

A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete

Az ügy száma: Gfv.VI.30.293/2025/4.

A tanács tagjai: Dr. Döme Attila a tanács elnöke
Dr. Madarász Anna előadó bíró
Dr. Farkas Antónia bíró
Dr. Simonné dr. Gombos Katalin bíró
Dr. Tibold Ágnes bíró

A felperes: név és cím

A felperes képviselője: Dr. Faludi Csaba ügyvéd (cím)

Az alperesek: név és cím I. rendű
név és cím II. rendű

Az alperesek képviselői: Udvardi Ügyvédi Iroda (cím., ügyintéző: Dr. Udvardi Ildikó ügyvéd) I. rendű

Dr. Thurnher Yvette ügyvéd (cím II. rendű)

A per tárgya: szerződés hatálytalanságának megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Szegedi Ítélőtábla
Gf.III.30.083/2025/5.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Szegedi Törvényszék
20.G.40.021/2023/34.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. rendű alperesnek 2.000.000 (kétmillió) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A meg nem fizetett 3.500.000 (hárommillió-ötszázezer) forint felülvizsgálati eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az I. rendű alperes mint eladó és a II. rendű alperes mint vevő 2023. július 10. napján adásvételi szerződést kötöttek a Szeged I. kerület „üdülő épület” megjelölésű ingatlan tulajdonjogának átruházására. Az alperesek a szerződés 2. pontjában összesen 60.000.000 forintban határozták meg a vételárat, és a 3. pontban rögzítették, hogy a II. rendű alperes a vételárat megfizette. A szerződés 6. pontja tartalmazza, hogy a felperest az ingatlanra elővásárlási jog illeti meg, és ha azzal él, köteles 60.000.000 forint vételárat a II. rendű alperes számlaszámára megfizetni.

[2] A II. rendű alperes a 60.000.000 forint vételárat és annak általános forgalmi adóját (áfa) is megfizette. Az alperesek által az okirat szerkesztésével és az elővásárlási jog gyakorlásával összefüggésben megbízott dr. F Cs ügyvéd előkészítette az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó, felperesnek címzett iratot, és azt az adásvételi szerződéssel együtt megküldte a felperes részére, aki azt 2023. július 11. napján átvette. Két hét elteltét követően a felperes alkalmazottja, dr. B N, majd dr. K T alpolgármester is felvette a kapcsolatot az alperesek által megbízott ügyvéddel.

[3] A felek 2023. augusztus 7. napján tisztázták, hogy az adásvételi szerződésben írt összeg nettó. A felperesnek rendelkezésére állt az alperesek közötti adásvétel számlája is, ami a fordított adózásra történő utalást tartalmazza. A II. rendű alperes az áfa adóbevallási listájában 2023. július 14-i dátummal V/000261 naplósorszámon feltüntette az áfát az ingatlan megjelölésével.

[4] A felperes közgyűlésének Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Bizottsága (a továbbiakban: Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Bizottság) 2023. augusztus 9. napján tartott ülésén, ahol az elővásárlási jog érvényesítésével kapcsolatos ügyintézés végző dr. B N is jelen volt, a 403/2023. (VIII. 9.) PVB számú határozatában arról döntött, hogy élni kíván az elővásárlási jogával. A vételár kifizetése akként történik, hogy az önkormányzat megfizet a II. rendű alperesnek 47.244.094 forintot vételár jogcímén, továbbá 12.755.906 forintot a földhivatali bejegyzés érdekében („peresítés alatt” megjegyzéssel), valamint az állami adóhatóság részére 12.755.906 forintot áfa jogcímén. Ugyanezen a napon a felperes ennek megfelelően átutalta a II. rendű alperes részére két részletben a mindösszesen 60.000.000 forintot, és az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozatát írásba foglalta, azt elektronikusan, dr. G O kamarai jogtanácsos és – az okiraton feltüntetett – dr. B L helyett dr. K T alpolgármester írta alá.

[5] A felperes részéről a kézbesítéssel megbízott dr. B N és egy munkatársa a bizottsági ülés után, délután – előzetes jelzés nélkül – megjelent az alperesek által megbízott, 2023. augusztus 9. napjától külföldön tartózkodó ügyvéd irodájánál, ahol a helyettesítő ügyvéd nem tartózkodott, így az ajánlat személyes kézbesítése megghiúsult. A felperes az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatát ugyanezen a napon postán és elektronikus úton cégkapura is megküldte az alperesek által megbízott okiratszerkesztő ügyvédnek, aki azokat 2023. augusztus 15. napján vette át.

[6] Az okiratszerkesztő ügyvéd a külföldre utazása előtt megbízta a II. rendű alperes törvényes képviselőjét, hogy az ingatlanügyi hatósághoz az előkészített iratokat a tulajdonjogának bejegyzése érdekében juttassa el.

[7] A tulajdonjoga bejegyzése iránti kérelmet a felperes is benyújtotta az ingatlanügyi hatósághoz.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

[8] A felperes módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy az alperesek között 2023. július 10. napján létrejött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, és az közte, valamint az I. rendű alperes között jött létre az alperesek által megkötött szerződés tartalmával egyezően azzal a kiegészítéssel, hogy az ott szereplő vételár bruttó, valamint a II. rendű alperes statisztikai számjele 12598960-2-2229-113-06. Kérte megkeresni az ingatlanügyi hatóságot a tulajdonjoga bejegyzése iránt, és az alpereseket ennek tűrésére kérte kötelezni. Érvényesíteni kívánt jogként a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:20., 6:221.-6:223. §-ait jelölte meg.

