

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Gf.I.30.275/2011/3.szám

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Szegedi Ítéltábla a **(jogtanácsos 1.neve)** jogtanácsos által képviselt **(I.rendű felperes neve, címe)** alatti székhelyű I. rendű és a **(jogtanácsos 2.neve)** jogtanácsos által képviselt **(II.rendű felperes neve, címe)** alatti székhelyű II. rendű felpereseknek - a Dr. Lombos János ügyvéd által képviselt **(I.rendű alperes neve "f.a.", címe)** alatti székhelyű I. rendű és a Dr. Szabó András ügyvéd által képviselt **(II.rendű alperes neve, címe)** alatti székhelyű II. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 2011. március 4. napján kelt 10.a.G.40.306/2010/21. számú ítélete ellen az I. rendű alperes részéről 22., a II. rendű alperes részéről 24., az I. rendű felperes részéről 26. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét a következő pontosítással **hagyja helyben**. Mellőzi a 2010. szeptember 15. napján létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítására vonatkozó rendelkezést. A II. rendű felperes **(II.rendű felperes neve, címe, statisztikai számjele)** 1/1 arányú tulajdonjogát a Kecskeméti Körzeti Földhivatal vétel jogcímén jegyezze be a **(település neve, belterület 1.../49. helyrajzi számú, (körút neve) 14. szám** alatti ingatlan tulajdoni lapjára 3.920.000,- Ft + ÁFA vételár, és a **(település neve, belterület 1.../50. helyrajzi számú, (körút neve) 16. szám** alatti ingatlan tulajdoni lapjára 21.000.000,- Ft vételár I. rendű alperes részére történt megfizetésének igazolását követően.

Kötelezi az I. és II. rendű alpereseket, 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg az I. rendű felperesnek 100.000,- (Egyszázezer) Ft, a II. rendű felperesnek 150.000,- (Egyszázötvenezer) Ft másodfokú eljárási költséget és az államnak - külön felhívásra - 900.000,- (Kilencszázezer) Ft le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

Az I. rendű alperes tulajdonát képezték a **(település neve, belterület 1.../49. és /50. helyrajzi számú ingatlanok**, melyek tekintetében az I. rendű felperest - 2008. március 28. napjától - az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyzett szerződéses elővásárlási jog illette meg.

Az I. rendű alperes 2009. június 12. óta felszámolás alatt áll.

A felszámoló 2010. április 1-jén a Céglönlönyben nyilvános pályázaton hirdette meg értékesítésre - egyéb vagyontárgyakkal együtt - a perbeli ingatlanokat nettó 55.000.000,- Ft irányár mellett.

A bánatpénz összegét 10.000.000,- Ft-ban határozta meg. A kiírás szerint az ajánlatnak tartalmaznia kell - többek közt - a megajánlott bruttó vételárat, a vállalt fizetési feltételeket és a vételár fedezetének igazolását.

A felszámoló a pályázatban felhívta az „esetleges érdekelteket elővásárlási joguk gyakorlására” azzal, hogy erre irányuló szándékukat a benyújtási határidőig írásban jelentsék be.

Az I. rendű felperes 2010. április 2-i levelében jelezte a felszámolónak, hogy elővásárlási jogát a beérkező pályázati ajánlatok függvényében gyakorolni kívánja. Kérte, közölje a véglegesen kialakult vételárat és az egyéb feltételeket.

A felszámoló 2010. május 6-án írásban tájékoztatta, hogy a pályázatra egy ajánlat érkezett bruttó 29.750.000,- Ft-os ajánlati ár mellett, melyből az ingatlanok vételára 21.000.000,- Ft, illetőleg 3.920.000,- Ft. A jogosultat 8 napon belüli nyilatkozattételre hívta fel az elővásárlási jog gyakorlása tekintetében.

Az I. rendű felperes 2010. május 12-én tájékoztatást kért a fizetési feltételekről azzal, hogy az elővásárlási jog érvényesítésére vonatkozó végleges válaszát ennek ismeretében adja meg.

