



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.21.219/2022/7.

A tanács tagjai: Dr. Bartal Géza a tanács elnöke

Dr. Cseh Attila előadó bíró

Dr. Csesznok Judit Anna bíró

Dr. Puskás Péter bíró

Szolnokiné dr. Csernay Krisztina bíró

A felperes: felperes1

(cím1)

A felperes képviselője:

Dr. Czink János ügyvéd

(cím2)

Az alperesek: alperes1 I. rendű

(cím3)

alperes2 II. rendű

(cím4)

Az alperes képviselője:

Dr. Takács Ildikó ügyvéd

(cím5)

A per tárgya: Szerződés hatálytalansága

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

Felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Pécsi Ítéletábla Pf.V.20.037/2022/5.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Kaposvári Törvényszék 9.P.20.946/2020/70-II.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű és II. rendű alperesek mint együttes jogosultak részére 692.500 (hatszázkilencvenkétezer-ötszáz) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az esedékesség napjáig az államnak – az állami adó- és vámhatóság illetékbevételi számlájára – 3.500.000 (hárommillió-ötszázezer) forint meg nem fizetett felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az illetékfizetési kötelezettség e határozat jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A városi szám helyrajzi számon nyilvántartott „beépítetlen terület” megnevezésű, 469 m² területű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) 576/4690 tulajdoni hányada a felperes, 678/4690 tulajdoni hányada a perben nem álló név, 1080/4690 tulajdoni hányada a perben nem álló cég1 Kft., míg 1274/4690 és további 1082/4690 tulajdoni hányada az I. rendű alperes tulajdonában állt. A tulajdonostársakat elővásárlási jog illette meg.

[2] Az I. rendű alperes el kívánta adni a tulajdonrészét, amire vevőként a II. rendű alperes jelentkezett.

[3] A név1 ügyvéd által 2020. június 27-én készített adásvételi szerződés tervezetek szerint az I. rendű alperes eladó a II. rendű alperes vevő részére az ingatlan 1274/469 tulajdoni hányadát 28.000.000 forint vételárért kívánta eladni, azzal, hogy abból a vevő 2020. június 25-én átadott az eladónak 2.000.000 forint foglalót, a szerződés megkötésekor esedékes 14.000.000 forint vételárrész, és legkésőbb 2020. augusztus 31. napjáig megfizet 12.000.000 forint vételárrészt. Az eladó I. rendű alperes a 1082/469 tulajdoni hányadát 11.500.000 forint vételárért kívánta eladni a II. rendű alperes vevő részére azzal, hogy abból a vevő 2020. június 25-én átadott az eladónak 2.000.000 forint foglalót, a szerződés megkötésekor esedékes 1.000.000 forint vételárrész, és legkésőbb 2020. augusztus 31. napjáig megfizet 8.500.000 forint vételárrészt.

[4] A II. rendű alperes vállalta, hogy a szerződéstervezeteket és az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatokat személyesen elviszi a tulajdonostársak részére. Erre tekintettel 2020. június 27-én megjelent a felperes üzletvezetőjénél és név2nál, akik úgy nyilatkoztak, hogy írásban szeretnék megkapni az előszerződést és a lemondó nyilatkozatot. Kérésüknek megfelelően az iratokat postai úton kézbesítették számukra, azokat a felperes üzletvezetője 2020. július 15-én vette át.

[5] Az elővásárlási jog gyakorlására nyolc nap határidő állt a felperes rendelkezésére.

[6] A felperes a 2020. július 21-én kelt és ugyanaznap az okiratszerkesztő ügyvéd részére ajánlott, tértivevényes küldeményként postára adott levelében úgy nyilatkozott, hogy élni kíván elsővásárlási jogával.

[7] A cég1 Kft. és név tulajdonostársak nem kívántak élni elővásárlási jogukkal.

[8] A felperes nyilatkozatát a posta első ízben 2020. július 27-én 11:08 órakor kísérelte meg kézbesíteni az alperesek jogi képviselője részére. A felperes 2020. augusztus 10-én szerzett tudomást arról, hogy elővásárlási joga gyakorlására vonatkozó nyilatkozata megtétele ellenére az alperesek 2020. július 27. napján adásvételi szerződést kötöttek a perbeli tulajdoni hányadok tekintetében.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[9] A felperes keresetében kérte, a bíróság állapítsa meg, hogy az I. rendű alperes eladó és a II. rendű alperes vevő között a perbeli ingatlan I. rendű alperesi tulajdoni hányadának átruházására 2020. július 27. napján kötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan; az közte és az I. rendű alperes között azonos tartalommal létrejött. Kérte a II. rendű alperes annak tűrésére kötelezését, hogy az ingatlanra bejegyzett tulajdonjogát töröljék, és a vételár megfizetésével egyidejűleg 1247/4690 és 1082/4690 tulajdoni hányad tekintetében a tulajdonjogát jegyezzék be az ingatlannyilvántartásba.

[10] Állította, hogy elővásárlási joga fennállt, 2020. június 27-én a II. rendű alperestől a szerződéstervezeteket nem vette át, a szerződéstervezetet 2020. július 15-én vette kézhez, majd 2020. július 21. napján írásba foglalt elfogadó nyilatkozatot tett, amelyet még aznap ajánlott tértivevényes postai küldeményben feladott az eljáró ügyvéd részére, aki azt nem az ő hibájából adódóan vette elkésztetten kézhez. Nyilatkozata azért sem tekinthető elkésztettnek, mert az eladó által meghatározott 8 napos határidő nem volt megfelelő, ilyen rövid idő alatt a válasz megérkezését rendes körülmények között az eladó nem várhatta.