[9] Előadta, nem az alperesek, hanem a szerződés 12. pontja szerint az általuk meghatalmazott okiratszerkesztő ügyvéd részére kellett megküldenie az elfogadó nyilatkozatot. Az adásvételi szerződés átvételétől kezdődő időpontot figyelembe véve pedig határidőben élt az elővásárlási jogával, ezért jogellenesen nyújtották be a II. rendű alperes a tulajdonjoga bejegyzése iránt az adásvételi szerződést az ingatlanügyi hatósághoz. Álláspontja szerint miután az alperesek szerződése nem tartalmazza a vételár tekintetében, hogy az összeg nettó vagy bruttó, azt a gyakorlat szerint áfát tartalmazó összegnek kell tekinteni.

[10] Érvélése szerint az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozóan nincs meghatározva alakszerűség, és azt három módon is közölte. Nincs jelentősége annak, hogy az elektronikus megküldött iratot nem a polgármester, hanem az alpolgármester írta alá elektronikusan, mert a polgármester helyett ezt megtehetette a kiadmányozási szabályzat és a 18/2019. (X. 25.) önkormányzati rendelet 90-93. §-ai alapján. Az igényérvényesítési határidőt nem mulasztotta el. Amikor 2023. augusztus 29-én megtudta, hogy a II. rendű alperes is benyújtotta az ingatlanügyi hatósághoz az adásvételi szerződést, harminc napon belül bírósághoz fordult.

[11] Az I. rendű alperes nem terjesztett elő ellenkérelmet.

[12] A II. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Vitatta, hogy a felperes keresetlevelét a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szerinti határidőben terjesztette elő. Hivatkozott arra, az ajánlati kötöttség harminc nap volt, amely anyagi jogi határidő, így e határidőn belül az ajánlatot elfogadó nyilatkozatnak meg kellett volna érkeznie, ami azonban nem történt meg. Az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozat papír alapú változatán nem szerepel, hogy az ellenjegyző jogi képviselő azt mikor, hol írta alá, az elektronikus iratot pedig dr. K T alpolgármester írta alá elektronikusan és nem az iraton feltüntetett polgármester.

[13] Állította, a peres felek tisztázták az elfogadó nyilatkozat megtételét megelőzően, hogy a szerződésben meghatározott vételár nettó, mert az alperesek a fordított adózást alkalmazták. A felperes rendelkezésére állt a L Kft. által beszerzett értékbecslés, amely szerint az ingatlan vételára a szakvélemény szerint a 60.800.000 forint. Ehhez képest bár a felperes nem vitásan megfizette a 60.000.000 forint vételárat, abból 12.755.906 forint összeget vitatottként (peresítettként) tüntetett fel. A felperes ezáltal nem tett teljes körű elfogadó nyilatkozatot, ennek következtében közte és az I. rendű alperes között nem jött létre az adásvételi szerződés.

Az első- és másodfokú ítélet

[14] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította.

[15] Ítélete indokolásában rögzítette, hogy a Ptk. 6:223. §-a alkalmazásának nincs helye, a szerződésről, annak megküldése folytán tudomást szerzett, élhetett az elővásárlási jogával.

[16] Az adott esetben a megkötött szerződésnek a jogosulttal (felperessel) való közlése az eladó eladási ajánlatának felel meg, ami ajánlati kötöttséget eredményez. A felperes tudomásszerzésének napja 2023. augusztus 29-e, ehhez képest harminc napon belül élt a keresetindítás jogával, mert a keresetlevelet 2023. szeptember 27-én terjesztette elő, vagyis az igény bíróság előtti érvényesítésével nem késett el.

[17] Az elővásárlási jog gyakorlására történő felhívás 2023. július 10-i keltű, mellékletét az alperesek adásvételi szerződése képezte. A felhívó levélben nincs megjelölve határnap, hogy meddig várják az alperesek a felperes elfogadó nyilatkozatát. A Ptk. 6:222. § (2) bekezdése második mondata szerint az ajánlati kötöttségre a távol lévők között tett ajánlatra vonatkozó szabályokat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a tulajdonos ajánlati kötöttségének idejét a szerződés általános szabályaiban meghatározottnál rövidebb időtartamban nem határozhatja meg. A felek egyező nyilatkozatára tekintettel az elsőfokú bíróság is tényként fogadta el azt, hogy az ajánlati kötöttség 2023. augusztus 10-ig tartott.

[18] Rögzítette, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó határidő anyagi jogi jellegű, ezért a megjelölt határidő utolsó napján az ajánlat elfogadására vonatkozó nyilatkozatnak meg is kell érkeznie az eladóhoz. Ezzel a felperes is tisztában volt, ezért is próbálta személyesen kézbesíteni a nyilatkozatát az alperesek jogi képviselője részére. Az adásvételi szerződés akkor jön létre az elővásárlási jog gyakorlása alapján a jogosult és az eladó között, ha a jogosult a vele közölt vételi ajánlatot minden feltételre kiterjedően elfogadta. Az ajánlat elfogadása nem köthető feltételekhez. Az ajánlattal nem teljes mértékben egyező nyilatkozat nem tekinthető hatályos elfogadó nyilatkozatnak [2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 7. pont].

