrészlet esedékessége tekintetében is eltértek a felek az eredeti ajánlattól. Állította, hogy megfelelő időben elfogadta az ajánlatot és a vételhez szükséges pénzeszközökkel rendelkezett, mindezt tanúkkal kívánta bizonyítani. A perben letéti szerződést csatolt annak igazolására, hogy a szükséges 16.000.000 forint a rendelkezésére áll. Az adásvételhez kölcsönt nyújtó és annak visszafizetését jelzálogjoggal, valamint elidegenítési és terhelési tilalommal biztosító III. rendű alperes tekintetében arra hivatkozott, hogy a II. rendű alperessel kötött kölcsönszerződése érvénytelen.

Az alperesek valamennyien a kereset elutasítását kérték.

Az I. rendű alperes ügygondnoka útján arra hivatkozott, hogy a II. rendű alperes ajánlata pontos volt, ezzel szemben a felperes még a perindítással egyidejűleg sem tett elfogadó nyilatkozatot. Nem igazolta továbbá megfelelően azt sem, hogy a vételár a rendelkezésére áll. Ezt a tényt az ügyvédi letéti számlán szerepeltetett összeg, és a letéti szerződés önmagában nem támasztja alá.

A II. rendű alperes kifejtette, hogy az elővásárlási jog gyakorlásának érvényességi feltétele a jogok jóhiszemű gyakorlása. A felperes ezzel szemben rosszhiszeműen járt el. Nem tett az ajánlatával egyező vételi ajánlatot, kifejezetten alacsonyabb áron kívánta az ingatlan megvásárlását. Annak ellenére nem nyilatkozott érdemben az általa vállalt 15 napos határidőn belül, hogy a kifogásait megválaszolta, ez pedig a későbbi igényérvényesítését kizárja. Rámutatott arra is, hogy részben a felperes miatt kellett eltérni az eredeti ajánlattól, mert az elővásárlási joga gyakorlására nyitva álló 15 napos határidő csak a szerződéskötés július 20-ára tervezett dátumát követően járt le. A megkötött szerződés nem volt hátrányosabb az eladó részére, lényeges tartalmát illetően sem tért el az eredeti ajánlattól. Vitatta azt is, hogy a felperes megfelelően alátámasztotta volna a teljesítőképességét. Előadta, hogy 2008-as áron már nem is szerezhethné meg az ingatlant, mert időközben beruházásokat eszközölt, amelyek értékével jogalap nélkül gazdagodna. Ezek érvényesítése körében jogfenntartó nyilatkozatot tett.

A III. rendű alperes álláspontja szerint csak az minősülhet vételi ajánlatnak, amit az eladó joghatályosnak tekint. Ebből következően felesleges annak bizonyítása, hogy az I. rendű alperes elfogadta az ajánlatot figyelemmel arra is, hogy a július 9-i meghatalmazás igazolja T. L. szerződéskötésre való jogosultságát. Ennek hiányában is jóhiszemű álképviselőként járt el, akinek az eljárását az eladó később jóváhagyta a Ptk. 221. §-a alapján. A felperes 2008. július 22-ig tehetett volna elfogadó nyilatkozatot és azt feltételhez nem köthette. Ilyen nyilatkozat, továbbá a teljesítési készség és képesség igazolásának hiányában a kereset nem lehet

megalapozott. Utalt arra is, hogy a felperesi ajánlattételi idő lejártát követően az eladó nincs elzárva attól, hogy kedvezőbb feltételekkel értékesítse az ingatlanát.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek ügygondnoka útján 300.000 forint, a II. rendű alperesnek 500.000 forint, a III. rendű alperesnek pedig 100.000 forint perköltséget.

Határozatában tényként állapította meg, hogy a perbeli társasház alapító okirata értelmében a tulajdonostársak elővásárlási joggal rendelkeznek a társasházhoz tartozó ingatlanokra. Az I. rendű alperes tulajdonában álló lakás tekintetében ezért a felperes elővásárlási joga fennállt. A II. rendű alperes 2008. július 3-án 16.300.000 forintos vételi ajánlatot tett az ingatlanra, amelynek címzettjeként, eladóként T. L-t, az I. rendű alperesnek az ingatlannal kapcsolatos ügyintézésrel megbízott élettársát jelölte meg. Egyidejűleg 200.000 forint foglalót helyezett letétbe az ingatlanforgalmazó irodánál azzal, hogy további foglalóként 1.430.000 forintot, vételárrészletként pedig 7.000.000 forintot fizet az adásvételi szerződés aláírásakor. A fennmaradó 7.670.000 forintot a birtokbavétellel egyidejűleg, de legkésőbb 2008. szeptember 10. napjáig vállalta megfizetni. Az ajánlat szerint ezen időpontig megtörténik az ingatlan kiürített állapotban történő átadása is - kivéve a 8. pontban foglalt ingóságokat; az ajánlatnak azonban 8. pontja nem volt. Rögzítésre került az is, hogy a vevő 2008. július 20. napjáig köt szerződést az eladóval.