A felszámoló 2010. május 19-i válaszában a vételár vonatkozásában utalt a korábbi levelében írtakra, egyben tájékoztatta, hogy az ajánlat megfelelt a pályázatban kiírt fizetési feltételeknek, eszerint a vételár 60 napon belül esedékes és átutalással fizetendő. Tájékoztatása kiterjedt arra is, hogy az ingatlant haszonélvező hasznosítja. Lehetőséget biztosított arra, hogy kizárólag az ingatlanok tekintetében kerüljön sor szerződéskötésre az elővásárlásra jogosulttal. Kérte, 5 napon belül „egyértelműen és határozottan” nyilatkozzon a jogosult elővásárlási szándékáról, ennek hiányában úgy tekinti, hogy jogával élni nem kíván.

Az I. rendű felperes 2010. május 31-i nyilatkozata szerint elővásárlási jogával élni kíván, egyben annak gyakorlására kijelölte a II. rendű felperest, aki a kijelölést elfogadta. A nyilatkozatot az I. rendű alperes részére 2010. június 2-án kézbesítették.

Az I. rendű felperes 2010. július 7-én megkereste a felszámolót annak közlése érdekében, hogy a vételi ajánlatot elfogadta-e.

Felhívását 2010. augusztus 6-án megismételte, egyben idézte a Cstv. 49. § (6) bekezdésében foglaltakat azzal, hogy amennyiben a felszámoló nem tájékoztatja 5 napon belül, az elővásárlási jog sérelmére alapítottan keresetet terjeszt elő.

Az I. rendű felperes 2010. augusztus 18-án észrevételt nyújtott be a felszámoló bírósághoz, melyben kérte megállapítani a felszámoló jogszabálysértését tekintetben, hogy pályázati eredményt nem hirdetett, és az elővásárlási jog kijelölt

gyakorlójával szerződést nem kötött. Kérte, kötelezze a bíróság a felszámolót újabb nyilvános pályázat kiírására a vagyon értékesítése körében.

Az I. rendű alperes 2010. szeptember 7-én a perbeli ingatlanokra létrejött szerződéstől elállt. Indokolásában utalt arra, hogy az ajánlat tartalmának elfogadásával a szerződés a felek között 2010. június 2-án létrejött, azonban az elővásárlásra jogosult - kijelölt - II. rendű felperes nem kereste a felszámolót a szerződés írásba foglalása érdekében és nem tett eleget vételárfizetési kötelezettségének sem.

A II. rendű felperes 2010. szeptember 17-i levelében vitatta az elállás jogszerűségét. Jelezte, kész az „adásvételi szerződés írásba foglalására és az abból fakadó kötelezettségei teljesítésére”, harmadik személy részére történő értékesítés esetén pedig a Cstv. 49. § (5) és (6) bekezdésére alapítottnan peres eljárást kezdeményez az I. rendű alperessel szemben.

Ugyanezen a napon kifogást nyújtott be a felszámoló bírósághoz, melyben kérte a jogszerűtlen elállás „megsemmisítését” és a felszámoló kötelezését az adásvételi szerződés írásba foglalására.

Időközben - 2010. szeptember 15-én - az I. rendű alperes képviselőjében eljáró felszámoló adásvételi szerződést kötött a II. rendű alperessel a perbeli ingatlanokra és készletre. A bruttó vételárat 29.750.000,- Ft-ban határozták meg, melyből az ingatlanok vételára 21.000.000,- Ft, illetőleg 3.920.000,- Ft + ÁFA, míg a készleté 3.080.000,- Ft + ÁFA. Rögzítették, hogy korábban 10.000.000,- Ft bánatpénz jogcímén már átutalásra került az I. rendű alperes részére, amely a vételárba beszámít. A fennmaradó összeget a vevő az aláírástól számított 60 napon belül egyösszegben, átutalással vállalta megfizetni. A szerződés 4. pontja szerint az elővásárlásra jogosultak közül az I. rendű felperes „jelezte elővásárlási szándékát, ugyanakkor a magáévá tett pályázati feltételekben foglaltak alapján az általa kijelölt személy eladónál nem jelentkezett, a szerződés feltételeit határidőn belül nem teljesítette”, ezért az I. rendű alperes a szerződéstől elállt.