[19] Az elsőfokú bíróság vizsgálta, hogy a felperes az ajánlata megtétele előtt tudott-e arról, hogy az adásvételi szerződés szerinti vételár nettó vagy bruttó, és ha tudott, ennek megfelelően tette-e meg az elfogadó nyilatkozatát vagy sem. A peres iratokhoz csatolt okirati bizonyíték (e-mail váltás), valamint dr. B N és dr. F Cs vallomása egyértelműen alátámasztotta, hogy a felperes az ajánlata megtétele előtt tudott arról: az alperesek között létrejött adásvételi szerződésben szereplő vételár nettó. Alátámasztja továbbá az az okirati bizonyíték, ami igazolja, hogy a II. rendű alperes áfa listájában külön szerepel az áfa, mert a felek a fordított adózás szabályai szerint állapodtak meg, ezért azt a vevő fizette.

[20] Súlytalannak minősítette azt a felperesi hivatkozást, hogy a teljes nettó vételárat megfizette. A vételárat két részletben utalta a II. rendű alperes részére akként, hogy annak egy részét vitatta (12.755.906 forint), még a peres eljárás idején is. Ez pedig azt jelenti, hogy a felperes nem fogadta el azt a tényt, hogy az alperesek nettó 60.000.000 forint vételárban állapodtak meg.

[21] A felperes nem fogadta el teljeskörűen a vételi ajánlatot, ezért nem jöhetett létre közte és az eladó között az adásvételi szerződés. A felperes 60.000.000 forint után 16.200.000 forint áfa fizetésére lett volna köteles. A felperes 47.244.094 forint nettó összeget fogadott el vételárként, mert ez után fizette meg az áfát.

[22] Mivel ez okból a keresetet az elsőfokú bíróság elutasítandónak minősítette, érdemben részleteiben nem foglalkozott a II. rendű alperesnek az elfogadó nyilatkozatra vonatkozó alaki kifogásaival.

[23] Az ítélet ellen a felperes fellebbezett.

[24] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

[25] A felperes – bár fellebbezésében az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság utasítását kérte új eljárásra és új határozat hozatalára – fellebbezésében a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 379-381. §-ai szerint az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését eredményező okot nem jelölt meg, illet a másodfokú bíróság sem észlelt. Nem volt szükség az elsőfokú ítélet anyagi jogi felülbírálata során olyan anyagi pervezetésre sem, amely miatt a Pp. 384. § (2) bekezdés *b)* pontja szerint szükség lett volna az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére. Ezért a másodfokú bíróság a Pp. 369. § (3) bekezdés *a)* és *c)* pontja szerinti felülbírálati jogkörében az elsőfokú ítélet anyagi jognak való megfelelőségét vizsgálta.

[26] A jogerős ítélet szerint a fellebbezési érveléssel ellentétben nem kellett az elsőfokú ítélet tényállását kiegészíteni az áfa felperes általi megfizetésével és azzal, hogy az adásvételi szerződést szerkesztő ügyvéd tudott arról, hogy a felperes az elővásárlási jogot gyakorolni kívánja, és ahhoz szükséges a Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Bizottság jóváhagyó határozata. Ezeknek a körülményeknek ugyanis a jogvita mikénti elbírálása szempontjából nem volt jelentősége.

[27] A Ptk. 6:222. § (1) bekezdésére figyelemmel az I. rendű alperes a II. rendű alperestől kapott vételi ajánlatot, annak elfogadása előtt lett volna köteles teljes terjedelemben közölni a felperessel, a perbeli esetben azonban nem ez történt. Az alperesek ugyanis 2023. július 10-én az adásvételi szerződést aláírták, és csak ezt követően küldte meg a megbízásukból eljáró ügyvéd azt a felperesnek azzal a felhívással, hogy az elővásárlási jogát gyakorolhatja. Így a már írásba foglalt és aláírt adásvételi szerződés minősült vételi ajánlatnak, az I. rendű alperes az aláírt adásvételi szerződés felperes részére való megküldésével és annak 2023. július 11. napján történt kézbesítésével tett eleget az ajánlatközlési kötelezettségének.

[28] A Ptk. 6:222. § (2) bekezdése alapján alkalmazott Ptk. 6:65. § (1) bekezdés *b)* pontja szerinti ajánlati kötöttség, azaz a felperes szempontjából az elővásárlási jog gyakorlását jelentő, az ajánlat elfogadására nyitva álló határidő 2023. július 11-én nyílt meg. Az elővásárlási jogosult felperesnek a Ptk. 6:222. § (2), (3), 6:70. § (1) és 6:215. § (2) bekezdései alapján az volt a kötelezettsége, hogy az ajánlati kötöttség fennállása alatt írásban nyilatkozzon az eladó felé e joga gyakorlásáról. Az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó határidő anyagi jogi jellegű, így annak utolsó napján az ajánlat elfogadására vonatkozó nyilatkozatnak meg is kell érkeznie.

