



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 6.Pf.20.073/2024/7.

A felperes:

felperes

felperes címe

A felperes képviselője:

Dr. Kovács Edina Linda ügyvéd

ügyvéd címe

Az alperesek:

I.r. alperes I. rendű

felperes címe

II.r. alperes II. rendű

II.r. alperes címe

Az alperesek képviselője:

Dr. Szabó Izabella az I. rendű alperes képviselőjében

ügyvéd címe

Dr. Tóth Richárd a II. rendű alperes képviselőjében
ügyvéd címe

A per tárgya: szerződés érvénytelensége és hatálytalansága

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 27.P.22547/2022/43. sz. ítélet

A fellebbezést benyújtó fél: felperes (44. sorszám alatt)

Ítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 60.000 (hatvanezer) forint, a II. rendű alperesnek 1.500.000 (egymillió-ötszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy az ítélet jogerőre emelkedésétől számított 60 napon belül fizessen meg az államnak 2.500.000 (kétfmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlájára.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] A felperes a végleges keresetében azt kérte a bíróságtól, hogy rendelje el a város, kerület belterület szám1 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a felperes címe szám alatti ingatlanra az ingatlan tulajdoni lapjának része, sorszám alatt szám2 számon a II. rendű alperes javára bejegyzett 1/2 arányú tulajdonjog törlését, valamint a tulajdoni lapra korábban az I. rendű alperes javára II/12. sorszám alatt bejegyzett, majd később törölt 1/2 arányú tulajdonjog visszajegyzését. A keresetét elsődlegesen arra alapította, hogy az I. és a II. rendű alperesek

által 2019. október 29-én megkötött, város, kerület belterület szám1 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan I. rendű alperes javára bejegyzett 1/2 tulajdoni illetőségének átruházására irányuló adásvételi szerződés a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:63. § (2) bekezdése alapján nem létező szerződés, mert nem tartalmazza az ellenszolgáltatás megjelölését. Keresetének másodlagos jogalapjaként azt jelölte meg, hogy az adásvételi szerződés a Ptk. 6:88. § (1) bekezdése és 6:97. §-a alapján uzsorás, és ebből az okból semmis. Másodlagos kereseti kérelme arra irányult, hogy a bíróság rendelje el az ingatlan tulajdoni lapjára a II. rendű alperes javára II/14. sorszám alatt bejegyzett 1/2 arányú tulajdonjog törlését, és a felperes tulajdonjogának a bejegyzését figyelemmel arra, hogy az adásvételi szerződés a Ptk. 6:222. § (1) bekezdése és 6:223. § (1) bekezdése alapján vele szemben hatálytalan, mert nem közölték vele teljes terjedelmében a vételi ajánlatot, a vételi ajánlat megismerése után pedig elfogadta azt. Mindhárom kereseti kérelméhez kapcsolódóan kérte a bíróságtól, hogy a keresetének megfelelő ingatlan-nyilvántartási állapot rendezése érdekében keresse meg az illetékes ingatlanügyi hatóságot, az alpereseket pedig kötelezze az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésének és jogok be-, illetve visszajegyzésének tülésére.

[2] A felperes az elsődleges kereseti kérelmét arra alapította, hogy az adásvételi szerződés kizárólag a teljes ingatlan vételárát tartalmazza, az I. rendű alperes 1/2 tulajdoni illetőségének a vételárát viszont nem, ennek következtében hiányzik a szerződés XXV. számú PED által megkívánt egyik lényeges tartalmi eleme. Okfejtése szerint az adásvételi szerződés lehetetlenné tette, hogy az ingatlan egészét piaci áron értékesítsék, és ezáltal elkerüljék, hogy az ingatlanhányadának árverési értékesítését követően nagy összegű kiegyenlítő tartozása maradjon fenn. A felperes szerint a 181.000.000 forint vételár lényegesen alacsonyabb volt az ingatlan valós piaci értékénél. Előadta, hogy a II. rendű alperes nem jelentős átalakításokat tükröző látványtervek bemutatásával közel 700 millió forintért hirdette eladásra az ingatlant. Állította, hogy a szerződéskötést megelőző években az I. rendű alperes és ő is szorult egzisztenciális helyzetbe került, a vállalkozásai csődbe menetele, az egyre növekvő tartozások és a hitelek visszafizetésének nehézségei miatt, és annak következtében is, hogy egy korábbi botlása miatt szabadságvesztésre ítélték és börtönbe kellett vonulnia. Állítása szerint személyl ebben a szorongatott helyzetben nyomást gyakorolt az I. rendű alperesre az adásvételi szerződés megkötése érdekében. A harmadlagos kereseti kérelemmel összefüggésben előadta, hogy az adásvételi szerződés valódi tartalmáról csak 2022. szeptember 28. napján szerzett tudomást. Az elővásárlási jog gyakorlásáról való lemondó nyilatkozat aláírásakor (2019. október 28.) a szerződés nem került részére átadásra, annak valódi tartalmáról nem kapott tájékoztatást.