Az ingatlan-nyilvántartásban 2010. október 14-én került feltüntetésre széljegyként a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye.

A II. rendű alperes 2010. október 21-én megállapodást kötött a haszonélvezővel, mely szerint ettől az időponttól „közösén használják, hasznosítják az ingatlanokat”.

A felperesek a Bács-Kiskun Megyei Bíróságra 2010. október 15-én, pénteken 16.26 órakor faxon érkezett keresetlevelükben a Cstv. 49. § (6) bekezdésére hivatkozással kérték az alperesek között a perbeli ingatlanokra vonatkozóan létrejött adásvételi szerződés velük szembeni hatálytalanságának megállapítását és a földhivatal megkeresését annak érdekében, hogy a II. rendű felperes javára a tulajdonjogot jegyezze be. Kereseti kérelmük postai úton 2010. október 18-án érkezett a bíróságra.

Az ezzel összefüggésben előterjesztett alperesi permegszüntetési kérelmet az elsőfokú bíróság - nem fellebbezhető - végzésével elutasította.

A felperesek módosított keresetükben elsődlegesen az alperesek között létrejött adásvételi szerződés velük szembeni relatív hatálytalanságának megállapítását kérték, egyben a földhivatal megkeresését a II. rendű felperes tulajdonjogának bejegyzése érdekében. Másodlagos kérelmük a szerződés semmisségének megállapítására irányult azzal, hogy a bíróság keresse meg a földhivatalt annak

érdekében, hogy a II. rendű alperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét ne teljesítse, egyben a II. rendű felperes tulajdonjogát jegyezze be.

Elsődleges kereseti kérelmükkel összefüggésben a felszámoló mulasztására, az együttműködési kötelezettségének megszegésére utaltak, melynek következtében a II. rendű felperes és az I. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződéstől való elállása jogszerűtlen. Hivatkoztak a Cstv. 49. §-ának (6) bekezdésében foglaltakra. Álláspontjuk szerint erre alapított kereseti kérelmük határidőn belül érkezett.

Másodlagos keresetüket azzal indokolták, hogy az elállás jogszerűtlensége miatt az alperesek között létrejött szerződés lehetetlen szolgáltatásra irányul, mivel az ingatlanok tulajdonjoga a II. rendű felperest illeti. Hivatkoztak arra is, hogy a II. rendű alperes az adásvételi szerződés megkötésekor rosszhiszeműen járt el, tudnia kellett, hogy a vételár nemteljesítése jogszerű elállási okként nem minősülhet, így az ingatlan tulajdonosa a II. rendű felperes, aki - mint korábbi vevő - a Ptk. 117. § (4) bekezdése szerint tulajdonjogának bejegyzését követelheti. Hangsúlyozták, a szerződés a II. rendű felperes és az I. rendű alperes között 2010. június 2-án létrejött, a vételárfizetés elmaradásában azonban mulasztás a vevőt nem terheli, mert az eladó részéről eljáró felszámoló együttműködési kötelezettségét megsértette, amikor tájékoztatást - többszöri felhívás ellenére - nem adott.

Az alperesek ellenkérelme elsődlegesen a per megszüntetésére, másodlagosan a kereset elutasítására irányult.

Elsődleges kérelmük tekintetében jogi álláspontjuk az volt, hogy a Cstv. 49. § (6) bekezdése alapján előterjesztett kereseti kérelem benyújtására nyitva álló 30 napos jogvesztő anyagi jogi határidőt a felperesek elmulasztották, következésképpen a per megszüntetésének van helye.

Vitatták a II. rendű felperes perbeli legitimációját arra hivatkozással, hogy nem volt elővásárlásra jogosult.