Az ajánlatot a felperes T. L-től 2008. július 7. napján átvette, és feljegyezte rá, hogy 15 napon belül tesz nyilatkozatot. Később a II. rendű alperesnek és T. L-nak is megküldött levelében észrevételezte, hogy eladóként az ajánlatban nem a tulajdonos lett feltüntetve. Kifogásolta, hogy nem tudhatja, az eladó elfogadta-e az ajánlatot. Végül utalt arra, hogy a 8. pont hiánya miatt nem állapítható meg, hogy mit értékesít az eladó, mire adott ajánlatot a vevő. 2008. július 22-én kelt válaszlevelében a II. rendű alperes megírta a felperesnek, hogy T. L. meghatalmazással rendelkezik az ingatlan tulajdonosától az értékesítésre, a 8. pont elírást tartalmaz, az ingatlan kiürített állapotban kerül értékesítésre.

2008. július 24-én az eladó I. rendű alperes nevében T. L. és a II. rendű alperes aláírták az adásvételi szerződést. E szerint az ingatlan vételára 16.300.000 forint, amelyből a szerződés megkötésével egyidejűleg foglalóként a II. rendű alperes 1.600.000 forintot fizetett meg. A további 14.600.000 forintot 2008. szeptember 10-ig vállalta kifizetni azzal, hogy 2008. augusztus 15-ig tehermentesíti az ingatlant.

2008. augusztus 5-én a felperes T. L-hoz fordulva kételyeit fogalmazta meg a vételi ajánlat joghatályos voltát illetően. Tájékoztatást kért, hogy a szerződés megkötésre került-e a július 20-i határidőig, illetőleg kérte a szerződés-tervezet megküldését.

A II. rendű alperes augusztus 4. napján 7.000.000 forintot fizetett meg az I. rendű alperesnek vételárrészletként. Ezt meghaladóan 8.300.000 forintot 2008. októberében teljesített figyelemmel arra is, hogy 2008. szeptember 18-án a teljesítési határidőt a felek október 31-ig meghosszabbították. Az adásvételi szerződés alapján a földhivatal a II. rendű alperes tulajdonjogát, a II. és a III. rendű alperesek között létrejött szerződés alapján pedig a III. rendű alperes jelzálogjogát

és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalmat bejegyezte. Az eltelt időben a II. rendű alperes az ingatlant birtokba vette, abban átalakítási munkálatokat végzett.

Jogi indokolásában az elsőfokú bíróság a Ptk. 373. §-ában foglaltakra utalva kifejtette, a felperesnek azt kellett volna bizonyítani, hogy joghatályos vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tett, valamint a teljesítési képessége és készsége fennállt, vagy azt, hogy ilyen nyilatkozat tétele azért nem volt lehetséges, mert nem volt olyan joghatályos vételi nyilatkozat, amit elfogadhatott volna. Neki kellett volna bizonyítani továbbá, hogy a 2008. július 24-ei adásvételi szerződés új szerződéses ajánlatnak minősül, melyet a nyilatkozattételi felhívás elmaradása hatálytalanná tesz.

Megállapította, hogy a II. rendű alperes vételi nyilatkozata érvényes és hatályos volt, mert egyértelműen meghatározta annak tárgyát, az ingatlant, a 16.300.000 forintos vételárat és volt címzettje is. T. L-t ugyan tévesen eladóként tüntette fel, de ő jogosult volt az eladó nevében eljárni. Mind a vevőjelölt, mind az ingatlan értékesítésével megbízott ingatlanközvetítő előadása alátámasztotta, hogy az ajánlatot az eladó nevében eljáró személy elfogadta. Ebből következően élhetett volna a felperes az elővásárlási jogával az általa megadott 15 napos határidőn belül. Elfogadó nyilatkozatot azonban nem tett, ezt mind a csatolt dokumentumok, mind a személyes előadása megerősítették, ezért ebben a körben a további bizonyítás szükségtelen volt. Kizárólag kifogásokat terjesztett elő, amelyek alaptalanságáról a nyilatkozattételre általa megadott határidőn belül értesült a II. rendű alperes válasziratából. Fenntartásai érdemben nem akadályozhatták az ingatlan értékesítését. Nem hivatkozhat arra sem, hogy a fürdőszoba-berendezést nem kívánta megvásárolni, hiszen ez olyan tartozékát képezte az ingatlannak, amely az értékét növelte. A leszereltetéssel az eladó rendelkezési joga csorbát szenvedett volna. Ez is azt erősítette, hogy a felperesnek volt vételi szándéka, de nem a kínálati áron akarta megvásárolni az ingatlant, hanem lényegesen az alatt. A vételi ajánlattal egyező tartalmú elfogadó nyilatkozatot nem tett, csak újabb és újabb feltételeket támasztott (július 16-i és augusztus 5-i levelek).