[29] Ha a tulajdonos az elővásárlási jogból eredő kötelezettségeinek megszegésével köt szerződést, az így megkötött szerződés az elővásárlási jog jogosultjával szemben hatálytalan, a hatálytalanságból eredő igényeket a jogosult a szerződéskötésről való tudomásszerzéstől számított harminc napon belül érvényesítheti [Ptk. 6:223. § (1), (2) bekezdés]. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes az elővásárlási jogának megsértésére hivatkozva igényét a Ptk.-ban meghatározott határidőn belül érvényesítette a bíróság előtt, ezt a felek fellebbezéssel nem támadták. E körben az elsőfokú ítélet nem volt felülbírálható.

[30] A felperes keresetében állította, hogy a vételi ajánlatot elfogadta az ajánlati kötöttség időtartamán belül, amit az elsőfokú bíróság nem talált megállapíthatónak. A felperes fellebbezésében arra hivatkozott, hogy az elővásárlási jogát az alpolgármestere által az okiratszerkesztő ügyvéd felé 2023. július 31. napján szóban tett közléssel, ugyanezen a napon dr. B N által megküldött elektronikus irattal, a 2023. augusztus 9. napján kelt nyilatkozat postai úton és elektronikusan a cégkapun keresztül történt kézbesítésével, személyes átadásának megkísérlésével és az azt megelőző, erre vonatkozóan megküldött e-maillal is gyakorolta.

[31] Elfogadó nyilatkozatnak azonban kizárólag a 2023. augusztus 9-én kelt okiratba foglalt nyilatkozat minősülhet. Az elfogadó nyilatkozat által az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés jön létre, amely a Ptk. 6:215. § (2) bekezdésének második mondata értelmében írásbeli alakhoz kötött, ezért az elfogadó nyilatkozatot is írásban kell megtenni annak érdekében, hogy az ajánlat elfogadásával a szerződés érvényesen létrejöjjön. Ebből következően a felperes alpolgármesterének szóbeli közlése nem minősül a jogszabályoknak megfelelő elfogadó nyilatkozatnak, a 2023. augusztus 9-i, az elővásárlási joggal összefüggő e-mail küldése pedig nem volt megállapítható. Ezért csak és kizárólag 2023. augusztus 9-én kelt nyilatkozat esetében lehetett és kellett vizsgálni, hogy az milyen időpontban hatályosult.

[32] A Ptk. 6:5. § (2) bekezdése szerint a távollevők között tett jognyilatkozat a címzetthez való megérkezéssel válik hatályossá. Az elővásárlási jogot gyakorló elfogadó nyilatkozat anyagi jogi nyilatkozat, és nem egy folyamatban lévő peres vagy nemperes eljárásban tett nyilatkozat, így arra a Pp.-nek valamely irat, határozat kézbesítettségének időpontjára vonatkozó szabályai nem alkalmazhatók.

[33] A közlés megvalósulhat személyes átadással, ilyen azonban a perbeli esetben nem történt meg. Az elfogadó nyilatkozat közlése írásbeli formát igényel, ezért elfogadott forma az írásbeli nyilatkozat postai úton vagy a cégkapura történő továbbítás. Az elővásárlási jog jogosultját jogszabály nem korlátozza abban, hogy a nyilatkozatát postai úton tértivevénnyel vagy elektronikus úton cégkapura küldje meg az eladó részére. A visszaérkezett tértivevény vagy postai küldemény, valamint a kézbesítési szolgáltatás [az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló 451/2016. (XII. 19.) Korm. rendelet (a továbbiakban: E-ügyintézési vhr.) 73. § (1) bekezdés a), c) és d) pont] igazolása alkalmas annak bizonyítására, hogy mikor történt meg a tudomásszerzés, illetőleg kinek a hibájából maradt el.

[34] Az alperesek által az elővásárlási jog gyakorlásával összefüggésben meghatalmazott ügyvéd mind a postai úton, mind a cégkapujára megküldött elfogadó nyilatkozatot 2023. augusztus 15. napján vette át, az az alperesek által meghatalmazott ügyvéd cégkapujára 2023. augusztus 9. napján, míg a postai úton 2023. augusztus 10. napján megérkezettnek minősül, függetlenül attól, hogy az ügyvéd nem tartózkodott a címhelyen, és a cégkapujára érkezett küldeményt nem töltötte le. Ezért ezekben az időpontokban a felperesnek az elővásárlási joga gyakorlására vonatkozó nyilatkozata hatályosult, mégpedig az alperesek által sem vitatott harminc napos ajánlati kötöttség időtartamán belül. Így – az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérően – a felperes megfelelő időn belül tette meg az elővásárlási joga gyakorlását célzó jognyilatkozatát.

[35] Alapítványul kifogásolta azonban a felperes az elsőfokú ítéletnek azt a megállapítását, hogy az elfogadó nyilatkozat tartalma nem volt megfelelő. Az elsőfokú bíróság helyesen vizsgálta: mi az adásvételi szerződés tartalma a vételárat illetően, a 60.000.000 forint az áfa összegét – erre vonatkozó kikötés hiányában – tartalmazza-e vagy sem.