Állították, az I. rendű alperes a közte és a II. rendű felperes között létrejött szerződéstől jogszerűen állt el, mivel a vevő - megfelelő tájékoztatás ellenére - vételárfizetési kötelezettségét nem teljesítette. Kiemelték, hogy az I. rendű alperes együttműködési, tájékoztatási kötelezettségének az eljárás során a Cstv. által megkövetelt körben eleget tett.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az alperesek között 2010. szeptember 15. napján a perbeli ingatlanok vonatkozásában létrejött adásvételi szerződés érvénytelen. Megkereste a Kecskeméti Körzeti Földhivatalt annak érdekében, hogy a II. rendű alperes tulajdonjog begyezés iránti kérelmét ne teljesítse, ugyanakkor a II. rendű felperes tulajdonjogát vétel jogcímén - a vételár megfizetésének igazolását követően - jegyezze be. Határozatának indokolásában - a felperesek elsődleges kereseti kérelmével összefüggésben - a keresetindítási határidő elmulasztására, a kereseti kérelem elkésztésére utalt. Megalapozottnak találta azonban a felperesek Ptk-ban foglalt jogcímeiken alapuló keresetét. Megállapította, hogy az elővásárlási jog gyakorlása jogszerűen történt, a II. rendű felperes és az I. rendű alperes között az adásvételi szerződés 2010. június 2-án létrejött. Álláspontja szerint a felszámoló tájékoztatása a vételárfizetési kötelezettség tekintetében azonban nem volt teljes körű, mivel nem tért ki arra, hogy a 60 napos fizetési határidő a szerződés írásba foglalásával kezdődik, ezért a II. rendű felperes

Gf.I.30.275/2011/3.szám

teljesítési határidőt nem mulaszthatott. Ennek hiányában és mivel a felszámoló teljesítésre az elővásárlási jog kijelölt jogosultját nem hívta fel, az I. rendű alperes szerződéstől való elállása nem volt jogszerű. Mindezek következtében az alperesek között 2010. szeptember 15-én létrejött adásvételi szerződés jogi okból lehetetlen szolgáltatásra irányult, semmis, mert annak megkötésekor a szerződés tárgyát képező ingatlanoknak az eladó nem volt tulajdonosa. Utalt arra is, hogy a II. rendű alperes eljárása a tulajdonjog megszerzése és a birtokba lépés során nem volt jóhiszemű, az elvárhatósági mércének nem felelt meg. Következésképpen a II. rendű felperes tarthat igényt tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére.

Az ítélettel szemben az I. és II. rendű alperesek, valamint az I. rendű felperes terjesztettek elő fellebbezést.

Az alperesek fellebbezése elsődlegesen a per megszüntetésére, másodlagosan az elsőfokú ítélet megváltoztatására és a kereset teljes elutasítására irányult.

Elsődleges fellebbezési kérelmüket arra alapították, hogy a felperesek a Cstv-ben előírt jogvesztő határidőn túl terjesztették elő eredeti kereseti kérelmüket, így a pert már a keresetmódosítást megelőzően meg kellett volna szüntetnie az elsőfokú bíróságnak.

Másodlagos kérelmük indoklásában fenntartották elsőfokú eljárásbeli jogi érveiket. Utaltak a felszámoló jogszerű eljárására, a II. rendű felperesnek a vételárfizetés elmaradásában álló mulasztására, az elállás megalapozottságára, melyek következtében az I. rendű alperes a II. rendű alperessel való szerződéskötés időpontjában az ingatlan jogszerű tulajdonosának minősült, szerződésük nem irányult lehetetlen szolgáltatásra. A Ptk. 117. § (4) bekezdésével összefüggésben kiemelték, hogy a II. rendű alperes jóhiszeműen járt el a szerződéskötés során, ami kitűnik a létrejött adásvételi szerződés tartalmából, az abban szereplő tájékoztatásból, tehát jóhiszemű vevőként lépett birtokba, tulajdonjogának bejegyzésére alappal tart igényt.