Az elsőfokú bíróság megállapította továbbá, hogy az adásvételi szerződés tartalma nem felelt meg teljes egészében az ajánlat tartalmának. Ennek azonban részben objektív oka volt, mégpedig az, hogy a felperes által megjelölt határidő a szerződéskötésre az ajánlatban megjelölt július 20-a után járt le. A szerződéskötéskor kétségtelenül kisebb összeget fizetett meg a II. rendű alperes és augusztus 15-ig vállalta az ajánlat szerinti összeg megfizetését, amelyre végül augusztus 4-én került sor. A biztosítékot, a foglalót azonban az aláíráskor megfizette, és ezzel ugyanazt a biztosítékot nyújtotta, mint amit eredetileg vállalt. Ezzel szemben a felperes foglalót nem fizetett. Nem vitás az sem, hogy a II. rendű alperes októberben fizette ki a teljes vételárat, ez azonban nem olyan lényeges körülmény, ami eltérő tartalmúvá teszi a felek megállapodását.

Végül rögzítette az elsőfokú bíróság azt is, hogy a felperes nem járt el jóhiszeműen. Akkor tett csak elfogadó nyilatkozatot, amikor az ingatlan tényleges forgalmi értéke az eredeti összeget jelentősen meghaladta. A teljesítőképesség igazolását a perindításkor illeték-megtakarítás céljából mellőzte, holott az igényérvényesítés

alapfeltétele annak igazolása, hogy kész és képes az ingatlan megvételére a perindítás időpontjában.

A perköltségre vonatkozó rendelkezését az elsőfokú bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendeletre alapította utalva arra, hogy az ügyvédi díj mértékét a pertárgy értékére és a végzett képviseleti munkára tekintettel mérlegeléssel állapította meg.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amely elsődlegesen annak megváltoztatására és az alperesek kereset szerint történő marasztalására irányult. Másodlagosan azt kérte, hogy amennyiben az ítélet megváltoztatására, egyben a fellebbezésben megjelölt bizonyítás lefolytatására nincs lehetőség, az ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét helyezze hatályon kívül, és az elsőfokú bíróságot utasítsa a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára. A megváltoztatás iránti kérelme kiterjedt a perköltség összegére is, pervesztessége esetére kérte annak mérséklését az I. rendű alperes tekintetében 60.000 forintra, a II. rendű alperes tekintetében 100.000 forintra, a III. rendű alperes tekintetében pedig 40.000 forintra.

Fenntartotta azt az álláspontját, hogy a részére megküldött ajánlat nem volt megfelelő, mert nem volt címzettje figyelemmel arra is, hogy T. L. meghatalmazása a vételi ajánlatot követően kelt; továbbá nem lehetett megállapítani azt sem, hogy az eladó azt elfogadta-e. Nem minősült teljes terjedelműnek a közlés, mert nem szerepelt benne a 8. pont. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság elmulasztotta a II. rendű alperes teljesítőképességének a vizsgálatát, holott az eredeti ajánlattól éppen azért térhettek el a felek, mert a vevő nem tudott annak megfelelően fizetni. Álláspontja szerint az I. és a II. rendű alperes már a vételi ajánlat megtételekor tudatában volt annak, hogy a szerződést eltérő tartalommal fogják megkötni, illetve módosítaniuk kell. Kifejtette, hogy a csatolt letéti szerződés a saját teljesítőképességét egyértelműen igazolja, hiszen abban szerepel, hogy a letéteményes köteles kiadni a letétet, amennyiben az elsőfokú bíróság létrehozza a szerződést közte és az I. rendű alperes között.

Előadta, hogy az ajánlat a megkötött szerződéstől lényeges körülményekben eltért, ezáltal a szerződés új ajánlatnak minősült a Ptk. 213. §-ának (2) bekezdése alapján. Figyelemmel arra, hogy azt vele nem közölték, elfogadó nyilatkozatot sem tehetett. Az új feltételek az eladó részére egyértelműen kedvezőtlenebbek voltak. A II. rendű alperes nem július 20-án fizetett 8.630.000 forintot, hanem 2008. július 24-én 1.630.000 forintot, majd augusztus 15-ig 6.370.000 forintot, amely csaknem egy hónapos késedelmet, és a 8.630.000 forinttal szemben csak 8.000.000 forintot jelent. Mintegy 3 héttel később került csak sor a tehermentesítésre, így az erre az időre eső hitelkamatokat meg kellett fizetni. A késedelem miatt a vételár nagyobb részét kellett hiteltörlesztésre fordítani figyelemmel az euró árfolyamának változására, amely 300.000 forint veszteséget okozott. Hozzászámítva a későbbi törlesztés miatti kamatokat, illetve az elmaradt betéti kamatokat, az összeg mintegy 400.000 - 420.000 forint nagyságrendű. Az eltérő tartalmú elfogadást a törvény nem teszi függővé az eltérés jelentős vagy kevésbé jelentős voltától, illetve annak objektív és szubjektív okaitól. Annak volt csupán jelentősége, hogy a megkötött szerződés az eladóra kedvezőbb volt-e az eredeti ajánlathoz képest. Utalt a felperes arra is, hogy valamennyi elővásárlási jogosult számára az volt a

legelrettentőbb körülmény az ajánlatban, hogy a szerződés megkötését követően rövid időn belül kellett volna megfizetni 7.000.000 forintot a foglalón felül. A végleges megállapodás szerint azonban csak 4 nappal később kellett fizetni 1.600.000 forintot, ezt követő három hét múlva pedig 7.000.000 forintot. Rosszhiszeműségre utal, hogy a szerződést utóbb a teljesítési határidő tekintetében módosították, ilyen módon kijátszották az elővásárlási jogát.