[36] A másodfokú bíróság abból indult ki, hogy az áfa megfizetésének kötelezettsége az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv.) értelmében kétféle módon történhet: vagy a termék értékesítője, a szolgáltatás nyújtója, vagy a termék vevője, a szolgáltatás igénybevevője által (ún. fordított adózás). Az Áfa tv. 142. §

(1) bekezdés e) pontja alapján a fordított adózás egyik esete, ha – egyes, a jelen perben nem irányadó kivételektől eltekintve – a beépített ingatlan és az ehhez tartozó földrészlet értékesítése esetében az értékesítő adóalany élt az Áfa tv. 88. §-ában meghatározott választási jogával, azaz az egyébként adómentes termékértékesítést adókötelessé tette. Ezért ingatlan értékesítésekor az áfa megfizetésére nem minden esetben az eladó köteles, amely miatt nem tekinthető minden esetben úgy az adásvételi szerződésben meghatározott vételár, hogy az tartalmazza az áfa összegét is (Európai Unió Bíróság C-249/12. számú ügyében meghozott ítélet). Amennyiben egy dolog eladója nem köteles az ügylet utáni hozzáadottérték-adó, így az áfa megfizetésére, a felek által meghatározott árat nem lehet úgy tekinteni, amely a hozzáadottérték-adót, azaz az áfát már magában foglalja. Ettől ellentétes értelmezés nem következik a felperes által hivatkozott eseti döntésekből sem.

[37] A felperes sem az első-, sem a másodfokú eljárásban nem vitatta, hogy a perrel érintett adásvételi szerződés esetében a fordított adózás érvényesül, tehát hogy az áfát a vevő kötelezettsége teljesíteni az adóhatóság részére. Lényeges, hogy a fordított adózás az adóalany döntésén alapul [Áfa tv. 88. § (5), (6) bekezdés]. A perbeli adásvételi szerződés esetében a fordított adózás ténye már a szerződés megkötésének időpontjában is fennállt, az nem az I. rendű alperes későbbi választásán alapult. A 60.000.000 forint kizárólag az I. rendű alperest, azaz a vevőt (helyesen: az eladót) illeti meg, akit áfafizetési kötelezettség nem terhel. Vagyis az adásvételi szerződésben feltüntetett 60.000.000 forint vételár az áfa összegét nem tartalmazza, azt ezen felül a vevő kötelezettsége megfizetni az adóhatóság felé.

[38] Az alperesek ennek megfelelően jártak el, mivel az I. rendű alperes 2023. július 14-én a fordított adózásnak megfelelő számlát állított ki, míg a II. rendű alperes kötelezettségeként tüntette fel ebben az időpontban az áfa összegét.

[39] A felperes számára az elfogadó nyilatkozata megtételekor egyértelmű volt, hogy az adásvételi szerződésben meghatározott 60.000.000 forint az áfa összegét nem tartalmazza. Ehhez képest a Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Bizottság az elővásárlási jog gyakorlásához oly módon járult hozzá, hogy a vételár nettó összege 47.244.094 forint, míg az áfa összege 12.755.906 forint, és ez az összeg a 60.000.000 forintból a II. rendű alperes részére vitatottként utalható át. A felperes részéről az utalás ennek megfelelően történt. Mindezt az I. rendű alperes úgy érthette, hogy a felperes nem teljes terjedelmében fogadta el a részére megküldött adásvételi szerződésben foglaltakat. A felperesnek a perben tett nyilatkozatából is az az akarata tűnik ki, hogy összességében a vételárat kizárólag áfával együtt 60.000.000 forintban fogadta el, ami viszont nem felelt meg a közölt ajánlat tartalmának, és így a felperes nyilatkozatával közte és az I. rendű alperes között adásvételi szerződés nem jött létre.

[40] A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[41] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a kereseti kérelmének történő helyt adást kért.

[42] Megsértett jogszabályi rendelkezésként Ptk. 6:62. § (1), 6:63. § (2), (4), 6:221. § (1), 6:222. § (1), (4), 6:223. § (1) bekezdését, az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés j) pontját, 88. §-át, 142. § (5) bekezdését, 268. § g) pontját jelölte meg, és hivatkozott a 2/2009. (VI. 24.) PK véleményyre.

[43] A felperest az I. rendű alperes tulajdonában álló ingatlan értékesítése esetén elővásárlási jog illette meg. Ennek gyakorlása érdekében az I. rendű alperes a II. rendű alperestől kapott vételi ajánlatot, annak elfogadása előtt lett volna köteles teljes terjedelmében

közölni a felperessel. E helyett az okiratszerkesztő ügyvéd a már megkötött és aláírt adásvételi szerződést küldte meg a felperesnek. Az ajánlat elfogadására nyitva álló határidő 2023. július 11-én nyílt meg. A felperes az elővásárlási joga gyakorlására vonatkozó nyilatkozatát a harminc napos ajánlati kötöttség időtartama alatt megtette.