Az I. rendű felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet indoklásának részbeni megváltoztatását kérte. Hivatkozása szerint az elsőfokú bíróság által alkalmazott anyagi jogi határidő-számítás a Ptké. 4. § (3) bekezdésébe ütközik: akár anyagi, akár eljárásjogi határidőként vesszük figyelembe a benyújtásra nyitva álló határidőt, a mulasztás jogkövetkezményeit nem lehet alkalmazni, mivel a beadványt mind faxon, mind levélben a határidő utolsó napján feladták. Ezzel összefüggésben a Pp. 105. § (4) bekezdésére utalt. A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletét a másodlagos kereseti kérelem tekintetében kérték helybenhagyni, annak helyes indokaira hivatkozással.

A fellebbezések **alaptalanok.**

A felperesek kereseti kérelme eredetileg kizárólag a Cstv. 49. § (6) bekezdésén alapult. Ennek értelmében, ha a felszámoló a vagyontárgy értékesítése során az elővásárlási jog figyelembevételére vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget, az

elővásárlásra jogosult az (5) bekezdésben foglalt jogvesztő határidő alatt keresetével a bírósághoz fordulhat.

Ez a 30 napos jogvesztő határidő az érvényesített igényhez kapcsolódik, tehát anyagi jogi jellegű (BH 2007.90. számú eseti döntés), számításánál ezért a Legfelsőbb Bíróság 4/2003. Polgári Jogegységi Határozata szerint kell eljárni, a Pp. 105. § (4) bekezdésében foglaltak nem alkalmazhatók.

Az anyagi jogi határidő számítására vonatkozó rendelkezések (Pp. 103. § (2)-(5) bekezdés, Ptké. 3. § (1)-(3) bekezdés) értelmében a határidő elmulasztásának jogkövetkezményei a határidő utolsó napjának elteltével állnak be azzal, hogy ha az munkaszüneti nap, a határidő a következő munkanapon jár le. A bírósághoz intézett beadványok benyújtásának határideje a Pp. 103. § (5) bekezdése szerint már a hivatali idő végével lejár. A keresetlevélnek tehát a határidő utolsó napján a munkaidő végéig a bírósághoz meg kell érkeznie.

Jelen eljárásban a keresetlevél faxon és postai úton is e határidőn túl érkezett a bírósághoz, következésképp elkéslett.

Az anyagi jogi határidőn túl benyújtott keresetlevelet a bíróságnak a Pp. 130. § (1) bekezdés f) pontja alapján idézés kibocsátása nélkül el kell utasítania, illetőleg - az eljárás későbbi szakaszában - a pert meg kell szüntetnie a Pp. 157. § a) pontja szerint (Legfelsőbb Bíróság 4/2003. Polgári Jogegységi Határozata).

Az elsőfokú bíróság a pert nem szüntette meg, az alperesek erre irányuló kérelmét a per folytatálagos tárgyalásán - azt követően, hogy a felperesek kereseti kérelmük jogcímét módosították, az alperes marasztalását a Ptk-ban foglalt érvénytelenségi okokra hivatkozással is indítványozták - 16. sorszámú, nem fellebbezhető végzésével elutasította. Valójában azt követően, hogy a kereseti kérelem módosítása megtörtént, a per teljes, az összes kereseti jogcímre kiterjedő megszüntetésének - melyet az alperesi eljárásjogi védekezés célzott - már nem volt helye. Ebben az időpontban a pert csak a Cstv. 49. § (6) bekezdése alapján előterjesztett kereset vonatkozásában lehetett volna részlegesen megszüntetni, az eljárást a további kereseti kérelmek tekintetében mindenképpen folytatni kellett volna.

Mindezek következtében a per érdemére kiható eljárási szabálysértést az elsőfokú bíróság nem követett el.

A per lényegi kérdése - a módosított kereset tekintetében - az volt, hogy történt-e többszöri eladás az I. rendű alperes részéről.