Hangsúlyozta, hogy a per megindításaig nem állt rendelkezésére olyan, a megfelelő személyek között létrejött joghatályos vételi nyilatkozat, amire elfogadó nyilatkozatot tehetett volna. A keresetlevélben ugyanakkor egyértelműen akként nyilatkozott, hogy az elővásárlási joggal élni kíván.

Kifejtette, hogy jogszabálysértő módon utasította el az elsőfokú bíróság dr. B. I. és dr. H. Á. meghallgatására irányuló bizonyítási indítványát. Ők az ajánlat közlésének pontos körülményeire, illetőleg a teljesítőképességére tudtak volna nyilatkozatot tenni. Kérte az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének esetére az eljáró bírónak a megismételt eljárásból való kizárását.

A perköltségre vonatkozó fellebbezése tekintetében előadta, hogy az I. rendű alperes ügygondnoka mindössze három tárgyaláson vett részt, írásbeli beadványt nem terjesztett elő, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (3) bekezdése pedig 5.000 forintos óradíj megállapítását teszi lehetővé. A megállapított ügygondnoki díj ezért eltűzött, nem áll arányban a tárgyalásra való felkészüléssel és a tárgyaláson való részvétellel. Hasonlóan nem alapos a II. rendű alperes részére megítélt ügyvédi munkadíj, az elvégzett munka mennyisége és az ügy bonyolultsága ugyanis ezt nem indokolta. A III. rendű alperes tekintetében arra hivatkozott, hogy csak a per végső szakaszában terjesztette ki rá a keresetét és a képviselőjében jogtanácsos járt el.

Az I. és a II. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult annak helyes indokai alapján.

A II. rendű alperes kifejtette, hogy az I. rendű alperes a július 9-én kelt írásbeli meghatalmazással utólagosan jóváhagyta T. L. eljárását. A felperes a meghatalmazás fennállásáról a július 19-én postára adott válaszevléből egyértelműen értesült. Ugyanebből tudomást szerzett arról, hogy a 8. pont elírást tartalmaz, így a vételi ajánlatot teljes terjedelmében közölnék kell tekinteni. A perben az elővásárlásra jogosult, és nem a vevő teljesítőképességét kell vizsgálni. Az elsőfokú bíróság a felperes teljesítőképességét megfelelően mérlegelte figyelemmel arra is, hogy költségmentesség engedélyezését kérte. Rámutatott a II. rendű alperes, hogy a felperes a költségmentességi kérelmet elutasító végzés elleni fellebbezésében azt adta elő, hogy folyamatban van annak a pénzügyi konstrukciónak a kitalálása, amely alapján feltételezhető, hogy reális lehetősége van az ingatlan megvásárlására. Ebből következően a szerződéskötéskori teljesítőképessége nem bizonyított. Kifejtette, hogy az aláírt szerződés és az ajánlat között nincs lényeges eltérés. A szerződéskötési határidő a felperes miatt módosult, és annak eltolódása miatt állapodtak meg abban, hogy közvetlenül a jelzálogjogosult részére fizeti meg a tehermentesítéshez szükséges összeget. Az pedig köztudomású, hogy az előtörlesztés a bank részéről milyen procedúrával jár.

A 2008 szeptemberében kitört gazdasági válság miatt nem jutott hozzá a pozitív hitelbírálat ellenére a kölcsöne összegéhez, ezért kellett megállapodniuk a fizetési határidő meghosszabbításában. Az eladó viszont nem kötelezhető arra, hogy ugyanolyan méltányosságot gyakoroljon az elővásárlási jogosulttal, mint a vevővel szemben. Utalt arra is, hogy a felperes a vételi ajánlatot megelőzően hetekkel korábban tárgyalásban állt az eladóval az ingatlan megvásárlásával kapcsolatban, így jóval több ideje volt felmérni a teljesítőképességét, mint az általa megszabott 15 nap. A perköltség tekintetében kifejtette, hogy valamennyi tárgyaláson jelen volt, a bizonyítási indítványait a bírói felhívásnak megfelelő határidőben tette meg, és a felperessel szemben mindvégig jóhiszeműen járt el.

A III. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az elsőfokú ítéletnek jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt az ítéltábla teljes terjedelmében vizsgálta felül.

A fellebbezés alaptalan.

A felperes fellebbezése hatályon kívül helyezésre is irányult figyelemmel arra, hogy további bizonyítást látott szükségesnek, amely meghaladhatja a másodfokú eljárás kereteit. Az ítéltáblának elsődlegesen ezen kérelemmel kapcsolatosan kellett állást foglalnia, mert ennek megalapozottsága kizárná az elsőfokú ítélet érdemi vizsgálatát.