[44] A felülvizsgálati kérelem szerint helytelen a másodfokú bíróság azon megállapítása, hogy az elfogadó nyilatkozat tartalma nem volt megfelelő. Az elővásárlási jog jogosultjának egyértelmű és határozott nyilatkozatot kell tenni, de tényként hivatkozott arra, hogy az ajánlatot közlő irat, az adásvételi szerződés a vételár áfa tartalmát vagy a fordított adózás tényét nem rögzítette. Az adásvételi szerződés, azaz az ajánlat 60.000.000 forint vételárat tartalmazott és mást nem. A felperesnek nem lehetett tudomása az alperesek által 2023. július 11-én megküldött ajánlat tartalma alapján a fordított adózás érvényesüléséről. Az tehát lehetséges, hogy az alperesek a jogszabályoknak megfelelően jogosultak voltak fordított áfatartalmat alkalmazni, azonban ajánlatukban ez nem szerepelt.

[45] Azt kell tehát vizsgálni, hogy mi az ajánlat tartalma 2023. július 11. napján, ami nem szólt a fordított adózásról. Az elővásárlásra jogosulttól nem várható el, hogy ismerettel rendelkezzen a szerződő felek adózási szokásairól, nem várható el, hogy információ hiányában maga értelmezze az adásvételi szerződésben hibásan feltüntetett vételár összegét, és az sem várható el, hogy az elővásárlásra jogosult tudjon az alperesi szándékról, hogy fordított adózásról döntöttek. A fordított adózás ténye, elvi lehetősége lehet, hogy fennállt az I. rendű alperesnél, de az elővásárlásra felhívó ajánlat ezt nem tartalmazta.

[46] Az elfogadó nyilatkozat annyit tartalmaz, hogy a felperes él az elővásárlási jogával, és vállalja a 60.000.000 forint megfizetését. Az elővásárlásra jogosult a vele közölt ajánlatot tehát teljes terjedelmében, feltételek nélkül elfogadta, sőt a vételárat teljesítette. A felperes Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Bizottsága 2023. augusztus 9-én tárgyalta az ügyet, a bizottsági határozatot az alperesek nem ismerhették, azaz nem érthették úgy, hogy „a felperes nem teljes terjedelmében fogadta el a részére megküldött adásvételi szerződésben foglaltakat.” Semmilyen peradat nem áll rendelkezésre, hogy a felperes ne fogadta volna el, vitatta volna az ajánlatot.

[47] Az elővásárlási joggal élő elfogadó nyilatkozat adott, tartalma szerint a felperes él az elővásárlási jogával és vállalja a 60.000.000 forint megfizetését. Ez nem tévesztendő össze a teljes vételár megfizetésének aktusával, amelyre vonatkozó banki igazolásban valóban feltüntették az áfa vitatott összegét. Tény azonban, hogy a felperes az adásvételi szerződés 2. pontja alapján és azt elfogadva 60.000.000 forintot teljesített átutalás útján az alperes részére, azaz a vételárat hiánytalanul megfizette a vételi ajánlat szerint. Téves megállapítás, hogy a felperes nem fogadta volna el az alperesi ajánlatot teljes egészében.

[48] A vételi ajánlat nem tartalmaz arra rendelkezést, hogy a vételár csak egy részletben lenne fizetendő, de nem tartalmaz rendelkezést az átutalási közlemény kötelező szövegtartalmára sem. Nem érthető, hogy mennyiben nem fogadta volna el teljeskörűen a vételi ajánlatot a felperes, hiszen a Ptk. 6:66. §-a szerint járt el. A pernek nem lehet tárgya a felperes banki közleményében rögzített szövegtartalom.

[49] A felülvizsgálati kérelem szerint az vizsgálendő, hogy az elővásárlásra jogosult az ajánlati felhívás kézhezvételekor köteles-e, egyáltalában jogában áll-e, hogy értelmezze a vételár tartalmát, ha az hibásan, hiányosan van megjelölve az adásvételi szerződésben, az ajánlatban, mint ahogy ez álláspontja szerint az adott esetben megtörtént. A jogszabályok a bruttó ár fogalmát nem határozzák meg, ugyanakkor a bruttó ár nem minden esetben az áfával növelt nettó árat jelenti.

[50] A Ptk. 6:62. §-a együttműködési és tájékoztatási kötelezettséget ír elő a felek számára. A Ptk. 6:63. § (4) bekezdése pedig kifejezetten szabályozza, hogy a feleknek nem

kell megállapodniuk olyan kérdésekben, amelyeket jogszabály rendez. Az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés *j)* pontja a beépített ingatlan és az ehhez tartozó földrészlet értékesítésének áfamentességét állapítja meg. A felperes álláspontja szerint, ha a szerződés az ár meghatározásakor nem tünteti fel, hogy az ár tartalmazza-e az áfát vagy sem, akkor a szerződés szerinti vételárat úgy kell tekinteni, hogy az tartalmazza az áfát is.