[11] Az alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Egyebek mellett hivatkoztak arra, hogy a felperes az eladás tényéről és részletes tartalmáról 2020. június 27-én értesült, az írásbeli tájékoztatást 2020. július 15-én kapta meg, erre figyelemmel a 8 napos határidő 2020. július 23. napján járt le, így a felperes nyilatkozata elkésztett.

Az első- és másodfokú ítélet

[12] Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetnek helyt adva megállapította, hogy az I. rendű alperes mint eladó és a II. rendű alperes mint vevő között az I. rendű alperes tulajdoni hányadának átruházására 2020. július 27. napján megkötött adásvételi szerződés a felperessel szemben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:233.§ (1) bekezdése alapján hatálytalan, és az a Ptk. 6:222.§ (4) bekezdése alapján a felperes és az I. rendű alperes között azonos tartalommal létrejött. Kötelezte a II. rendű alperest annak tűrésére, hogy az I. rendű alperesnek a város szám. helyrajziszámú ingatlanra bejegyzett tulajdonjoga törlésre; a felperes 1247/4690 tulajdoni hányad arányú és 1082/4690 tulajdoni hányad arányú tulajdonjoga az ingatlannyilvántartásba bejegyzésre kerüljön 39.500.000 forint vételár I. rendű alperes részére történő megfizetésével egyidejűleg. Az ítélet jogerőre emelkedését követően megkeresni rendelte a hivatal a tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése végett.

[13] Határozata indokolásában – egyéb, a felülvizsgálati eljárásban nem érintett kérdések mellett – megállapította, hogy a neki 2020. június 27-én bemutatott, sem az eladó, sem a vevő részéről alá nem írt, szerződéstervezetként megjelölt irat nem minősíthető vételi ajánlatnak; illetve a vételi ajánlattal kapcsolatos nyilatkozat átvételére kiterjedő meghatalmazás hiányában a nyilatkozat nem is válhatott hatályossá.

[14] Kifejtette, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó határidő anyagi jogi jellegű, ezért az elővásárlásra jogosult nyilatkozatának a határidő utolsó napján meg kell érkeznie az eladóhoz.

[15] Rögzítette, hogy a felperes az elővásárlási jogát a 2020. július 21-én kelt elfogadó nyilatkozat megtételével gyakorolta, így az eladó által megadott 8 napos határidőn belül

megtette nyilatkozatát és azt ugyancsak határidőben postára adta, azonban azt az alpereseket képviselő ügyvéd csak a határidőn túl vette át.

[16] Az elsőfokú bíróság vizsgálta, hogy az I. rendű alperes megfelelő határidőt biztosított-e a felperes részére az elfogadó nyilatkozat megtételére. E körben értékelte, hogy a felperesnek tisztáznia kellett teljesítőképességét, át kellett tekintenie tartalékait, és mivel az idő rövideje miatt hitelfelvételre nem volt lehetősége, lakóhelyétől távol magánszemélyektől kellett nagyobb összegű kölcsönöket kérnie, úgy, hogy a városi étteremben folyamatosan munkát végzett. Mindezeket figyelembe véve a szerződés teljes tartalmának megismerésétől az elfogadónyilatkozat megtételének és postára adásának időpontjáig eltelt időszakban (2020. július 15-től – 2020. július 21-ig eltelt 6 nap alatt) a szükséges pénzösszeget sikerült előteremtenie és az elfogadó nyilatkozatot feladnia, amely ennek ellenére nem érkezett meg határidőben az alperesi ügyvédhez.

[17] Megítélése szerint a 8 napos határidő az elfogadó nyilatkozat határidőben való megtételéhez adott esetben kevés volt, mindenképpen hosszabb, legalább 15-30 napos határidő megállapítására lett volna szükség ahhoz, hogy a felperesnek elővásárlási joga gyakorlására reális lehetősége legyen. Erre tekintettel úgy foglalt állást, hogy az eladó által meghatározott, nem megfelelő határidő miatt az ajánlati kööttség fennállása alatt a felperes által megtett elfogadó nyilatkozat nem tekinthető elkésztettnek. A felperes teljesítőképességét név tanú vallomásával, illetve a 39.500.000 forint bírósági teljesítési letétbe helyezésével igazoltnak tekintette.

[18] Az alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság a per fő tárgya tekintetében az elsőfokú bíróság ítéletét a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 383.§ (2) bekezdése alapján megváltoztatta és a keresetet elutasította.