A Pp. 252. §-ának (3) bekezdése alapján az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését eredményezheti a bizonyítási eljárás nagy terjedelmű vagy teljes megismétlésének, illetőleg kiegészítésének a szükségessége. A felperesnek az elsőfokú bíróság által elutasított és a fellebbezésben megismételt bizonyítási indítványa két tanú meghallgatására irányult, akiket az ajánlattétellel kapcsolatosan, illetőleg a teljesítőképességének az igazolására kért meghallgatni. Az ítéltábla álláspontja szerint azonban az elsőfokú bíróság mindkét körülmény tekintetében feltárta a releváns tényállást. Helyesen mellőzte ezért a megjelölt tanúk idézését figyelemmel arra is, hogy a Pp. 163. §-ának (1) bekezdése szerint csak a per eldöntéséhez szükséges tények megállapítása végett kell elrendelni a bizonyítást. A későbbiekben kifejtettekre tekintettel az ajánlat szabályszerűsége és az elfogadó nyilatkozat hiánya a rendelkezésre álló bizonyítékok, illetve éppen a felperes személyes előadása alapján kétséget kizáróan megállapítható volt. Ebből következően pedig a teljesítőképesség fennállása már nem bírt jelentőséggel. Mindezekre tekintettel az ítéltábla a fellebbezést érdemben vizsgálta.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az ítéltábla az érdemi döntésével is egyetért, annak indokait azonban a fellebbezésre tekintettel kiegészíti, illetőleg pontosítja az alábbiakkal.

A felperes keresetének célja egyértelműen az volt, hogy tulajdonjoga a perbeli ingatlanra tehermentesen bejegyzésre kerüljön és birtokba léphessen. Ennek

érdekében kérte az I. és a II. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés hatálytalanságának a megállapítását és a III. rendű alperes jelzálogjogának a törlését. Álláspontja szerint a II. rendű alperes 2008. július 3-i vételi ajánlata nem volt alkalmas arra, hogy azzal kapcsolatosan elővásárlási jogát gyakorolja. A 2008. július 24-én kötött szerződés új ajánlatnak minősül, amelyet vele nem közöltek, így elővásárlási joga sérült. Az elfogadó nyilatkozatot a keresetében tehát ezen adásvételi szerződés tekintetében tette meg. A 2008. július 3-i ajánlattal kapcsolatosan arra hivatkozott, hogy nem tudta megállapítani, ki a címzettje, azt az eladó elfogadta-e, illetve utalt arra, hogy az elfogadásra T. L. nem rendelkezett írásbeli meghatalmazással. Ezt meghaladóan az ajánlatot nem teljes terjedelmében közölték vele.

Az elsőfokú bíróság szerint a 2008. július 3-i vételi ajánlat szabályosan közlésre került a felperes felé, aki azonban teljesítőképességét nem igazolta. A szerződéses áron nem is volt vételi szándéka; utóbb a szerződés megkötését követően próbálja igényét érvényesíteni új ajánlatnak minősítve az adásvételi szerződést.

Ezzel az ítélet tábla lényegében egyetért, de a fellebbezésre tekintettel részletesen vizsgálta az eladó nevében eljáró személy képviseleti jogát, továbbá azt, hogy az ajánlat teljes terjedelmében közlésre került-e, illetve azt az eladó elfogadta-e.

A II. rendű alperes előadásából és az ingatlanközvetítő részéről eljáró B. B. tanúvallomásából kétséget kizáróan megállapítható volt, hogy az ingatlannal kapcsolatos ügyintézés során mindvégig T. L. járt el az eladó I. rendű alperes képviseletében. Eljárásáról a felperes is tudomással bírt, hiszen maga adta elő, hogy két alkalommal találkozott vele, és az ingatlan adásvételéről, a vételárról tárgyaltak. Egyidejűleg beszélt telefonon az eladásról az I. rendű alperessel is, amiből az következik, hogy T. L. eljárásának jogszerűségével kapcsolatosan nem voltak, de nem is lehettek kétségei, és tudnia kellett, hogy a vételi ajánlatnak csak az I. rendű alperes lehet a címzettje.

A Ptk. 219. §-ának (1) bekezdése értelmében más személy útján is lehet szerződést kötni vagy más jognyilatkozatot tenni; az ingatlan meghirdetéséhez, az ezzel kapcsolatos tárgyalások lefolytatásához pedig az I. rendű alperes részéről a szóbeli meghatalmazás elegendő volt. A Ptk. 365. §-ának (3) bekezdése szerint azonban az ingatlan adásvételéhez már írásbeli szerződés szükséges, ezért a Ptk. 223. §-ának (1) bekezdése értelmében T. L.-nak írásbeli meghatalmazásra volt szüksége ahhoz, hogy a II. rendű alperes vételi ajánlatát érvényesen elfogadhassa, illetve azt közölje a felperessel. A kereset szempontjából tehát mindennek azért volt jelentősége, mert a felperes a tulajdonostól vagy annak meghatalmazottjától kapott és már elfogadott ajánlat tekintetében gyakorolhatta csak joghatályosan az elővásárlási jogát.