[51] A konkrét esetben az elővásárlási jog gyakorlása tekintetében aláírt adásvételi szerződés állt rendelkezésre. A szerződés tárgya ingatlan adásvétel volt, ami önmagában elegendő arra, hogy kétségeket ébresszen a szerződésben meghatározott vételár áfatartalma tekintetében. Azt kellett volna a felperesnek tudni, hogy az eladó az adómentesség helyett választotta-e az adókötelezettséget, ami az ajánlatból ugyancsak nem ismerhető meg. A jogszabály nem, illetve nem egyértelműen szabályozza a kérdést, ezért az alpereseknek fennállt a Ptk. 6:62. §-a szerinti tájékoztatási kötelezettsége. A felperes nem tudhatta az ingatlan adásvételi szerződésből, hogy a vételár nem tartalmazza az áfát. Jogi álláspontja szerint ebben az esetben az alpereseknek az Áfa tv. 142. § (5) bekezdése alapján kellett volna eljárni, azaz bizonytalanság esetén nyilatkozatot kell adni az eladónak, vagy tájékoztatást kell kérniük az adóhatóságtól, de semmiképpen nem az elővásárlásra jogosultnak kell értelmezni a vételár tartalmát. Az ajánlat hiányos volt, az alperesek nem tettek eleget a tájékoztatási kötelezettségüknek, hiszen az ügylet egy elővásárlásra jogosultra vonatkozott, aki nem ismerhette a szerződéskötés feltételeit, nem tudhatott a szerződő felek ügyleti akaratáról, az ügyleti akaratot megtestesítő adásvételi szerződés (ajánlat) a vételár vonatkozásban hiányos, nem egyértelmű volt. Az észszerűség, a rendeltetés szerinti joggyakorlás elve, a Ptk. 6:62. §-a és a 6:63. § (2) bekezdése azt követeli meg, hogy az elővásárlásra jogosult tisztában legyen azzal az ügylet típusától függően, hogy a vételár tartalmazza-e vagy sem az áfát akkor, ha e tekintetben kétely merül fel. A fordított adózás ténye a szerződésből nem derül ki, és a felperes alkalmas a fordított adózásra, ezért nem egyértelmű, hogy az ingatlan értékesítés után az áfát az eladó fizeti (ekkor a szerződésben meghatározott vételár tartalmazza az áfát), vagy a vevő (ekkor a szerződésben meghatározott vételár áfát nem tartalmaz).

[52] A II. rendű alperes a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte, mert az megfelel a jogszabályoknak, nem történt olyan eljárási szabálysértés, ami az ügy érdemi elbírálására lényegesen kihatott volna, és a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben sem tér el. A felülvizsgálati kérelemre részletesen nyilatkozott.

A Kúria döntése és jogi indokai

[53] A felülvizsgálati kérelem a következők szerint nem alapos.

[54] A Pp. 406. § (1) bekezdése értelmében a jogerős ítélet felülvizsgálatát az ügy érdemére kiható jogszabálysértésre, illetve a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérésre hivatkozással lehet kérni. A felülvizsgálat rendkívüli perorvoslati jellegéből következik, hogy a Kúria kizárólag a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő fél által megjelölt, tartalmában is kifejtett anyagi és eljárásjogi jogszabálysértéseket vizsgálhatja. A felülbírálat tartalmi és perjogi kereteit a felülvizsgálati kérelem határozza meg [Pp. 413. § (1) bekezdés *b), c)* pont].

[55] A jogerős ítélet azon az alapon utasította el a felperes keresetét, hogy az elővásárlási jog gyakorlása során nem tett az eladási ajánlatot teljes terjedelmében elfogadó nyilatkozatot. A Kúria felülvizsgálati eljárás keretében e megállapításnak a jogszerűségét vizsgálta felül.

[56] Szemben a felülvizsgálati kérelemmel nem pusztán annak volt jelentősége, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó ajánlatként értelmezendő adásvételi szerződés mit tartalmazott az ingatlan ellenértékeként, hanem annak is, hogy az ajánlat elfogadásának pillanatában a felperesnek milyen információk álltak erről rendelkezésére. Téves és iratellenes a felülvizsgálati kérelemnek a jelen határozat [45] bekezdésében írt hivatkozása. A felperes – ha nem is az adásvételi szerződésből, mint vele közölt ajánlatból – de az ezt követő felek közötti kommunikációból tudta, hogy a szerződés a nettó vételárat tartalmazza, a fordított adózás miatt az áfát a vevő fizeti. A Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Bizottság ülése előtt 2023. augusztus 7. napján kelt e-mailben dr. F Cs a felperes részéről intézkedő dr. B -vel közölte, hogy a fordított áfa miatt a szerződésben nettó ár szerepel. Az elsőfokú bíróság ítélete a bizonyítás (dr. B N, dr. F Cs tanúvallomása) eredményét akként mérlegelte, hogy az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozata megtétele előtt a felperes tudott arról, hogy az adásvételi szerződés a nettó vételárat tartalmazza. Ezt a megállapítást a Kúria megjelölt eljárási szabálysértés hiányában nem mérlegelhette felül.