[19] A másodfokú bíróság jogerős ítéletének indokolásában az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást kiegészítette és pontosította, rögzítette a Ptk. 6:222. § (1), (2) és (3) bekezdéseinek rendelkezéseit, és rámutatott, hogy az ajánlati kööttség az elővásárlási jog érvényesülésének reális lehetőségét hivatott biztosítani, ezért szükség van arra, hogy a törvény megszabja azt a legrövidebb időtartamot, amely alatt a jogosultnak lehetőséget kell biztosítani elfogadó nyilatkozata megtételére. Ennek érdekében korlátozni kell az eladónak az ajánlati kööttség időtartamának meghatározására vonatkozó jogát. Ezt a Ptk. úgy éri el, hogy az ajánlat közlésének körülményeitől függetlenül a távollévők között megtett ajánlatra vonatkozó ajánlati kööttségi szabályokat rendeli alkalmazni, kizárva ezzel annak lehetőségét, hogy az eladó olyan rövid ajánlati kööttségi időtartamot eredményező közlési módot válasszon, ami lehetetlenné tenné az elővásárlási jog gyakorlásának megfontolását.

[20] Rámutatott: a Ptk. 6:65. § (2) bekezdés b) pontja szerint az ajánlati kööttség távollévők között tett ajánlat esetén annak az időnek az elteltével szűnik meg, amelyen belül az ajánlattevő – az ajánlatban megjelölt szolgáltatás jellegére és az ajánlat megtételének módjára tekintettel – a válasz megérkezését rendes körülmények között várhatta. Tehát az elővásárlási jog jogosultjának is legalább ennyi ideje van arra, hogy a kötelezett által közölt harmadik személytől eredő ajánlatot megfontolja és eldöntse, hogy annak feltételei szerint elfogadja-e a kötelezett eladási ajánlatát. A Ptk. ugyanakkor nem kívánja teljesen megfosztani az eladót az ajánlati kööttség időtartama meghatározásának lehetőségétől, de csak a törvényből következőnél hosszabb idő kikötését tekinti jogszerűnek.

[21] Kitért arra is, hogy a Ptk. 6:222. § (1) bekezdése az ajánlat közlésével kapcsolatban nem vezetett be lényeges változást a korábbi szabályozáshoz képest. A tulajdonos az ajánlatot a Ptk. hatályba lépése előtt hatályos 1959. évi IV. törvény (rPtk.) 373. § (1) bekezdése értelmében is a szerződés megkötése – azaz az ajánlat elfogadása – előtt volt köteles közölni az elővásárlásra jogosulttal. Az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési

kérdésekről szóló 2/2009.(VI.24.) PK vélemény 7. pontja alapján az elővásárlásra jogosultnak a vele kötött ajánlatot teljes terjedelmében feltétel nélkül kell elfogadnia. Az ajánlat közlésekor annak elfogadására a körülmények által indokolt, olyan határidőt kell szabni, amely alatt az eset összes körülményeire tekintettel a Ptk. 4.§ (1) és (4) bekezdések szerinti magatartás tanúsítása mellett a nyilatkozat megtétele az elővásárlási jog jogosultjától reálsan elvárható. Az indokolatlanul rövid határidő meghatározása lehetetlenné tenné a jogosult számára jogainak gyakorlását.

[22] A válaszadásra tehát mindenképpen olyan határidőt kell szabni, amely alkalmas arra, hogy az alatt az elővásárlásra jogosult felelősséggel megfontolhassa a szerződéses feltételeknek a maga részéről való elfogadhatóságát és teljesíthetőségét. Ha a felek között vitássá válik, hogy az elővásárlási jog gyakorlására megszabott határidő megfelelő volt-e, akkor ebben a kérdésben a bíróságnak az eset összes körülményét (pl. a szolgáltatás tárgya, a vételár nagysága, esedékessége, az elővásárlásra jogosult esetleges előzetes ismeretei stb.) figyelembevéve kell döntenie. Az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó határidő anyagi jogi jellegű, ezért a megjelölt határidő utolsó napján az ajánlat elfogadására vonatkozó nyilatkozatnak meg is kell érkeznie a tulajdonoshoz.

[23] Kiemelte: ez a gyakorlat széles körben ismertté és alkalmazottá vált, a Kúria pedig az 1/2014. számú Polgári jogegységi határozatával az új Ptk. alkalmazása körében is megfelelően irányadónak nyilvánította a 2/2009. (VI.24.) PK véleményt.

[24] A másodfokú bíróság rámutatott, hogy a perbeli esetben a felek között vitássá vált az elővásárlási jog gyakorlására az alperesek által meghatározott határidő megfelelő volta, ezért e körben az említett körülmények vizsgálta vált szükségessé.

[25] A másodfokú bíróság álláspontja szerint a figyelembe veendő körülmények közül nem kellő súllyal értékelte az elsőfokú bíróság azt a tényt, hogy a felperes – ha korábban nem is – az ajánlat írásbeli közlését megelőzően, 2020. június 27-én mindenképpen tudomást szerzett az I. rendű alperes eladási, illetve a II. rendű alperes vételi szándékáról, a vevő személyéről, az adásvétel tárgyról (a továbbiakban: előzetes információk). Ezt a körülményt támasztja alá a II. rendű alperes személyes előadása, illetve a perben tanúként kihallgatott név³ és név⁴ tanúk vallomása is.

[26] A másodfokú bíróság hangsúlyozta, hogy 2020. június 27-én az I. rendű alperes ajánlatát ugyan nem közölték a felperessel, mert a felperes azt a II. rendű alperestől nem vette át, azonban a II. rendű alperes – a felperes által nem vitatottan - 2020. június 27-én a felperes üzletvezetőjének és név²nek szóban tájékoztatást adott a nyolc napos válaszadási határidőről és annak jogvesztő jellegéről is. A felperesnek így, előzetes ismereteire is tekintettel elegendő ideje volt saját anyagi lehetőségeinek felmérésére, megalapozott döntés meghozatalára. A megadott 8 napos határidő a fentiekre figyelemmel nem volt olyan indokolatlanul rövid, amely lehetetlenné tette volna a jogosult felperes számára jogainak gyakorlását, az alkalmas volt arra, hogy a felperes felelősséggel megfontolhassa a szerződéses feltételeknek a maga részéről való elfogadhatóságát és teljesíthetőségét. Ezt támasztja alá az a tény is, hogy a felperes a megadott határidőn belül, 2020. július 21. napján, azaz ténylegesen hat nap alatt meg is tudta hozni az elővásárlási joga gyakorlására vonatkozó felelős döntését.

[27] A másodfokú bíróság a kifejtettek alapján úgy ítélte meg, hogy az I. rendű alperes által megállapított nyolc napos határidő az elővásárlási jog gyakorlására elegendő volt, az, hogy a felperes – a határidő jogvesztő jellegéről tudva - az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatát nem elsőbbségi postai küldeményként adta postára, nem értékelhető olyan körülményként, amely az elővásárlási jog gyakorlására biztosított határidő elégtelen voltának megállapíthatóságát megalapozná. Mindezekre tekintettel a 2020. július 23-i határidőhöz képest a felperes az első ízben 2020. július 27-én kézbesíteni megkísérelt elfogadó nyilatkozatával elkészen gyakorolta elővásárlási jogát, ezért az I. rendű alperes

jogszerűen kötött adásvételi szerződést a II. rendű alperessel, amelyre figyelemmel a felperes kereseti kérelme nem megalapozott.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[28] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, annak hatályon kívül helyezése és az elsőfokú ítélet helybenhagyása érdekében. Megsértett jogszabályhelyként a Ptk. 1:3. § (1)-(2) bekezdését, 1:4. § (1)-(2) bekezdését, 6:65. § (1) bekezdés b) pontját, 6:222. § (1)-(4) bekezdését, 6:223. § (1)-(2) bekezdését, továbbá a Pp. 265. § (1) bekezdését, 279. § (1) bekezdését és 346. § (5) bekezdését jelölte meg, valamint hivatkozott arra is, hogy a jogerős ítélet jogkérdésben eltér a Kúria Pfv.VI.22.405/2017/9. számú, a Bírósági Határozatok Gyűjteményében (a továbbiakban: BHGY) közzétett határozatától.

[29] Az anyagi jogi jogsértések körében a felperes kifogásolta a másodfokú bíróság álláspontját, miszerint bár 2020. június 27-én a vételi ajánlatot nem közölték vele, azonban az előzetes információkról a szóbeli tájékoztatás alapján tudnia kellett, így ezen ismereteire is tekintettel elegendő ideje volt saját anyagi lehetőségeinek felmérésére, megalapozott döntés meghozatalára, ezért a megadott nyolc napos határidő nem volt olyan indokolatlanul rövid, amely lehetetlenné tette volna számára jogainak gyakorlását.

[30] Kifejtette: a Ptk. 6:222. § (1) bekezdése szerint a vételi ajánlatot teljes terjedelemben kell közölni az elővásárlásra jogosulttal. Az alperesek által nem vitatottan – és saját nyilatkozatával, illetve név4 és név tanúk vallomásaival egyezően – 2020. június 27-én a II. rendű alperes vételi ajánlat közlése helyett lemondónyilatkozatot kívánt aláírattni vele. A II. rendű alperes részéről erre vonatkozóan adott szóbeli tájékoztatás csupán arra volt alkalmas, hogy az I. rendű alperes eladási szándéka, az adásvétel tárgya, illetve a vevő személye tekintetében előzetes ismerettel rendelkezzen, azonban az ajánlat feltételeire, annak teljesíthetőségére, illetve a vételár esedékességére az előzetes szóbeli tájékoztatás nem terjed ki, így ezek hiánya miatt megalapozott döntést nem hozhatott mindaddig, amíg az adásvételi szerződés tartalmát magában foglaló szerződéstervezetet mint a II. rendű alperes teljes terjedelmű vételi ajánlatát 2020. július 15. napján kézhez nem vette. Ebből szerzett tudomást arról, hogy a vételárat milyen esedékességgel kell teljesíteni, illetve, hogy a vételárhátralékokat legkésőbb 2020. augusztus 31-ig kell megfizetni.

[31] A felperes hangsúlyozta, hogy erre tekintettel a vételár megfizetésének esedékességéről csak a 2020. július 15-én megkapott teljes terjedelmű vételi ajánlatból szerzett tudomást, és ettől az időponttól számított 8 napon belül kellett az ajánlat feltételéről, annak teljesíthetőségéről megalapozottan döntést hozni, azaz e határidőn belül kellett a teljesítőképeség érdekében a betéti társaság tartalékait csoportosítani, a vételárhátralék 2020. augusztus 31-ig történő megfizetésére tekintettel a 2020 nyári szezonban várható bevételeket megalapozottan számba venni, biztosítani az adásvételi szerződés megkötésével esedékes vételárrészlet megfizetéséhez a rendelkezésre álló bevételt, továbbá megállapodni a saját forráson felül szükséges összeg kölcsönvételében. Mindezt a balatoni nyári főszezon kezdetén, a társaság ügyintézési helyétől távol úgy, hogy a betéti társaság döntéshozatali mechanizmusában részt vevő valamennyi tagja személyesen közreműködve folyamatos munkát végzett a felperes által üzemeltetett étteremben.

[32] A felperes szerint a fentiek fényében a megadott 8 napos határidő az előzetes ismeretek ellenére és olyan indokolatlanul rövid volt, amely lehetetlenné tette számára jogainak gyakorlását, ezért téves a másodfokú bíróság indokolása a tekintetben, hogy ez a határidő előzetes ismereteire is tekintettel elegendő lett volna, továbbá nem felel meg a 2/2009. (VI.24.) PK vélemény 7. pontjában foglaltaknak, miszerint az ajánlat közlésekor annak elfogadására a körülmények által indokolt határidőt kell szabni.

[33] Kiemelte, hogy az ajánlati kötöttség időtartamának eladó általi meghatározása csak a Ptk. 6:65. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltaknál hosszabb idő kikötése esetén tekinthető jogszerűnek.

[34] Tévesnek tartotta továbbá a másodfokú bíróság álláspontját amiatt is, hogy a Ptk. 6:65. § (1) bekezdés b) pontja és 6:222. § (1)-(4) bekezdései értelmében az eladó által meghatározott, nem megfelelő határidő nem jogvesztő. Kiemelte: az elővásárlásra jogosultnak a Ptk. rendelkezései alapján az a kötelezettsége, hogy az ajánlati kötöttség fennállása alatt nyilatkozzon joga gyakorlásáról. Amennyiben az elővásárlásra jogosult e jogát ezen határidőn belül gyakorolta, akkor nyilatkozatával – a Ptk. 6:222. § (4) bekezdése alapján – létre jön az adásvételi szerződés közte és az eladó között.

[35] A felperes érvelése értelmében továbbá az eladó által nem reálisan meghatározott határidő a jóhiszeműség és tisztesség [Ptk. 1:3. § (1)-(2) bekezdés], valamint az elvárható magatartás [Ptk. 1:4. § (1)-(2) bekezdés] alapelvét is sérti.

[36] Az eljárási szabálysértésekkel összefüggésben a felperes tévesnek, okszerűtlen mérlegelésen alapulónak és iratellenesnek, ezért a Pp. 265. § (1) bekezdését és 279. § (1) bekezdését sértőnek tartotta a másodfokú bíróság azon állásfoglalását, hogy az üzletvezetőjének és név2nak 2020. június 27-én adott szóbeli tájékoztatás alapján értesült volna a 8 napos válaszadási határidőről és annak jogvesztő jellegéről; e körben sérelmezte, hogy a másodfokú bíróság indokolatlanul nem vette figyelembe a II. rendű alperes házastársa (név3) és név4 tanúk vallomását. Ezzel összefüggésben kiemelte, hogy név3 tanú, aki 2020. június 27. napján végig jelen volt, vallomásában a 8 napos válaszadási határidőről tett említést csupán, annak jogvesztő jellegéről, erre vonatkozó tájékoztatásról nem, amit a II. rendű alperes és jogi képviselője nem vitatott, azzal kapcsolatban észrevételt, kérdést nem tett fel. név4 tanú pedig, akit a II. rendű alperes 2020. június 27. napján házastársával, név3rel együtt felkeresett, vallomásában sem a 8 napos válaszadási határidőről, illetve annak jogvesztő jellegéről, erre vonatkozó tájékoztatásról nem tett említést.

[37] A 8 napos nyilatkozattételi határidő megfelelőségével összefüggésben a felperes – a másodfokú bíróság által is említett 2/2009. (VI.24.) PK vélemény 7. pontjában foglaltakon túlmenő – a Kúria BHGY-ban közzétett Pfv.VI.22.405/2017/9. számú ítéletének indokolására hivatkozott, idézve annak [14]-[17] pontjait. Sérelmezte, hogy a másodfokú bíróság – bár jogerős ítélete [27] pontjában rögzítette, hogy fellebbezési ellenkérelmében kifejezetten hivatkozott az említett eseti döntésben foglaltakra – a Pp. 346. § (5) bekezdése szerinti indokolási kötelezettség ellenére elmulasztott számot adni arról, hogy miért tért el a Kúria határozatától a 8 napos határidő alkalmasságának kérdését illetően.

[38] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását célozta.

A Kúria döntése és jogi indokai

[39] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

[40] A Pp. 423. § (1) bekezdése szerinti felülvizsgálati keretek között eljárva a felülvizsgálat eredményeként a Kúria azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból nem jogszabálysértő.

[41] Az eljárási szabálysértések körében a felperes kiemelten a másodfokú bíróság bizonyíték-értékelési, mérlegelési tevékenységét sérelmezte, állítva annak iratellenes, okszerűtlen jellegét hangsúlyozta.

[42] Amint azt a Kúria még a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (rPp.) 206. § (1) bekezdéséhez kapcsolódóan kialakult, de a hatályos Pp. 279. § (1) bekezdése alkalmazásának körében is irányadó számos határozatában [például: Pfv.I.21.474/2011/10.

(közzé téve: BH 2013.119.II.), Pfv.V.21.131/2021/9., Pfv.V.20.796/2021/6., Pfv.I.20.507/2022/5., Pfv.IV.20.848/2022/5., Pfv.V.20.420/2022/6. Pfv.V.20.430/2022/6., Pfv.V.20.810/2022/5.] tükröződően rögzítette, a felülvizsgálati eljárás jogi természetére, jellegére tekintettel – miután az nem a per folytatása, nem egyfajta harmadfokú eljárás, hanem szigorú eljárási szabályok szerinti rendkívüli perorvoslat – a felülvizsgálat keretében a bizonyítékok értékelése, az eljáró bíróság mérlegelési tevékenysége, és az ennek körébe tartozó tényállás általában nem vizsgálható, és nincs lehetőség a bizonyítás adatainak újabb egybevetésére és értékelésére. Az irányadó határozatok szerint a Kúria csak azt vizsgálja, hogy az eljáró bíróság a mérlegelés körébe vont adatok és bizonyítékok megállapítása és azok egybevetése során nem jutott-e nyilvánvalóan helytelen és okszerűtlen következtetésre. Lényeges továbbá, hogy az minősíthető nyilvánvalóan okszerűtlen következtetésnek, amikor a bizonyítékokból csak egyfajta, a felülvizsgálattal támadott ítélettől eltérő következtetésre lehet jutni.

[43] A fentiekhez képest a másodfokú bíróság a felperes üzletvezetője által 2020. június 20-án a II. rendű alperes szóbeli tájékoztatása alapján megismert körülményeknek alappal tulajdonított jelentőséget, az általa „előzetes információként” figyelembe vett ismereteket nem iratellenesen értékelte és abból levont következtetése (a 8 napos nyilatkozattételi határidő elégséges volta) sem volt okszerűtlen.

[44] Azt a felperes sem vitatta, hogy a II. rendű alperestől már 2020. június 27-én értesült az I. rendű alperes eladási, és a II. rendű alperes vételi szándékáról, valamint a vétel tárgya (a perbeli ingatlan I. rendű alperesi tulajdoni hányada) is egyértelműen azonosított volt számára. Az adásvételi szerződés további – lényeges tartalmi – elemeit (vételár, fizetési ütemezés és fizetési határidő) a felperes igazoltan valóban csak a 2020. július 15-én kézhez vett szerződéstervezetből mint vételi ajánlatból ismerte meg. Ugyanakkor – amint arra a felperes felülvizsgálati kérelme 42. pontjában maga is hivatkozott – 2020. június 27-én a felperes üzletvezetőjét és név²t személyesen, a II. rendű alperessel együtt felkereső név³ más peradattal nem cáfolt tanúvallomása szerint a 8 napos válaszadási határidőről szó volt e tájékoztatás során (49. sorszámú jegyzőkönyv 4. oldal második bekezdés).

[45] A Kúria megjegyzi, a felperes felülvizsgálati kérelmében ennek hiányát név⁴ tanúvallomásával összefüggésben állította, aki azonban a felperesnél 2020. június 27-én történt találkozáson nem volt jelen, és aki a szintén elővásárlásra jogosult cég¹ Kft. ügyvezetőjeként a saját nyilatkozattételének körülményeiről tudhatott és tett vallomást, így vallomásának e hiánya a felperes elővásárlási joggyakorlásával összefüggésben semmilyen jelentőséggel nem bírt. A Kúria kitér arra is, hogy a perbeli határidő „jogvesztő” jellege ismeretének hiányával kapcsolatos felperesi érvelés sem releváns, egyrészt, mert a határidő jogi jelentősége ismeretének hiánya a jogosultat nem mentesíti a határidő be nem tartásának jogkövetkezményei alól, másrészt, mert az elővásárlási jog gyakorlásához biztosított határidőnek az anyagi jogi (azaz nem eljárásjogi) természete a lényeges.

[46] Az ügy megítélése szempontjából fontos tényállási elemnek minősül, hogy a teljes írásbeli vételi ajánlat (szerződéstervezet) nem vitásan 2020. június 15-i megismeréséhez képest a felperes üzletvezetője a tervezett adásvételi szerződés tekintetében már lényeges információk birtokába jutott 2020. június 27-én, azaz 19 nappal a 8 napos határidő (2020. július 16-án történt) megnyíltát megelőzően. A felperes képviselője által 2020. június 27-én megtudott információkra tekintettel a vételár és a konkrét fizetési feltételek ismerete nélkül is reális lehetősége volt a felperesnek ahhoz, hogy felmérje a helyi ingatlanok aktuális forgalmi értékviszonyait, saját teljesítőképességét, annak lehetséges forrásait, azaz felkészüljön a vételi ajánlat írásbeli kézbesítésére, és az ezáltal megnyíló határidőben szükséges teendői megtételére úgy, hogy ismert volt előtte az elővásárlási joga gyakorlására biztosított 8 napos határidő.

[47] E tekintetben a másodfokú bíróság okszerűen és megalapozottan tulajdonított jelentőséget a 2020. június 27-én megismert részinformációknak, amelyek jelentőségét egyértelműen mutatja az a szintén nem vitatott tény, miszerint a felperes a vételi ajánlat írásbeli közlését követően – üzletvezetőjének és név2nak a felperes által hangsúlyozott főszezon, vendéglátóipari tevékenységével kapcsolatos elfoglaltságai, jogi képviselője elérésének nehézségei, a betéti társaság szezonális bevételének előre nem tervezhető összege ellenére – 6 napon belül érdemben képes is volt dönteni elővásárlási joga gyakorlásáról.

[48] E két körülmény (előzetes információk jelentősége és 6 napon belüli döntés) együttes mérlegelése a másodfokú bíróság részéről nem volt iratellenes, sem okszerűtlen, erre tekintettel a jogerős ítélet nem sérti a Pp. felperes által hivatkozott 265. § (1) bekezdését és 279. § (1) bekezdését sem.

[49] A felperes anyagi jogi és a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérésre történt felülvizsgálati hivatkozásai szintén nem megalapozottak.

[50] A bíróságok szervezetről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény (Bszi.) 32. § (1) bekezdés b) pontjára, és 41/B. § (1) bekezdésére figyelemmel a BHGY-ban közzétett, 2012. január 1. napja után hozott határozatnak minősülő Pfv.VI.22.405/2017/9. számú ítéletében a Kúria eltérő jogalanyiségű elővásárlási jog jogosultja (önkormányzat) tekintetében minősítette az ott elbírált ügyben nem megfelelőnek a nyilatkozattételre biztosított 8 (naptári) napos nyilatkozattételi határidőt, utalva arra, hogy az általában más számára sem elegendő {hivatkozott határozat [15] pont}. Ugyanakkor a Kúria határozatának ezt megelőző [14] pontjában rögzítette: „A nyilatkozattételre adott határidő akkor tekinthető megfelelőnek, ha elég ahhoz, hogy a jogosult annyi idő alatt reálisan megfontolja és döntést hozzon az ajánlat és feltételeinek az elfogadásáról és a részéről való teljesíthetőségéről. Figyelemmel kell lenni azonban a határidő megfelelőségének a vizsgálata során az eladó, illetve az eredeti ajánlattevő ezzel kapcsolatos reális és jogszerű érdekeire is. Az tehát, hogy az eladó által megjelölt nyilatkozattételi határidő megfelelő volt-e, csak az ügy összes feltárt körülményének a mérlegelésével lehet megállapítani. Ennek során figyelemmel kell lenni egyebek mellett az ingatlan jellegére, a vételár nagyságrendjére, esedékességére, az elővásárlásra jogosult előzetes ismereteire az eladott dolog, vagy az eladási szándék és az egyéb körülmények tekintetében. Értékelni kell továbbá az eladónak, illetve az eredeti ajánlattevőnek a vételár megfizetéséhez, hogy az ingatlan megszerzéséhez fűződő jogos érdekeit, igényeit, valamint a felek által feltárt, illetve egymással közölt egyéb körülményeket, és mindezek egybevetésével kell meghatározni a kellő határidőt.”.

[51] Az adott ügyben eljáró másodfokú bíróság akkor, amikor a felperes előzetes ismereteit a fentebb kifejtettek szerinti jelentőséggel figyelembe vette, a felhívott egyedi határozatban kifejtettekkel teljes mértékben összhangban járt el, attól nem tért el, amire tekintettel e körben indokolási kötelezettség [Pp. 346. § (5) bekezdés] sem terhelte, így azt meg sem sérthette.

[52] A Kúria a Pfv.VI.22.405/2017/9. számú ítéletében foglaltakkal a jelen ügyben is teljes mértékben egyetért, azt továbbra is irányadónak tekinti. A 8 (naptári) napos határidő a konkrét ügyben nem volt megfelelő, azonban a Kúria ítéletéből nem következik, hogy más tényállás esetében sem lenne elegendő.

[53] A Kúria ítéletének precedens értékű lényege, hogy minden ügyben annak egyedi tényállásából kiindulva, a megalapozott, felelős, megfontolt, így teljesíthető nyilatkozat megtételéhez szükséges reális időtartam meglétét kell a bíróságnak – a Pp. 279. § (1) bekezdése szerinti mérlegelés útján – vizsgálnia a nyilatkozattételre biztosított határidő megfelelősége szempontjából.

[54] Nincs tehát egységes, minden ügyre irányadó zsinórmérték. A 8 naptári napos, de annál rövidebb, illetve hosszabb határidő is megfelelőnek minősülhet az adott ügy egyedi

tényállási elemeinek, és a rendelkezésre álló, feltárt bizonyítékoknak a figyelembevétele, mérlegelése eredményeképpen. Ezek alapján kiindulva ítélt meg, hogy az elővásárlási jog jogosultja a konkrét, egyedi tényállási elemek mellett elfogadható, észszerű és így megfelelő időn belül tette-e meg elővásárlási jog gyakorlását célzó jognyilatkozatát.

[55] A fentiekre figyelemmel a jogerős ítélet nem sérti a Ptk. 6:65. § (1) bekezdés b) pontját, 6:222. § (1)-(4) bekezdését, és 6:223. § (1)-(2) bekezdését. A felperes anyagi jogi alapelvek [Ptk. 1:3. § (1)-(2) bekezdés, 1:4. § (1)-(2) bekezdés] sérelmére történt hivatkozásai – amelyekre nem a jogerős ítélet jogszabálysértő voltaival összefüggésben, hanem az alperesi magatartásra vonatkozóan hivatkozott – sem alaposak.

[56] A Kúria annyiban pontosítja a jogerős ítéletet, hogy az annak [41], [42] és [43] pontjaiban hivatkozott 2/2009. (VI.24.) PK véleményt a Kúria az 1/2014. PJE határozata (a továbbiakban: PJE határozat) 1. pontja második ún. francia bekezdésében csak annak 2., 6., 8. és 9. pontjaira nézve tekintette a Ptk. alkalmazása körében is irányadónak, annak 7. pontját nem, így a PJE határozat indokolásának V.1. pontja értelmében az irányadónak nem tekintett pontok csak az 1959-es Ptk. alapján elbírálandó ügyekben alkalmazhatóak. Erre tekintettel a Kúria a jogerős ítélet indokolásának [41], [42] és [43] pontjainak a PK vélemény 7. pontjával összefüggő utalásait mellőzi.

[57] Amint azt a másodfokú bíróság jogerős ítélete [42] pontja utolsó mondatában helytállóan rögzítette, az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó határidő anyagi jogi jellegű, ezért a megjelölt határidő utolsó napján az ajánlat elfogadására vonatkozó nyilatkozatnak meg is kell érkeznie a tulajdonoshoz. A Kúria rámutat, hogy az elővásárlási jog gyakorlására biztosított határidőben a jogosultnak a vételi ajánlat ismeretében egyrészről el kell végeznie saját vételi szándéka tisztázását, annak fennállta esetén teljesítőképessége, annak forrása(i) és az adott helyzetben releváns egyéb körülmények feltárását, másrészről meg kell tennie és az eladóhoz el kell juttatnia elfogadó nyilatkozatát oly módon, hogy az a határidő lejártát megelőzően megérkezzen. Ez utóbbi mozzanatban nyilvánul meg a határidő eljárásjogi határidőktől eltérő, anyagi jogi természete. Miután a felperes nyilatkozata határidőben nem érkezett meg az I. rendű alpereshez, az alperesek jogszerűen, a felperes elővásárlási jogának megsértése nélkül kötöttek szerződést, ezért jogszabálysértés nélkül ítélte alaptalannak a másodfokú bíróság a felperes keresetét.

[58] A kifejtettekre tekintettel a Kúria az indokolás pontosítása mellett a jogszabályoknak és a Kúria közzétett, irányadó határozatában foglaltaknak mindenben megfelelő jogerős ítéletet a Pp. 424. § (1) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

[59] A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 405. § (1) bekezdése és 364. § utaló rendelkezése folytán alkalmazandó 83. § (1) bekezdése alapján köteles az alperesek mint együttes jogosultak ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére, amelynek összegét a Kúria az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmében foglaltakkal egyezően, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (3) és (5) bekezdései alapján állapította meg, az alperesi jogi képviselő ellenkérelemben foglalt nyilatkozatára tekintettel áfa nélkül.

[60] A felperes eljárási illetékre kiterjedő részleges költségfeljegyzési joga folytán meg nem fizetett, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 39. § (1) bekezdése és 50. § (1) bekezdése szerint megállapított 3.500.000 forint összegű felülvizsgálati eljárási illetéket a felperes a Pp. 405. § (1) bekezdése és 364. §-a folytán alkalmazandó Pp. 101. § (1) bekezdése és 102. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az államnak, figyelemmel a polgári és közigazgatási bírósági eljárás során meg nem fizetett illeték és állam által előlegezett költség megfizetéséről szóló, 2023. január 1. napjától módosított 30/2017. (XII.24.) IM rendelet 3. § (1)-(3) bekezdésére. A meg nem fizetett illeték esedékességével

kapcsolatos, a jelen határozat rendelkező részében adott tájékoztatás az Itv. 78. § (4) bekezdésén alapul.

[61] A Kúria tájékoztatja a felperest, hogy az illetéket a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlájára kell megfizetni, és a megfizetés során közleményként fel kell tüntetni: a Kúria megnevezését, a Kúria e határozatának számát és a fizetésre kötelezett felperes adóazonosító számát.

[62] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 405. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó 376. § (1) bekezdésnek megfelelően tárgyaláson kívül bírálta el.

[63] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 407. § (1) bekezdés d) pontja zárja ki.

Az alkalmazott jogszabályok és az alkalmazott joggyakorlat

[64] A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.)
279. § (1) bekezdés

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.)

6:65. § (1) bekezdés b) pontja,

6:222. § (1)-(4) bekezdés,

6:223. § (1)-(2) bekezdés

A döntés elvi tartalma

[65] Az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat megtételére a jogosult számára biztosított határidő megfelelésének vizsgálata során minden ügyben annak egyedi tényállásából kiindulva, a megalapozott, felelős, megfontolt, így teljesíthető nyilatkozat megtételéhez szükséges reális időtartam meglétét kell a bíróságnak – mérlegelés útján – vizsgálnia. Nincs egységes, minden ügyre irányadó zsinórmérték.

Budapest, 2023. május 17.

Dr. Bartal Géza s.k. a tanács elnöke, Dr. Cseh Attila s.k. előadó bíró, Dr. Csesznok Judit Anna s.k. bíró, Dr. Puskás Péter s.k. bíró, Szolnokiné dr. Csernay Krisztina s.k. bíró