A jelen esetben az ajánlat megtételére 2008. július 3-án, az ajánlat felperessel való közlésére július 7-én, az írásbeli meghatalmazásra pedig július 9-én került sor. Az ajánlat felperessel való közlésekor tehát T. L. érvényes - írásbeli - meghatalmazással nem rendelkezett, vagyis az I. rendű alperes álképviselőjeként járt el. A Ptk. 221. §-ának (1) bekezdése értelmében azonban a jogosult

jóváhagyhatja annak az eljárását, aki képviseleti jogkörét jóhiszeműen túllépve vagy anélkül, hogy képviseleti joga volna, a nevében szerződést köt. Jelen esetben a jóváhagyás a 2008. július 9-i meghatalmazással megtörtént, ez ugyanis egyértelműen tartalmazza, hogy T. L. jogosult az adásvételi szerződés aláírására, a szerződés megkötéséhez és teljesítéséhez szükséges jognyilatkozatok megtételére, a teljes jogkörrel történő eljárásra. Az utólagos jóváhagyás orvosolta a képviseleti jog hiányát, amelynek eredményeként az ajánlatra az érvénytelenség jogkövetkezményeit alkalmazni nem lehet; úgy kell tekinteni, hogy már eredetileg is a tulajdonos képviselője tette meg a felperes felé az eladási ajánlatot (vagyis a kapott vételi ajánlatot).

Nem lehetett kérdéses az sem, hogy a felperes az elfogadott vételi ajánlatot kapta meg az I. rendű alperes képviseletében eljáró T. L.-től. Az elfogadó nyilatkozatot a II. rendű alperes csatolta az elsőfokú eljárás során 8/A/2. alatt. Ezt meghaladóan nyilvánvalóan az eladó csak akkor hívja fel az elővásárlásra jogosultat a nyilatkozata megtételére, ha a közölt vételi ajánlatot elfogadta, vagyis az egyben az ő eladási ajánlata is. Az elővásárlási jog gyakorlására ugyanis csak elfogadott, illetve elfogadhatónak tartott vételi ajánlat alapján van lehetőség (2/2009. (VI.24.) PK vélemény 1. pontja).

Alaptalanul hivatkozott a felperes arra is, hogy az ajánlatot nem teljes terjedelmében közölték vele, mert az nem tartalmazta a 8. pontot. A II. rendű alperes, illetőleg az ingatlanforgalmazó iroda részéről az ügyben közreműködő B. B. előadásából megállapítható volt, hogy a vételi ajánlat elkészítésekor az iroda által használt sablont vették igénybe, így maradhatott a szövegben a ténylegesen nem létező 8. pontra vonatkozó utalás. Az ajánlat 1. pontjából ugyanakkor egyértelműen következik, hogy az kizárólagosan és kifejezetten a perbeli ingatlanra vonatkozik. A 8. pont hiánya - helyes értelmezés szerint - pedig azt jelenti, hogy nincsenek olyan ingóságok, amelyekre az 5. pont utal.

Ezt meghaladóan a felperes a személyes meghallgatása során előadta, hogy a felújított fürdőszoba tekintetében egyeztetett az I. rendű alperessel, ennek az értékét ugyanis nem kívánta megfizetni és a kibontását kérte. Egyéb ingóságok fel sem merültek a tárgyalás során, így a felperesnek tudnia kellett, hogy az I. rendű alperes mit kíván eladni. A felperesi előadásból kiderült még, hogy a tulajdonos eredetileg 18.000.000 forintért kívánta az üres ingatlant értékesíteni a fürdőszoba-felújításra is tekintettel. Ebből is egyértelműen következtethetett arra, hogy az ajánlatban szereplő 16.300.000 forintos, az eredetihez képest lényegesen alacsonyabb vételár ingóságokat nem foglalhat magában.

Mindezek alapján az ítéletálla álláspontja szerint az eladó által elfogadott, szabályos vételi ajánlatot közölt a képviseletre jogosult T. L. a felperessel. A felperes mint elővásárlásra jogosult személy elfogadó nyilatkozatával a szerződés az eladó I. rendű alperes és a felperes mint vevő között létrejöhetett volna. A nyilatkozata megtételére a felperes maga vállalt 15 napos határidőt, amely kétségtelenül megfelelő volt, hiszen személyes előadás szerint 3 nap is elég lett volna a számára. Az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési

kérdésekről szóló 2/2009. (VI.24.) PK vélemény kifejt, hogy az elővásárlásra jogosult nyilatkozatának a rendelkezésére álló határidőn belül meg is kell érkeznie az eladóhoz, vagyis anyagi jogi jellegű határidőről van szó. A felperes ilyen nyilatkozatot a vállalt határidő lejártáig, azaz 2008. július 22-ig nem tett, így a felperes és az I. rendű alperes között adásvételi szerződés nem jött létre.