Az I. rendű alperessel szemben folyó felszámolási eljárásra tekintettel az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatban az 1991. évi IL. törvény (Cstv.) speciális szabályai megelőzik a Ptk-nak az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos rendelkezéseit. A Ptk. általános szabályai és az ehhez kapcsolódó PK. 9. számú állásfoglalás, valamint a Legfelsőbb Bíróság 2/2009. (VI.24.) PK. véleménye csak akkor alkalmazható, ha a speciális szabály, azaz a Cstv. nem tartalmaz arra nézve rendelkezést, illetőleg az általános szabály a speciálissal nem ellentétes.

A felszámoló értékesítési ajánlatát a Cstv. 49/A §-ának megfelelően nyilvános pályázat formájában közölte a Céglőnyben, az elővásárlásra jogosult I. rendű felperes ez alapján nyilatkozott vételi szándékáról. A pályázati felhívásra határidőben érkezett a II. rendű alperes ajánlata.

A Cstv. 49/C. § (2) bekezdése értelmében az elővásárlásra jogosult jogát a nyilvános értékesítésen gyakorolhatja oly módon, hogy a véglegesen kialakult vételár ismeretében nyilatkozik vételi szándékáról. Amennyiben a felszámoló pályázati értékesítés esetén nyilvános eredményhirdetést nem tart, speciális törvényi rendelkezés hiányában az elővásárlásra jogosult a jogát a Ptk. rendelkezései szerint gyakorolhatja (BDT 2005/5/68.). A Ptk. 373. § (1) bekezdése értelmében, ha a tulajdonos a dolgot el akarja adni, a kapott ajánlatot a szerződés megkötése előtt köteles az elővásárlásra jogosulttal közölni. A (2) bekezdés szerint, ha az elővásárlásra jogosult tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlat tartalmát magáévá teszi, a szerződés közöttük létrejön (Legfelsőbb Bíróság PK 9. számú állásfoglalásának I. és IX. pontjai).

A harmadik személytől származó vételi ajánlatot a tulajdonos, mint saját eladási ajánlatát közli az elővásárlási jogosulttal, e közlés ajánlati kötöttséget eredményez. Az elővásárlási jogosultnak a vele közölt ajánlatot teljes terjedelmében, feltétel nélkül kell elfogadnia ahhoz, hogy a szerződés közte és a tulajdonos között a nyilatkozat alapján létrejöjjön (Legfelsőbb Bíróság 2/2009. (VI.24.) PK véleményének 1., 2. és 7. pontjai).

A felszámolónak tehát a pályázat értékelését követően a joggyakorlási szándékát korábban már bejelentett elővásárlásra jogosulttal minden lényeges szerződési feltételt közölnie kellett, a véglegesen kialakult vételárat és az ahhoz szorosan kapcsolódó fizetési feltételeket is. Az elővásárlásra jogosult ugyanis csak a vételi ajánlat - annak a joggyakorlásra kiható összes lényegi eleme - ismeretében tud nyilatkozni elővásárlási jogának gyakorlásáról. Mindezek hiányában elővásárlási jogát a pályázati ajánlattevővel azonos módon gyakorolni nem tudja. Csak az olyan ajánlati feltételek közlése nem szükséges, amelyeket a kiírt pályázat egyértelműen, a beérkezett ajánlattal egyezően tartalmaz. Ha mindezen lényegi feltételeket a felszámoló nem közli, a jogosult tájékoztatást kérhet (BDT 2009/3/40. számú eseti döntés).

Jelen perben a felszámoló 2010. május 6-án közölte a II. rendű alperes által ajánlott vételárat az elővásárlásra jogosulttal, aki a megadott határidőn belül további tájékoztatást kért a fizetési feltételekről. A felszámoló válasza szerint „a vételár 60 napon belül esedékes és átutalással fizetendő”. Az I. rendű felperes 2010. május 31-i - a felszámolóhoz 2010. június 2-án érkezett - nyilatkozatával a lényeges szerződési feltételek ismeretében elővásárlási jogával élt, és annak gyakorlására a II. rendű felperest jelölte ki, melyre a Ptk. 373. § (4) bekezdése lehetőséget ad. A távollevők között az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat megérkezésével - 2010. június 2-án - a szerződés létrejött. Etekintetben a felek közt vita nem merült fel. A szerződés kizárólag az ingatlanokra vonatkozott, mivel a felszámoló 2010. május 19-i levelében ilyen tartalmú nyilatkozatot tett. A II. rendű felperesnek a szerződés létrejöttétől, azaz 2010. június 2-tól számított 60 napon belül teljesítenie kellett a vételárat, amelyet elmulasztott. A felperesek későbbi nyilatkozata szerint fizetés azért nem történt, mert az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas szerződés írásba foglalását várták a felszámolótól. A szerződés létrejöttéhez ez a követelmény nem szükséges, miután az ajánlat és az elfogadó nyilatkozat tartalmazzák az ingatlan adásvételi szerződés lényeges (Legfelsőbb Bíróság XXV. PED) elemeit, azonban miután a pályázati kiírás szerint a felszámoló szerkeszti meg

- 8 -

a szerződést („az ingatlan adásvételi szerződés elkészítésében a felszámoló által megjelölt ügyvéd jár el”), arról neki kellett volna gondoskodnia.

Az elővásárlásra jogosult nemteljesítése miatt gyakorolt I. rendű alperesi elállás azonban nem jogszerű.

A Ptk. 300. § (1) bekezdése szerint a jogosult - függetlenül attól, hogy a kötelezett késedelmét kimentette-e - követelheti a teljesítést, vagy ha ez többé nem áll érdekében, elállhat a szerződéstől. A (2) bekezdés értelmében nincs szükség a teljesítéshez fűződő érdek megszűnésének bizonyítására, ha a szerződést a felek megállapodásánál vagy a szolgáltatás felismerhető rendeltetésénél fogva meghatározott időpontban - és nem máskor - kellett volna teljesíteni, vagy ha a jogosult az utólagos teljesítésre megfelelő határidőt szabott, és az is eredménytelenül telt el.

Az I. rendű alperesi oldalon érdekmúlás nem állapítható meg, értékesítési szándéka az elővásárlásra jogosult számára nyitva álló 60 napos teljesítési határidő után is fennállt, amit a II. rendű alperessel megkötött szerződés igazol.

Az elővásárlásra jogosult és az I. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés szigorú (ún. fix) teljesítési határidőt nem tartalmaz. Ahhoz, hogy a 60 napos teljesítési határidő ekként minősüljön, azt a feleknek vagy nevesítenie kellett volna, de legalábbis annak fix jellege - más szóhasználat, illetve megfogalmazással - kétségtelenül ki kellett volna tűnjön.

Mindezek következtében a felszámoló akkor járt volna el jogszerűen, ha az elővásárlásra jogosult számára az utólagos teljesítésre megfelelő határidőt szabott volna, és csak akkor áll el a szerződéstől, ha az is eredménytelenül telik el. Miután a teljesítésre a jogosultat nem szólította fel, póthatáridőt nem tűzött, elállása jogszerűnek nem tekinthető.

A jogszerűtlen elállás a létrejött szerződést nem bontotta fel (Ptk. 320. § (1) bekezdés), az I. rendű alperes részéről tehát a II. rendű alperessel történt adásvételi szerződés megkötésére tekintettel többszöri eladás történt.

A Ptk. 117. § (4) bekezdése értelmében többszöri eladás esetén az a vevő követelheti a tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését, aki elsőnek jóhiszeműen birtokba lépett, ha pedig ilyen nincs, a korábbi vevő, kivéve, ha a későbbi vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

A perbeli esetben a felperesek kereseti kérelme alapján a bíróságnak abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy az ingatlan kétszeri átruházására figyelemmel melyik vevő szerzett tulajdonjogot.

A II. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére nem került sor. A II. rendű felperes ugyanakkor már 2010. szeptember 17-i levelében - két nappal az alperesek közti szerződés megkötése után - vitatta az elállás jogszerűségét, egyben kilátásba helyezte a perindítást. A felperesek keresetlevelüket is azt megelőzően nyújtották be a bírósághoz, hogy a II. rendű alperes birtokba lépett volna. A birtokba lépés időpontját - szemben az alperesi állítással - a II. rendű alperes és a perbeli ingatlanok hasznélvezője közt 2010. október 21-én létrejött, a felek részéről nem vitatott tartalmú „megállapodás” tartalmazza, amely a hasznélvezővel közös ingatlanhasználatot-hasznosítást rögzít. Megjegyzést érdemel, hogy az alperesek között létrejött adásvételi szerződés szerint a II. rendű

Gf.I.30.275/2011/3.szám

alperesi vevő ingatlanforgalmazási főtevékenységgel rendelkező gazdasági társaság, az ingatlant továbbértékesítési céllal vásárolta meg, amelyből kifolyólag illetékkedvezményt is érvényesített (9/F/2. alatt csatolt adásvételi szerződés 7. pontja). Mindezen tények - együttesen - cáfolják a II. rendű alperes jóhiszeműségét.

Kellően gondos eljárás mellett a felperesek és az I. rendű alperes jogvitájáról tudomással kellett bírnia, egy bank fizetési késedelmére alapított elállásról értesülve pedig elvárható, hogy ellenőrizze az elállás jogszerűsége melletti érvek helytállóságát. A II. rendű alperes tehát nem tudta igazolni a Ptk. 117. § (4) bekezdésében írt feltételek fennálltát, ezért nem követelheti tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését.

A kifejtettekre tekintettel helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság ítéletében, hogy az alperesek között létrejött szerződés érvénytelen (mivel nem az elővásárlási jog sérelmével kötött adásvételi szerződésről van szó, a jogvita elbírálása során nem a relatív hatálytalanság, hanem az érvénytelenség jogkövetkezményeit kell alkalmazni).

A fentiekre figyelemmel az ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta azzal a pontosítással, hogy mellőzte az érvénytelenség tényének rendelkező részbeli rögzítését, mivel a perben marasztalás volt kérhető, a megállapítási keresetnek etekintetben nem volt helye (Pp. 123. §, eBDT 2007.1603. számú eseti döntés). Pontosította az elsőfokú bírósági ítélet rendelkező részét annyiban is, hogy az elsőfokú bíróság által elrendelt tulajdonjog bejegyzés (1997. évi CXLI. törvény 16. § a) pontja) körében a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 3. § c)-e) pontjainak megfelelően tüntette fel a tulajdonjogot megszerző II. rendű felperes adatait.

Az eredménytelen fellebbezést előterjesztő alperesek a Pp. 78. § (1) bekezdése, 82. § (1) bekezdése alapján egyetemlegesen kötelesek megfizetni a felperesek másodfokú eljárásbeli jogi képviselőjével összefüggésben felmerült költségeit, melynek mértékét az ítélőtábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdései alapján, a kifejtett munkamennyiséggel arányosan határozta meg. A felpereseknek járó ügyvédi munkadíjakban mutatkozó különbözetet az indokolja, hogy az I. rendű felperes fellebbezése alaptalannak bizonyult.

Az illetékfeljegyzési jog kedvezményében részesült alperesek kötelesek továbbá az államnak - külön felhívásra - egyetemlegesen megfizetni a le nem rótt 900.000,- Ft összegű fellebbezési eljárási illetéket (6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdés, 15. § (1) bekezdés).

Szeged, 2011. szeptember hó 15. napján

Dr. Mányoki Zsolt sk.
a tanács elnöke

. Kiss Gabriella sk.
előadó bíró

Dr. Hátori Attila sk.
táblabíró