[57] Nem sérült a Ptk. 6:62. § (1) bekezdése szerinti együttműködési és tájékoztatási kötelezettség az alperesek részéről, hiszen a felperes az elővásárlási jog gyakorlásakor meghozott döntésekor már tudta, az alperesek fordított adózásban állapodtak meg, a vevő nem fizeti meg az eladónak a vételárral együtt az áfát, mert azt ő fizeti meg az adóhatóság részére. A felperes ennek az ismeretnek a birtokában döntött. Nem sérült a Ptk. 6:63. § (2), (4) bekezdése sem, mert az alperesek megállapodtak arról, hogyan történik az áfa megfizetése (fordított adózás), ami jogszabály által biztosított lehetőség. Önmagában a Ptk. 6:221. § (1) bekezdése sem sérült, hiszen a felperesnek lehetősége volt az elővásárlási jog gyakorlásáról dönteni. A Ptk. 6:222. §-ának megsértése azért nem állapítható meg, mert az adásvételi szerződéssel a vételi ajánlat közlése a felperes irányában megtörtént, és az ajánlat elfogadása előtt a felperes számára tudott volt a teljes ajánlat azzal a tartalommal, hogy a szerződésben szereplő 60.000.000 forint a nettó (áfa nélküli) ár. A felperes ennek ismeretében nem tett teljes elfogadó nyilatkozatot, mert az áfa megfizetéséről a nyilatkozata kifejezetten nem szólt. A felperes jóllehet tudott a fordított áfa fizetéséről szóló alperesi megállapodásról, saját maga úgy tekintette, hogy a 60.000.000 forint az áfával növelt vételár. Ezt a magatartását pedig egyértelműen dokumentálja, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozata megtételével egyidejűleg a 2023. augusztus 9-i banki átutalás alapján két részletben összesen 60.000.000 forintot megfizetett, de abból 12.755.906 forintot vitatott összegként. A 60.000.000 forint vételárat tovább nettósította (47.244.094 forint), és annak a 27% áfának megfelelő összegét (12.755.906 forintot) vitatott összegként utalta át.

[58] A felperes a szerződő felek egybehangzó ügyleti akaratának ismeretében, tudva arról, hogy vevő milyen feltételekkel szerezheti meg az ingatlan tulajdonjogát, azoknál előnyösebb feltételek mellett kívánt belépni az ügyletbe, lényegesen alacsonyabb összegű vételár ellenében kívánt volna tulajdonhoz jutni. Az elővásárlásra jogosult azonban csak azoknak a szerződési feltételeknek az elfogadásával léphet a vételi ajánlatot tevő személy helyébe, amely az eladó és a vételi ajánlatot tevő kölcsönös akaratának megfelel. Amennyiben erre vonatkozóan kellő információkkal bír az elővásárlási joga gyakorlásának időpontjában, úgy is kell értelmeznie a vételi ajánlatot, ahogy azt az ajánlattevő és az eladó értették, nem jogosult annak átértelmezésére.

[59] A felperes tehát nem tett a Ptk. 6:222. § (4) bekezdése szerinti teljeskörű elfogadó nyilatkozatot, így az elővásárlási jog gyakorlása nem volt jogszerű, az nem hozott létre közte és az I. rendű alperes között adásvételi szerződést, illetve az alperesek közötti adásvételi

szerződés nem minősül a felperes vonatkozásában hatálytalannak [Ptk. 6:223. § (1) bekezdés].

[60] A felperes megsértett jogszabályi rendelkezésként hivatkozott az Áfa tv. néhány szakaszára, amit azonban a fellebbezésében nem tett meg. Így a másodfokú bíróság ezek tárgyában az álláspontját nem fejtette ki, e rendelkezések megsértése részéről nem állapítható meg. Mindazonáltal a Kúria rögzíti, hogy nem jelen eljárás tárgya annak megítélése, hogy az adott esetben az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés *j)* pontja szerinti adómentesség fennáll-e, különös tekintettel arra, hogy az alperesek a saját szerződésükben ezt nem így tekintették, minthogy a II. rendű alperes vevőként az áfát megfizette.

[61] Mivel a jogerős ítélet megfelelt a jogszabályoknak, azt a Kúria a Pp. 424. § (1) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

[62] A Kúria a felülvizsgálati eljárás költségének viseléséről a Pp. 405. § (1) bekezdése és 364. §-a szerint alkalmazandó Pp. 81. §-a, 83. § (2) bekezdése, továbbá a 17/2024. (XII. 9.) IM rendelet 3. § (1), (4) bekezdése alapulvételével határozott.

[63] A felperes illetékmentessége folytán a meg nem fizetett felülvizsgálati eljárási illeték az állam terhén marad [Pp. 102. § (6) bekezdés, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés *b)* pont, 74. § (3) bekezdés].

[64] Az ítélet ellen a Pp. 407. § (1) bekezdés *d)* pontja szerint nincs helye felülvizsgálatnak.

Az alkalmazott jogszabályok és az alkalmazott joggyakorlat

[65] Ptk. 6:221. § (1), 6:222. § (4) bekezdés

A döntés elvi tartalma

[66] Ha az elővásárlásra jogosult a nyilatkozata megtétele előtt tudomást szerez arról, hogy az ajánlatban szereplő vételár – a fordított adózás alkalmazása miatt – nem tartalmazza az áfát, akkor tesz az elővásárlási jog gyakorlására megfelelő nyilatkozatot, ha a vételár összege mellett az áfa megfizetését is vállalja.

Budapest, 2026. május 6.

Dr. Döme Attila s.k. a tanács elnöke Dr. Madarász Anna s.k. előadó bíró Dr. Farkas Antónia s.k. bíró Dr. Simonné dr. Gombos Katalin s.k. bíró Dr. Tibold Ágnes s.k. bíró