Az ítéltábla vizsgálta azt is, hogy a II. rendű alperes 2008. július 3-i vételi ajánlatától mennyiben tértek el az írásba foglalt megállapodás feltételei. A Ptk. 365. §-ának (1) bekezdése alapján - figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság XXV. számú Polgári Elvi Döntésében foglaltakra is - az adásvételi szerződés lényeges eleme a felek személyének és az ingatlannak a megnevezése, a vételár meghatározása, valamint az átruházásra irányuló akaratnyilvánítás. Ezek tekintetében az ajánlat és az írásba foglalt szerződés nem tér el egymástól. Az utóbbiban csak a tehermentesítés célját szolgáló vételárrészlet megfizetésére vonatkozó határidőt rendezték másként a felek. Az ajánlat lényeges tartalma azonban ebben a körben csak az volt, hogy a vételár első részletét - a foglalót meghaladóan - a felek a tehermentesítésre fordítják. Az eladó szempontjából közömbös volt, hogy erre ténylegesen mikor kerül sor figyelemmel arra is, hogy a teher alapjául szolgáló kölcsön kiegyenlítésénél jelentőséggel bíró euró-árfolyam változásával a szerződés megkötésekor a felek nyilvánvalóan előre nem számolhattak. A vevő és a vele egy tekintet alá eső elővásárlásra jogosult szempontjából pedig a teljes vételárnak, nem pedig a vételárból a tehermentesítésre fordított rész nagyságának lehet csak jelentősége. Ezért nem hivatkozhat a felperes eredménnyel arra, hogy az ajánlathoz képest a felek az eladó hátrányára eltérő feltételekben állapodtak meg és a szerződésben foglaltak új ajánlatnak minősülnek. A tehermentesítés mielőbbi megtörténte egyébként az adott helyzetben elsődlegesen a vevő érdekét szolgálta, mert a teljesítéséhez, a teljes vételár kifizetéséhez hitelt kívánt felvenni, amelynek feltétele volt a tehermentes ingatlan fedezetként való felajánlása. Az eladó tehát a tehermentesítésre nyitva álló határidő meghosszabbításával nem biztosított kedvezőbb körülményeket a vevő részére.

Ezt meghaladóan a foglaló megfizetését a felek a szerződéskötéshez kötték, ebben az ajánlathoz képest nem történt változás. A szerződéskötés ideje pedig nem lényeges tartalmi eleme az adásvételi szerződésnek. A felek az utolsó vételárrészlet megfizetésének a határidejét kétségtelenül módosították, de ez egy már megkötött szerződés teljesítésével kapcsolatos kedvezménynek minősül, amellyel kapcsolatban helyesen hivatkozott a II. rendű alperes arra, hogy illet az eladó az elővásárlási jogosult részére nem köteles biztosítani.

Az írásba foglalt szerződés a fentiek alapján új ajánlatnak nem tekinthető, a felperes elővásárlási joga a szerződés megkötésével, illetőleg a közlésének elmaradásával nem sérült. Az eladó tehát már 2008. július 22-én szabadult a felperessel szembeni ajánlati kötöttség alól (Ptk. 373. § (2) bekezdés 2. fordulata).

Erre tekintettel az ítéltábla csak utal arra, hogy a felperes személyes meghallgatása során úgy nyilatkozott: amikor ügyvédhez fordult, elmondta neki, hogy elfogadhatatlan a számára az átadott ajánlat. A per tárgyát képező lakásban a

II. rendű alperes megrendelése alapján felújítási munkákat végző Sz. S. J. tanúként elmondta azt is, hogy a felperes rajta keresztül üzent a II. rendű alperesnek, hogy megvásárolná tőle a fürdőjével szomszédos kisházát. Erről közvetett tudomása volt **M. Zs. K.** is, aki ezt tanúként megerősítette. Mindezek után a felperes személyesen, bírói kérdésre maga is előadta, hogy a II. rendű alperes kivitelezőjével valóban közölte: „ha az ingatlant nem adták el neki, legalább a kisházát adják el”. Mindebből kitűnik, hogy a felperes ezen időpontban már nem kívánta megvásárolni az ingatlant, lényegében tudomásul vette az I. és II. rendű alperes között létrejött megállapodást.

A kifejtettek szerint az adásvételi szerződés a felperes és az I. rendű alperes között nem jött létre, ezáltal a felperes teljesítőképességének a vizsgálata szükségtelen volt. Az elsőfokú bíróság ítéletében azonban kitért erre is, ezért az ítéletábra rámutat, hogy a teljesítőképességnek, illetőleg teljesítőkészségnek az elfogadó nyilatkozat időpontjában kell fennállnia. A felperes viszont a teljesítőképességét egy olyan letéti szerződéssel kívánta bizonyítani, amely 2010. április 5-én kelt, a számlaegyenlegről szóló igazolás dátuma 2010. április 26-a, a számlán szereplő összeg pedig 16.000.000 forint. Ehhez képest az adásvételi szerződést 2008. július 24-én írták alá a felek 16.300.000 forintos vételár meghatározásával. A megállapodás aláírásáról a felperes a kereset előterjesztésekor, vagyis 2008. szeptember 17-én már nyilvánvalóan tudomással bírt, így a 2010. áprilisi igazolás - amely ráadásul a vételárnál alacsonyabb összegre szól - az elfogadó nyilatkozat időpontjában fennálló teljesítőképesség megfelelő igazolásának nem tekinthető.