[3] Az alperesek az ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Mindketten állították, hogy a szerződésben a vételár meghatározásra került a felek közötti pénzügyi elszámolás rendjével. A II. rendű alperes hivatkozott arra, hogy a felperes tulajdoni illetőségét mintegy 30, az I. rendű alperesét 21 végrehajtás terhelte, így az eljárások nagy száma lehetetlenné tette az ingatlant terhelő tartozások pontos összegének rögzítését az adásvételi szerződésben. Ezért a tehermentesítés és az ezt követően fennmaradó vételár kifizetése rendjének levezetése a vételár meghatározásának egyetlen lehetséges módja volt. Az I. rendű alperes állította, hogy nemlétező szerződés esetében a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerinti elszámolás a kereseti kérelem nélkülözhetetlen eleme, és mivel a felperes keresete nem tartalmaz kérelmet arra, hogy az adásvételi szerződésben meghatározott, a vételár megfizetésébe beszámító, harmadik személyek részére történő teljesítések milyen összegben

és milyen módon kerüljenek elszámolásra, a kereset érdemi vizsgálat nélküli elutasításának van helye. Az I. rendű alperes az adásvételi szerződés érvénytelenségére, a II. rendű alperes valamennyi kereseti kérelem vonatkozásában arra hivatkozott, hogy a felperesnek nincs keresetösségi joga. A II. rendű alperes állította, hogy az uzsora megvalósulásának a feltételei kizárólag a szerződő felek közötti viszonyrendszerben vizsgálhatók. A felperes vélt sérelmeire való hivatkozás nem eredményezheti a szerződés semmisségét. Álláspontja szerint a teljes ingatlan vételára megfelelt a helyben és az adott időben kialakult forgalmi értéknek, figyelemmel arra, hogy az ingatlan felújításra szorul, és az értékesítés a Covid világjárvány idejére esett, amikor jellemző volt a kereslet teljes hiánya és az árak stagnálása. Az elővásárlási jog megsértésére alapított kereseti kérelem tekintetében az alperesek elévülési kifogást terjesztettek elő, és az igényérvényesítés elkésztésére hivatkoztak. Állításuk szerint a felperes a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésben meghatározott 30 nap határidő alatt nem tett vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot, és a keresetindítással is elkésztett. A II. rendű alperes állította, hogy a felperes vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatát a 3 éves objektív határidő leteltét követően tette meg. A II. rendű alperes vitatta a felperes teljesítőképességét is.

[4] Az elsőfokú bíróság az ítéletével a keresetet elutasította és a felperest az I. rendű alperes javára 530.000 forint, a II. rendű alperes javára 2.915.000 forint perköltség, az állam javára 1.500.000 forint eljárási illeték megfizetésére kötelezte.

[5] Az elsőfokú bíróság az ítéletének indokolásában tényként állapította meg, hogy a felperes és az I. rendű alperes házastársak voltak, házasságukat a bíróság 2020. december 2-án jogerős ítélettel felbontotta. A felperes és az I. rendű alperes a házassági közös vagyon megosztásáról nem rendelkeztek. A felperes 2018. június 18. és 2020. április 18. között szabadságvesztés büntetését töltötte. A felperes és az I. rendű alperes jelenleg is a perbeli ingatlanban laknak.

[6] A felperes és az I. rendű alperes $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonosai voltak a város, kerület belterület szám1 helyrajzi számú, természetben a felperes címe szám alatt található ingatlanra (továbbiakban: ingatlan). Az ingatlant jelentős mértékű – részben a teljes ingatlanra, részben a felperes tulajdoni illetőségére bejegyzett – követelések, végrehajtási eljárások terhelték, ezért a felperes és az I. rendű alperes értékesíteni kívánták az ingatlant. A személy1 és személy2 részvételével kialakított szerződéses konstrukció lényege az volt, hogy a II. rendű alperes a teljes ingatlan tehermentes tulajdonjogát megszerzi, olyan módon, hogy az ingatlant részben megvásárolja, részben a folyamatban lévő bírósági végrehajtási eljárásban árverési értékesítés útján megszerzi, a hitelezők részére közvetlenül kiegyenlíti az ingatlant terhelő tartozásokat, és az I. rendű alperest a kifizetéseket követően fennmaradó összeg illeti meg.

[7] A szerződéses konstrukció első elemeként az I. rendű alperes a 2019. október 29. napján kelt adásvételi szerződéssel eladta a II. rendű alperesnek a perbeli ingatlanban fennálló $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát. Az adásvételi szerződésben a felek rögzítették, hogy a tulajdonostárs felperes lemond az elővásárlási jogáról, egyben hozzájárul a szerződésben írt feltételek mellett az I. rendű alperes tulajdoni hányadának az értékesítéséhez. A szerződésben

megállapították a szerződéskötés napján az ingatlanon fennálló terheket és széljegyeket (2-3. pont). Rögzítették, hogy a II. rendű alperes a teljes ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát 181.000.000 forintért vásárolja meg, és rendelkeztek ennek az összegnek a megfizetéséről, felosztásáról.

[8] A felperes a 2019. október 28. napján kelt nyilatkozatával – az adásvételi szerződés tartalmának ismeretében – írásban lemondott az elővásárlási jogáról. Az ingatlanügyi hatóság az I. rendű alperes tulajdonjogának törlése mellett a II. rendű alperes tulajdonjogát bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba, amiről az értesítést a felperes részére 2021. november 12. napján kézbesítették.

[9] Az ingatlan értékesítésének második elemeként a II. rendű alperes a felperes tulajdoni illetőséget a 0034.V.0262/2013. számon indult végrehajtási eljárásban a 2020. április 17. napján tartott árverésen lakott értéken 85.000.000 forintért megvásárolta. A II. rendű alperes tulajdonjogát az ingatlan felperesi tulajdoni hányadára még nem jegyezték be, az ingatlan-nyilvántartás szerint jelenleg is a felperes a tulajdonos. A felperes 2022. szeptember 28. napján az ingatlanügyi hatóságtól beszerezte az ingatlan adásvételi szerződést.

[10] A felperes 2022. október 24-én indított pert az alperesek ellen.

[11] Az elsőfokú bíróság a 2/2010. PK vélemény 4. a) pontjának, valamint a Ptk. 6:88. §-ának, a hozzá fűzött miniszteri indokolásból kiinduló, az Alaptörvény 28. §-ának megfelelő értelmezése, valamint a vonatkozó joggyakorlatnak az elemzése alapján megállapította, hogy az adásvételi szerződés szempontjából harmadik személy felperes az alperesek között létrejött adásvételi szerződés létre nem jötte tárgyában a jogszabályban biztosított joga, jogszabályra hivatkozással bemutatható érdekeltsége (BH2019. 169.) alapján indíthatott pert. Tekintettel arra, hogy a felperes az ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogát a harmadik személytől (a II. rendű alperestől) származó vételi ajánlat elfogadásával gyakorolhatta volna [Ptk. 6:221. § (1) bekezdése] és a vételi ajánlat szükségképpen eleme az ellenérték meghatározása, a felperesnek jogi érdekeltsége fűződik a perbeli adásvételi szerződés létrejöttének vagy nemlétezésének a megállapításához és jogkövetkezményeinek levonásához. Az elsőfokú bíróság a XXV. PED nyelvtani értelmezése alapján megállapította, hogy az ellenszolgáltatás megjelölése az adásvételi szerződés nélkülözhetetlen, egyben elégséges eleme, módjának meghatározásában azonban nincsenek korlátozások. A perbeli adásvétel speciális körülményei – az ingatlan tehermentesítésének szükségessége, továbbá, hogy a vevő a teljes ingatlan tulajdonjogát kívánta megszerezni – az egyösszegű vételár meghatározását kizárták, és indokolták a vételár pénzügyi elszámolás rendjével történő meghatározását. A bíróság utalt arra, hogy a felperes maga sem állította, hogy a szerződés nem tartalmazza a vételár meghatározásának a rendjét, és azt ő ne tudná értelmezni. Ebből arra következtetett, hogy a felperes ismerte a vételárat, így az nem akadályozta az elővásárlási jogának a gyakorlásában.

[12] A bíróság álláspontja szerint a felperes az adásvételi szerződés érvénytelenségére alapított kereseti kérelme tekintetében a keresetösségi jogát anyagi, gazdasági érdekeire – a teljes ingatlan piaci áron történő értékesítésének a lehetőségétől való elesésükre, a tulajdoni illetősége árverési értékesítését követően is fennmaradó jelentős tartozására – alapította, amely körülmények azonban nem keletkeztettek perindítási jogot a számára. Az adásvételi szerződés uzsorás jellegére alapított igényt csak saját személyében az I. rendű alperes érvényesíthetne, a felperes viszont nem. A felperes által előadott körülmények egyébként sem merítették ki az uzsora fogalmát. Az adásvételi szerződés létre nem jöttére és érvénytelenségére alapított kereseti kérelmek teljesíthetőségét is kizárta, hogy a felperes nem terjesztett elő az eredeti állapot helyreállítása körében a II. rendű alperes által teljesített szolgáltatások visszatérítése iránti kereseti kérelmet.

[13] Az elsőfokú bíróság az elővásárlási jog megsértésére alapított kereseti kérelemmel kapcsolatban a II. rendű alperesnek a felperes perbeli legitimációjának hiányára vonatkozó kifogását nem találta megalapozottnak figyelemmel arra, hogy a felperes az adásvételi szerződés megkötésekor az ingatlan társtulajdonosa volt és a tulajdonjoga jelenleg is fennáll. Utalt arra, hogy az árverési vevő tulajdonjoga bejegyzésének a hiányában a Ptk. 5:41. § (2) bekezdése értelmében a felperes tulajdonostársi minősége még nem szűnt meg. Az elsőfokú bíróság szerint az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatához képest a felperest terhelte annak a bizonyítása, hogy a nyilatkozata megtételének időpontjában az adásvételi szerződést teljes terjedelmében még nem ismerte, azt csak az állítása szerinti 2022. szeptember 28-i időpontban ismerte meg. A bíróság személy³ tanúvallomása alapján megállapította, hogy a felperes azt követően írta alá az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát, hogy az adásvételi szerződés tervezetét átolvasta. Tekintettel arra, hogy a felperes az elővásárlási jogát a lemondó nyilatkozat aláírásától számított 30 napon belül nem érvényesítette, keresetét csak 2022. október 24-én nyújtotta be, elkésett az igényének érvényesítésével. Az elsőfokú bíróság hangsúlyozta egyúttal, hogy a lemondó nyilatkozatának aláírásakor a felperesnek észlelnie kellett, hogy az adásvételi szerződést nem adták át a számára. A Ptk. 1:4. § (1) bekezdése alapján ezért egyfelől elvárható lett volna tőle, hogy ilyen körülmények esetén ne írja alá az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát, vagy ha már aláírta, haladéktalanul eljárjon a szerződés beszerzése érdekében, a számára sérelmes tartalmú szerződés esetén a lemondó nyilatkozatát megtámadja, illetve elővásárlási jogát gyakorolja.

[14] A bíróság a 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 7. pontjában kifejtettek alapján megállapította, hogy a felperesnek az erre vonatkozó cselekményei megtételére a Ptk. 6:65. § (1) bekezdés b) pontja, illetve 6:222. § (1) bekezdése szerint legfeljebb 30 nap állt rendelkezésre. Ezért igénye érvényesítésével a felperes mindenképpen elkésett. Ha ugyanis az adásvételi szerződés ismerete nélkül írta alá az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát, akkor 2019. november 27-ig kellett volna eljárnia a szerződés beszerzése érdekében és az elővásárlási joga megsértésén alapuló igényét további 30 napon belül érvényesíthette volna. A bíróság kiemelte, hogy a felperes szabadulása (2020. április 18.) után visszaköltözött az ingatlanba, és a tulajdonosváltás földhivatali bejegyzéséről szóló értesítést 2021. november 12-én kézbesítették a részére. Így legkésőbb ekkor értesült az adásvételi szerződés tartalmáról, vagy haladéktalanul el kellett volna járni a szerződés megismerése érdekében.

[15] Az elsőfokú bíróság nem osztotta azt az alperesi érvelést, hogy a felperes az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó objektív 3 éves határidőt is elmulasztotta. Álláspontja szerint az igényérvényesítés időpontja a kereset benyújtásának a napjával, nem pedig a felperes elfogadó nyilatkozatának megtételének napjával azonos. A felperessel szembeni személyes ellenérzéseinek kifejezésére figyelemmel a bíróság személy¹ tanúvallomását a bizonyítékok köréből kizárta. A rendőrségi iratok részét képező hangfelvétel, a adóhatóság¹ának a megkeresésére, valamint ingatlanforgalmi szakértő kirendelésére vonatkozó bizonyítási indítványokat pedig szükségtelenségük folytán mellőzte.

[16] Az elsőfokú ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp). 381. §-a alapján az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását, másodlagosan az ítélet megváltoztatását, keresetének teljesítését kérte.

[17] A felperes az elsődleges fellebbezési kérelme tekintetében arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság – a bizonyítási indítványainak az elutasítása, valamint a saját és az I. rendű alperes személyes meghallgatásának a mellőzése folytán – az eljárási szabályok megsértésével állapította meg a tényállást, és a megállapított tényállásból téves következtetéseket vont le.

[18] A felperes sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem értékelte, hogy a vételár összegszerű megjelölésének hiánya mellett arra is hivatkozott, hogy az adásvételi szerződésben megjelölt elszámolási mód és keretösszeg alapján sem volt megállapítható az I. rendű alperes adásvételi szerződéssel átruházott tulajdoni hányadára eső vételár összege. A szerződésben megjelölt vételár ugyanis tartalmazta a saját $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadának a vételárát is, az azonban csak a szerződéskötést követően tartott árverésen derült ki, hogy a saját ingatlanhányada milyen áron fog elkelní, ennek következtében az elővásárlási joga megnyílásakor a vételárát még nem ismerhette. Állításának alátámasztása érdekében hivatkozott személy⁴ és személy⁵ tanúk vallomására. Állította továbbá, hogy az elsőfokú bíróság hivatkozásával ellentétben nem állt fenn olyan speciális körülmény, ami kizárta volna a vételár összegszerű meghatározását. A két $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadra vonatkozó külön szerződés helyett az egyetlen szerződéskötés kizárólagos oka az volt, hogy ilyen módon a II. rendű alperes alacsonyabb áron tudta árverésen megvásárolni a felperes tulajdoni hányadát, az ingatlan osztatlan közös tulajdoni jellegére és lakott állapotban történő értékesítésére figyelemmel. A felperes állította, hogy a kereseti kérelme kiterjedt arra, hogy a bíróság az elszámolás körében a jogalap nélküli gazdagodás szabályai alapján kötelezze az I. rendű alperest a II. rendű alperes által megfizetett vételár előleg és a kiegyenlített hitelezői követelések visszafizetésére. Álláspontja szerint a mellőzött bizonyítási indítványai alapján nem csak a vételár lett volna összegszerűen meghatározható, hanem kiderült volna az is, hogy a II. rendű alperes ténylegesen a szerződésben foglaltaktól eltérő összegben egyenlítette ki a hitelezői követeléseket.

[19] A felperes kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság szerint az általa előadott körülmények az ő kizárólagos gazdasági érdekének minősülnek, és nem alapítják meg az

adásvételi szerződés érvénytelenségére alapított kereseti kérelme tekintetében a keresetösségi jogát. Hangsúlyozta, hogy a kiegyenlített tartozásainak a fele az I. rendű alperest terheli, figyelemmel arra, hogy a keletkezésük időpontjában közöttük még házastársi vagyonszövetség állt fenn. Így a saját helyzetére vonatkozó körülmények, a vállalkozásának a felszámolása és a fogva tartása is egyúttal mindkettőjük szorult helyzetét eredményezte. Az adásvételi szerződés semmissége esetén pedig a hitelezőkkel szemben fennálló fizetési kötelezettségeitől szabadulna azáltal, ha az ingatlan a követelések fedezetéül szolgálhatna. A felperes álláspontja szerint a szorult helyzetük kihasználására utal az is, hogy bár évek óta a II. rendű alperes az adásvételi szerződéssel megvásárolt ingatlanhányad bejegyzett tulajdonosa, az I. rendű alperesnek járó vételárát a mai napig nem fizette meg. A vételár feltűnő aránytalansága tekintetében utalt arra, hogy a szerződésben rögzített 181.000.000 forint vételárhoz képest a II. rendű alperes 2021-ben a weboldalán közel 700.000.000 forintért kínálta eladásra az ingatlant. Hivatkozott arra is, hogy kereseti kérelme tartalmazta azt, hogy az eredeti állapot helyreállítása körében a bíróság a vételár előleg, valamint a kiegyenlített hitelezői követelések II. rendű alperes részére történő visszafizetésére kötelezze az I. rendű alperest. Álláspontja szerint a saját, valamint az I. rendű alperes személyes előadása alátámasztotta volna az uzorás szerződés szubjektív, az ingatlanforgalmi szakértő véleménye pedig az objektív elemét.

[20] A felperes vitatta az elsőfokú ítéletnek azt a megállapítását, hogy a szabadulását követően a visszaköltözése az I. rendű alperessel közös lakásba, valamint a tulajdonosváltásról szóló földhivatali értesítés 2021. november 12-én történt kézbesítése igazolja az adásvételi szerződés valódi tartalmáról való tudomásszerzését. Hangsúlyozta, hogy a szabadulását követően közte és az I. rendű alperes között az életközösség már nem állt fenn, azonos ingatlanban, de külön laktak. A földhivatal értesítéséből kizárólag a tulajdonosváltás tényéről szerzett tudomást, az adásvételi szerződés valódi tartalmáról viszont nem. Sérelmezte az elsőfokú bíróságnak azt a megállapítását is, hogy az elővásárlási jogról való lemondását követően haladéktalanul el kellett volna járnia az adásvételi szerződés beszerzése érdekében. Rámutatott arra, hogy nem azt állította, hogy egyáltalán nem tájékoztatták az adásvételi szerződés tartalmáról, hanem azt, hogy nem a szerződés valódi tartalmáról kapott tájékoztatást. Ennek következtében pedig az elővásárlási jogát határidőben gyakorolta, és az ennek alapjául szolgáló körülményeket a saját és az I. rendű alperes személyes meghallgatásával bizonyítani tudott volna.

[21] Az I. és a II. rendű alperesek a fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték.

[22] Az I. rendű alperes azt emelte ki, hogy a fél személyes meghallgatása a Pp. 230. § (1) bekezdése szerint csupán lehetőség, és nem kötelező eljárási cselekmény. A felek részletes perfelvételi nyilatkozatot tettek, és az elsőfokú bíróság az anyagi pervezetésével tisztázta a jogvita kereteit. Ehhez képest a felek személyes meghallgatására a jogvita eldöntéséhez nem volt szükség. A mellőzött bizonyítási indítványai tekintetében a felperes nem jelölt meg bizonyítandó tényállítást, és azok a jogvita eldöntése szempontjából közömbös körülmények tisztázására irányultak. Az I. rendű alperes szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az adásvételi szerződés tartalmazta az ellenszolgáltatást, és a szerződés érvényessége szempontjából nem volt jelentősége annak, hogy a felperes nem tudta

kiszámítani a vételár pontos összegét. Az I. rendű alperes fenntartotta, hogy az ingatlan egészének piaci áron való értékesítését nem a szerződés tette lehetetlenné, ugyanis az ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányada az ő, és nem a felperes tulajdonában állt, és annak elidegenítéséről a felperes érdekeitől függetlenül szabadon rendelkezhetett. A felperes tulajdoni hányada a vele szembeni végrehajtás keretében elárverezésre került, ezért az adásvételi szerződés megkötése a peres felek érdekeit szolgáló, indokolt döntés volt. Az elsőfokú bíróság azt is helyesen állapította meg, hogy a felperes nem ajánlott fel bizonyítást arra nézve, hogy a II. rendű alperes kihasználta az I. rendű alperes kiszolgáltatottságát. A felperesnek arra nézve még tényelőadása sem volt, hogy az adásvételi szerződésről kapott tájékoztatása miben volt valótlan. Az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatával szemben a bizonyítás a felperest terhelte, amelynek nem tett eleget.

[23] A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és az anyagi és eljárási szabályok betartásával érdemben helyes döntést hozott. A rendelkezésre álló bizonyítékokat helyesen mérlegelte, a per eldöntése szempontjából szükségtelen bizonyítási indítványokat megalapozottan utasította el. A II. rendű alperes hangsúlyozta, hogy az I. rendű alperes tulajdoni illetősége és a teljes ingatlan vételára tekintetében is jelentősége van a felperes tulajdoni illetőségéért fizetendő árverési vételárnak, a megajánlott vételár ugyanis a terheken túl az árverési vételárral is csökkent. Ez azonban nem jelentette azt, hogy a vételárat nem határozták meg. Az alperesek között nem volt vitás, hogy a vételárra vonatkozó szerződési rendelkezéseket miként kell értelmezni, a vételár számításának módszere, képlete az adásvétel valamennyi résztvevője számára egyértelmű volt, a szerződés a Ptk. 6:63. § (2) bekezdésében és a 6:215. §-ában támasztott követelményeknek is megfelelt. A felperes maga sem jelölt meg olyan szerződési feltételt, amely arra utalt volna, hogy vevőként kihasználta az I. rendű alperes helyzetét. A teljes ingatlan 181.000.000 forint vételára lényegesen meghaladta az ingatlan piaci értékét, amelyből az I. rendű alperesre eső vételár az árverési vételárnál magasabb volt. A szerződéskötésre és az árverési vételre is a pandémiás időszakban került sor, amelyre a kereslet hiánya és az árak stagnálása volt jellemző. Fenntartotta, hogy a felperes nem hivatkozott olyan körülményre, amely számára a szerződés Ptk. 6:97. § (1) bekezdése szerinti semmisségére hivatkozásához szükséges jogi érdekét megalapozta volna. A felperes saját vélt sérelmei nem teszik semmissé az alperesek között létrejött szerződést, a felperes és az I. rendű alperes is jogosultak voltak önállóan értékesíteni az ingatlanban fennállt tulajdoni illetőségeiket.

[24] Változatlanul állította, hogy a felperes nem adta elő, hogy az adásvételi szerződés feltételrendszere miben és mennyiben tért el az általa ténylegesen megismerttől. Hangsúlyozta, hogy az I. rendű alperestől megvásárolt tulajdoni hányad tekintetében valamennyi követelést megfizette, a terheket törölte és a teljesítésekre figyelemmel a felperes tulajdoni hányadát terhelő tartozások is jelentős mértékben csökkentek. A felperes és az I. rendű alperes a mai napig birtokolja és használja az ingatlant. A keresetben hivatkozott büntető feljelentés és ügyvédi kamarai panasz együtt sem valószínűsítik a felperes elővásárlási jogának a megsértését. Kizártnak tartotta, hogy a házasságuk felbontása, a közös vagyonukat érintő kérdések megtárgyalása során az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést az I. rendű alperes nem mutatta meg a felperesnek, ennek következtében továbbra is vitatta, hogy a felperes csak 2022. szeptember 28-án ismerte meg az adásvételi szerződés tartalmát. A II. rendű alperes fenntartotta, hogy a felperesnek az igényérvényesítésével

egyidejűleg kellett volna a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésének megfelelő ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tennie. Ez a hiányosság az objektív határidőn túl nem pótolható. A felperes sem a perindítás előtt, sem a per során nem igazolta a valódi és érdemi teljesítőképességét. Az elsődleges és másodlagos fellebbezési kérelme a kereseti kérelméhez hasonlóan hiányos az eredeti állapot helyreállítása vonatkozásában, az elővásárlási jog megsértésére alapított kereseti kérelme alapján a felperes nem válna jogosulttá tulajdonjogra.

[25] A fellebbezés nem megalapozott.

[26] Az elsőfokú bíróság ítéletének nem volt fellebbezés hiányában első fokon jogerőre emelkedett rendelkezése, ezért a Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelemben bírálta felül az elsőfokú ítéletet [Pp. 258. § (5) bekezdés].

[27] A fellebbezés alapján a Fővárosi Ítéltáblának alapvetően abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy az előadott körülmények megalapozzák-e a felperes keresetösségi jogának a fennállását az adásvételi szerződés létre nem jöttére és érvénytelenségére alapított kereseti kérelmek vonatkozásában, továbbá, hogy a felperes jogosult-e a perben érvényesíteni az elővásárlási jogának a megsértéséből eredő igényeket. Mindezek olyan jogkérdések voltak, amelyek megválaszolását a rendelkezésre álló, és elsősorban okiratokkal igazolt adatok lehetővé tették, ezekhez sem a felek személyes meghallgatására, sem a felperes által indítványozott bizonyítás elrendelésére, amelynek a mellőzését a felperes a fellebbezésében kifogásolta, nem volt szükség. A Pp. 230. § (1) bekezdése csupán lehetőségként, és nem a bíróság számára kötelező eljárási cselekményként szabályozza a fél személyes meghallgatását, ezért nem minősül eljárási szabálysértésnek, ha a bíróság azt nem rendeli el, mert álláspontja szerint arra a per eldöntéséhez, illetve a tényállás megállapításához nincsen szükség. A Fővárosi Ítéltábla ezért nem találta indokoltnak az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését a Pp. 381. §-a alapján, hanem érdemben bírálta felül az elsőfokú bíróság ítéletét.

[28] A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság döntésével egyetértett, a döntés indokait azonban csak a következő módosításokkal és kiegészítésekkel osztotta:

[29] A felperes elsődleges kereseti kérelme az alperesek által kötött adásvételi szerződés létre nem jötté, illetve érvénytelensége jogkövetkezményének a levonására irányult. Az elsőfokú bíróság a Ptk. 6:88. § (3) bekezdése alapján alapvetően helyesen indult ki abból, hogy harmadik személyként az alperesek által megkötött adásvételi szerződés létre nem jöttéből vagy érvénytelenségéből eredő jogkövetkezmények levonása iránti igényt a felperes kizárólag abban az esetben érvényesíthet, ha ehhez jogi érdeke fűződik, vagy arra törvény őt feljogosítja.

[30] Az elsőfokú bíróság a tulajdonostárs felperes elővásárlási jogát tekintette olyan védendő jogi érdeknek, amely megalapozta, hogy felperes a szerződés létre nem jöttére

alapított igényt érvényesítésen. Az volt az álláspontja, hogy a vételár adásvételi szerződésben való meghatározásának a hiányában a felperes az elővásárlási jogát nem tudná gyakorolni. Az elsőfokú bíróság azonban figyelmen kívül hagyta azt, hogy a felperes az elővásárlási jogának a gyakorlásáról írásban lemondott. A felperesnek ez a nyilatkozata a Ptk. 6:4. § (1) bekezdése értelmében jognyilatkozat, ami a szerződő I. és II. rendű alperesekhez megérkezett, arról mindkét alperes tudomást szerzett, ezáltal a Ptk. 6:5. § (2) bekezdése alapján hatályossá vált, és kiváltotta a jognyilatkozattal célzott joghatást. A hatályos lemondása folytán a felperes elővásárlási joga megszűnt. Annak hatályossá válását követően a felperes a lemondó nyilatkozatát – a Ptk. 6:222. § (2)-(3) bekezdésének, 6:64. §-ának, illetve 6:65. § (4) bekezdésébe foglalt szabályokból következően – egyoldalúan már nem vonhatta vissza, és a Ptk. 6:9. §-ának utaló szabálya szerint irányadó, a szerződésekre vonatkozó szabályok szerint nem hivatkozott a lemondó nyilatkozata semmisségére, és a lemondó nyilatkozatát eredményesen nem is támadta meg. Mivel a felperes érvényes és hatályos nyilatkozattal lemondott az elővásárlási jogáról, nem illeti meg őt az a jog, amelynek a megóvása érdekében az adásvételi szerződés létre nem jöttéből eredő igényt kívánt érvényesíteni. A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint ezért a felperesnek az adásvételi szerződés létre nem jöttére alapított kereseti kérelme tekintetében sincs keresetőségi joga, aktív perbeli legitimációja.

[31] A felperes adásvételi szerződés érvénytelenségére alapított kereseti kérelme vonatkozásában az elsőfokú bíróság helyesen utalt arra, hogy a jogi érdek jogszabályban biztosított jogot, érvényesíthető igényt, jogszabályra hivatkozással bemutatható érdekeltséget jelent. A felperes pedig ilyen érdekeltséget nem tudott megjelölni, kizárólag az ingatlan kedvezőbb értékesítésének a lehetőségéből adódó haszonra, ennek folytán a fennálló tartozásai összegének a csökkenésére hivatkozott, ami nem jogi, hanem kizárólag gazdasági érdeket jelentett. Védendő jogi érdek hiányában a felperes perbeli legitimációja a szerződés semmisségére alapított kereseti kérelem esetében is hiányzott. Az uzsorás szerződés Ptk. 6:97. §-ában meghatározott objektív és szubjektív feltételei fennállásának a vizsgálatára ezért a jogvita elbírálásához nem volt szükség.

[32] A nyilatkozata szerint a felperes az adásvételi szerződés tartalmának az ismeretében nyilatkozott úgy, hogy az elővásárlási jogáról lemond. A megkötni kívánt szerződés tervezetének az elővásárlásra jogosulttal való közlése a Ptk. 6:222. § (1) bekezdésében meghatározott kötelezettség teljesítésének megfelelt. Amennyiben a nyilatkozatában foglaltakkal szemben a felperes ténylegesen az adásvételi szerződés tartalmának a megismerése nélkül mondott le az elővásárlási jogáról, az részéről olyan felróható magatartást jelent, amelyre a Ptk. 1:4. § (2) bekezdése értelmében előnyök szerzése érdekében nem hivatkozhat. Az elővásárlásra jogosultaktól ugyanis az adott helyzetben általában elvárható magatartás, hogy csak a vételi ajánlat teljes terjedelemben történő megismerése után tegyenek az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó vagy az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot. A felperesnek – az általa meg nem jelölt – eltérő tartalmú ajánlat megismerésére vonatkozó állításai pedig kizárólag a lemondó nyilatkozatának akarathibára alapított eredményes megtámadása esetén lettek volna értékelhetők. Az érvényes és hatályos lemondó nyilatkozat folytán megszűnt a felperes elővásárlási joga, ezért a felperes nem érvényesíthet eredményesen az elővásárlási joga megsértésére alapított igényt.

[33] A Ptk. 6:223. § (2) bekezdése a szerződéskötésről és nem a szerződés tartalmáról való tudomásszerzéstől számított harminc napon belül teszi lehetővé az elővásárlásra jogosult számára a szerződés hatálytalanságából eredő igény érvényesítését. A felperes a földhivatali határozat kézbesítése folytán 2021. november 21-én nem vitásan értesült az adásvételi szerződés megkötéséről, ezzel az igényérvényesítési határidő megnyílt. Az elsőfokú bíróság ezért helyesen jutott arra a következtetésre, hogy igénye érvényesítésével a felperes elkésett.

[34] Az indokolás fenti kiegészítéseivel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[35] A Fővárosi Ítéltábla az eredménytelenül fellebbező felperest a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján az alperesek felszámított, a II. rendű alperes esetében a másodfokú eljárás munkaigényéhez képest mérsékelt összegben megállapított ügyvédi munkadíjából álló másodfokú perköltségének, továbbá a Pp. 102. § (1) bekezdése alapján a fellebbezési illeték megfizetésére kötelezte.

[36] A felperes által fizetendő fellebbezési illeték a határozat jogerőre emelkedését követő 60. napon esedékes a 2022. évi XLV. törvénnyel módosított 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 78. § (4) bekezdése szerint. Azt az állami adó- és vámhatóság 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlájára külön felhívás bevárása nélkül kell megfizetnie, az illeték megfizetése során a közleményben fel kell tüntetni az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős bírósági határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát [30/2017. (XII. 27.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése].

Budapest, 2024. április 16.

Dr. Lente Sándor s.k.
a tanács elnöke

Dr. Csóka István s.k.
előadó bíró

Dr. Virág Csaba s.k.
bíró