Teljes mértékben osztja ugyanakkor az ítéletábra az elsőfokú bíróság álláspontját abban a körben, hogy a felperes nem a jóhiszemű pervitel szabályainak megfelelően járt el, amikor költségmentességet kért egy olyan perben, amelyben bizonyítani kívánta, hogy rendelkezésére áll az I. és II. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződésben megjelölt 16.300.000 forintos vételár. Ugyanakkor a 36. számú jegyzőkönyvben foglaltak szerint költségmentességi kérelme elutasítását követően akként nyilatkozott, hogy csak a jog adta lehetőséggel kívánt élni; nem akarta a pénzét berekeszteni egy elhúzódó eljárásba.

Az ítéletábra nem találta megalapozottnak a felperes perköltséggel kapcsolatos fellebbezését sem. A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (továbbiakban: IM rendelet) 3. §-ának (1) bekezdése alapján ha a fél és az ügyvéd között nincs az ügy ellátására vonatkozó díjmegállapodás, vagy ha a fél ezt kéri, a bíróság a képviselőt ellátásával felmerülő munkadíj összegét a (2)-(6) bekezdésben foglaltak figyelembevételével állapítja meg. A felek az elsőfokú eljárásban ilyen díjmegállapodásra nem hivatkoztak, ezért a pereszes felet terhelő ügyvédi munkadíj összegét az IM rendelet alapján kellett megállapítani a 3. § (2) bekezdésében foglaltak szerint. A fellebbezésben hivatkozott 3. § (3) bekezdése szerinti óradíj számításra azért nem nyílt lehetőség, mert a pertárgy értéke megállapítható. Ez a II. rendű alperes tekintetében 16.300.000 forint volt az elővásárlási joggal kapcsolatos kereset körében, az ezután járó ügyvédi munkadíj összege az IM rendelet szerint nettó 689.000 forint lett volna.

Ezt meghaladóan a II. alperes tekintetében figyelembe kell még venni a III. rendű alperessel 79.081 CHF vonatkozásában megkötött kölcsönszerződés, illetve az azt biztosító jelzálogjogot alapító szerződés érvénytelenségére alapított, a jelzálogjog törlésére irányuló kereseti kérelmet, amelynél a pertárgy értéke a Pp. 24. § (2) bekezdésének f) pontja alapján a zálogjog értéke. A fenti értékeknek megfelelően az IM rendelet alapján számított ügyvédi munkadíj lényegesen meghaladja a II. rendű és a III. rendű alperes részére elsőfokon megállapított perköltség összegét, vagyis azt az elsőfokú bíróság az IM rendelet 3. § (6) bekezdése szerint mérsékelte. Döntésekor nyilvánvalóan figyelemmel volt azokra a körülményekre, amelyeket a felperes a fellebbezésében megjelölt, ugyanezek alapján az ítéletábra további mérséklésre nem látott lehetőséget. Az eljárás anyagából megállapítható, hogy a II. rendű alperes képviselője a perben több tárgyaláson jelent meg és több előkészítő iratot terjesztett elő, a III. rendű alperes képviselője viszont csak egy érdemi előkészítő iratot nyújtott be a bíróságnak. Helyesen tett különbséget ennek alapján az elsőfokú bíróság a II. és a III. rendű alperes képviselőjének munkadíja között. Az I. rendű alperest képviselő ügygondnok díjának megállapításánál a fellebbezésben írtakkal szemben nem az IM rendeletben foglaltak az irányadók. A PK 149. számú állásfoglalás szerint ebben a kérdésben nem az eljárás tárgyának értéke a döntő jelentőségű, hanem a díjat elsősorban az ügygondnok által kifejtett munkával arányban állóan kell megállapítani. A tárgyalásokon való részvétel és az érdemi nyilatkozatok megtétele, azok száma alapján az ítéletábra álláspontja szerint az elsőfokú bíróság által meghatározott összeg nem tekinthető eltúlzottnak, ezért a fellebbezés ebben a körben sem megalapozott.

Mindezek alapján a Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte az eredménytelenül fellebbező felperest az I. és a II. rendű alperesek részére az ügygondnoki díjból, illetőleg az ügyvédi munkadíjból álló perköltség megfizetésére. Az ügygondnoki díjat arra figyelemmel állapította meg, hogy az I. rendű alperes képviselője a másodfokú tárgyaláson megjelent és ott érdemi nyilatkozatot tett. A II. rendű alperes ügyvédje ugyanakkor részletes írásbeli fellebbezési ellenkérelmet terjesztett elő. A III. rendű alperesnek a másodfokú eljárásban igazolt költsége nem merült fel, ezért a részére az ítéletábra költséget nem állapított meg.

Budapest, 2011. július 1.

. Szabó Klára s.k.
a tanács elnöke

. Sándor Ottó s.k.. Fülöp Györgyi Mária s.k.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: