



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 16.Gf.40.104/2023/9.

A felperes:

felperes

(cím1)

A felperes képviselője:

Dr. Lesch Katalin Edit kamarai jogtanácsos

Az alperesek:

I. r. alperes I. rendű

(cím3)

II. r. alperes II. rendű

(cím5)

Az alperesek képviselője:

Dr. Sándor Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Sándor Sz. Zsolt ügyvéd) az I. rendű alperes képviseletében

(cím2)

Dr. Vadnai Bence ügyvéd a II. rendű alperes képviseletében

(cím4)

A per tárgya: szerződés hatálytalanságának megállapítása

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 8.G.40.519/2022/26.

A fellebbezést benyújtó fél: felperes

Ítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az felperest, hogy fizessen meg 15 (tizenöt) napon belül az alpereseknek személyenként 635.000 (hatszázharmincötezer) forint másodfokú perköltséget.

A felperes illetékmentessége folytán le nem rótt 2.500.000 (kétmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az I. rendű alperes a Hrsz.1 és Hrsz.2 helyrajzi számú ingatlanok értékesítésére pályázatot hirdetett. A felperest az ingatlanokra elővásárlási jog illette meg. A pályázaton a II. rendű alperes 2021. november 3. napján vételi ajánlatot nyújtott be.

[2] Az I. rendű alperes 2021. november 4. napján kelt levelében felhívta a felperest az elővásárlási jog tárgyában nyilatkozattételre. Az I. rendű alperes tájékoztatta a felperest arról, hogy a perbeli ingatlanok értékesítésére nemzetközi nyílt pályázatot hirdetett meg, amely bírálata folyamatban van, de az ingatlanokra a II. rendű alperessel kíván adásvételi szerződést kötni a kapott vételi ajánlat szerint. Az I. rendű alperes a tájékoztatás alapján felhívta a felperest, hogy az elővásárlási joga gyakorlására vonatkozó nyilatkozatát legkésőbb a felhívás kézhezvételétől számított 30 napon belül tegye meg. A felperes az I. rendű alperes felhívását 2021. november 5. napján vette át. A felperes 2021. november 23. napján kelt válaszában kérte az elővásárlási jog gyakorlása érdekében, hogy az I. rendű alperes küldje meg a mindkét fél által aláírt adásvételi (elő)szerződést. A felperes hivatkozott arra, hogy az I. rendű alperes tájékoztatása szerint a pályázat eredményessé nyilvánítása még nem történt meg, azaz az eladó még nem fogadta el a vevő vételi ajánlatát és a vevő aláírt ajánlata nem került megküldésre, így az elővásárlási jog gyakorlására felhívó tájékoztatása időelőttinek minősül. Hangsúlyozta, hogy az elővásárlási jog gyakorlásáról csak az aláírt vételi ajánlat vagy szerződés kézhezvételét követően tud nyilatkozatot tenni. Az I. rendű alperes a 2021. december 6. napján kelt és a felperes részére 2021. december 7. napján kézbesített válaszában megküldte a II. rendű alperes vételi ajánlatát.

[3] Az I. rendű alperes képviselő-testülete 2021. december 16-án a pályázati eljárást eredményesnek és a II. rendű alperes ajánlatát érvényesnek és nyertesnek nyilvánította,

egyben felhatalmazta a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására. A felperes törvényes képviselője 2021. december 17-én a közösségi médiában tett bejegyzésében hivatkozott az I. rendű alperesnek több belvárosi ingatlan értékesítése tárgyában zárt ülésen hozott döntésére és bejelentette, hogy a felperes elővásárlási jogával kíván élni, amelynek előkészítésére a felperest utasította. A felperes 2021. december 17. napján kelt, az I. rendű alperesnek küldött levelében továbbra is időelőttinek tekintette az I. rendű alperes elővásárlási jog gyakorlására felhívó tájékoztatását, mivel a levélből nem állapítható meg, hogy az I. rendű alperes mint eladó időközben eredményessé nyilvánította-e az ingatlanok értékesítésére kiírt pályázatot és ezzel az ajánlattevő ajánlatát elfogadta-e. A felperes levelében kérte, hogy az ingatlanokra vonatkozó pályázati dokumentációt az I. rendű alperes küldje meg, valamint lehetőség szerint az ingatlanok megtekintését is biztosítsa.

[4] Az I. rendű alperes és a II. rendű alperes 2022. január 10. napján adásvételi szerződést kötött a perbeli ingatlanokra a II. rendű alperes vételi ajánlatában foglaltak szerint. A szerződés VIII. pontja értelmében a szerződés hatálybalépésének és a vevőt terhelő fizetési kötelezettség teljesítésének feltétele a szerződés VI.1-2. pontja szerinti elővásárlási jogosultak elővásárlási jog gyakorlásáról lemondó nyilatkozatának kézhezvétele, vagy a nyilatkozattételi határidő (VI.3. pont) eredménytelen eltelte.

[5] Az I. rendű alperes 2022. január 13. napján kelt, a felperes által 2022. január 14. napján átvett levelében tájékoztatta a felperest a jogi álláspontjáról, hivatkozva a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:222. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakra, miszerint az I. rendű alperes a Ptk.-ban foglalt kötelezettségét, így az általa elfogadni kívánt ajánlatnak az elővásárlásra jogosulttal történő közlését teljesítette, amelyre tekintettel az elővásárlási jogosulttal szemben további kötelezettsége nincs.

[6] A felperes közgyűlése 44/2022. (I. 26.) Főv.Kgy. határozatában foglaltak szerint az elővásárlási jogával élve a 2021. december 7. napján közölt vételi ajánlat alapján többek között a per tárgyát képező két ingatlant megvásárolja oly módon, hogy a vételi ajánlatot tevők (vevők) vevői pozíciójába lép. A 45/2022. (I. 26.) Főv.Kgy. határozatában úgy döntött, hogy az ingatlanvásárlás fedezetének biztosítása, valamint az ingatlan értékesítés bevételeinek tervbe vétele érdekében a 2022. évi összevont költségvetésről szóló 43/2021.(XII. 22.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 25. fejezetének új „851301 tárgyi eszközök, immateriális javak értékesítése” cím felhalmozási bevételek kiemelt előirányzatnak 850.785.000 forinttal, valamint az új „847702 Vagyongazdálkodási kiadások” cím beruházások kiadási előirányzatának azonos összeggel történő tervbe vételét rendeli el az előterjesztés melléklete szerint.

[7] A felperes a Takarnet rendszerből lekért 2022. január 3. és január 31. napja közötti időszakra vonatkozó kimutatás szerint 2022. január 26-án töltötte le a per tárgyát képező ingatlanok nem hiteles tulajdoni lapját, amely alapján értesült az I. rendű és a II. rendű alperes között a 2022. január 10. napján megkötött adásvételi szerződésről. A felperes 2022. január 27. napján kelt, az I. rendű alperesnek írt levelében hivatkozással többek között a per tárgyát képező két ingatlanra megküldte az elővásárlási jogának gyakorlására irányuló nyilatkozatát.

Az I. rendű alperes 2022. február 10. napján kézbesített válaszlevelében a Ptk. 6:222. §-ában foglaltakra hivatkozással tájékoztatta a felperest, hogy az elővásárlási jog gyakorlására rendelkezésre álló, a felhívásban megjelölt 30 napos határidő 2021. december 4. napján letelt, amely jogvesztő határidő.

[8] A felperes keresetében kérte annak a megállapítását, hogy az alperesek között a cím6 pinceszint Hrsz. 1 és földszint Hrsz.2 helyrajzi számú ingatlanok adásvétele tárgyában kötött adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan. Kérte annak megállapítását, hogy az ingatlanokra megkötött adásvételi szerződés – a felperes elfogadó nyilatkozata folytán – a felperes és az I. rendű alperes között jött létre. A felperes kérte az I. rendű alperes kötelezését annak tűrésére, hogy a felperes tulajdonjoga adásvétel jogcímén – az I. rendű alperesnek járó összesen 159.000.000 forint vételár megfizetését és annak igazolását követően – az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre, II. rendű alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön. A felperes kérte a II. rendű alperes kötelezését az ingatlan felperes birtokába adására.

[9] A felperes kifogásolta, hogy az I. rendű alperes a vételi ajánlathoz tartozó pályázati mellékleteket nem küldte meg számára, így felhívás ellenére sem hozta olyan helyzetbe, hogy vételi jogát gyakorolni tudja. Teljes terjedelmű vételi ajánlat hiányában nem volt köteles nyilatkozatot tenni, mert az arra vonatkozó határidő sem nyílt meg. A felhívás közlésekor nem állt rendelkezésre a tulajdonosi döntés sem a pályázat elbírálásáról, amely a vételi ajánlat közlésének előfeltétele lett volna. A felperes kifogásolta az alperesi felhívásban szereplő 30 napos nyilatkozattételi határidőt is arra hivatkozással, hogy az a bírói gyakorlat alapján nem tekinthető megfelelőnek.

[10] Az alperesek ellenkérelemeikben kérték a felperes keresetének elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását. Álláspontjuk szerint a felperes elmulasztotta a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szerint keresetindítási határidőt, de a kereset érdemben sem teljesíthető, mert a felperes az elővásárlási jogát is elkésztetten gyakorolta. A jog gyakorlására nyitva álló határidő legkésőbb 2021. december 7. napján kezdődött, így a 30 napos határidő 2022. január 7. napján letelt.

[11] Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította, és kötelezte az alperesek perköltségének viselésére.

[12] Indokolásában megállapította, hogy a felperes 2022. január 26. napján töltötte le a Takarnet rendszerből a per tárgyát képező ingatlanok nem hiteles tulajdoni lapját, vagyis ekkor szerzett tudomást az alperesek által kötött szerződésről. Mivel az alperesek az adásvételi szerződést az elővásárlásra jogosult nyilatkozatától függő hatállyal kötötték meg, ezért az adásvételi szerződés nem jelentette az elővásárlásra jogosult elővásárlási jogának sérelmét. Az elsőfokú bíróság a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szerinti 30 napos igényérvényesítési határidő megnyíltát az I. rendű alperes 2022. február 9-én kelt levelének

felperes részére történt kézbesítésével, azaz 2022. február 10. napjával állapította meg, amikor az I. rendű alperes az elővásárlásra jogosult felperessel közölte elfogadó nyilatkozatának figyelmen kívül hagyását. A felperes kereseti kérelme ehhez képest 2022. február 25. napján, a 30 napos igényérvényesítési határidőben került benyújtásra.

[13] Ezt követően az elsőfokú bíróság a Ptk. 6:223. § (1) bekezdésében foglaltak alapján azt vizsgálta, hogy az I. rendű alperes az elővásárlási jogból eredő kötelezettségét megsértette-e az adásvételi szerződés megkötése folytán, a Ptk. 6:222. § szerint a vételi ajánlatot közölte-e a felperessel mint elővásárlásra jogosulttal, és hogy a felperes az elővásárlási jogát a nyilatkozattételi határidőben gyakorolta-e. Megállapította, hogy az I. rendű alperes 2021. december 6-án kelt, a felpereshez 2021. december 7-én érkezett levele tekinthető a Ptk. 6:222. § (2) bekezdésében foglaltak szerinti eladási ajánlatnak, mert ekkor küldte meg az I. rendű alperes a II. rendű alperes vételi ajánlatát a felperesnek. Ugyanakkor ezen eladási ajánlat alapján az abban közölt 30 napos nyilatkozattételi határidő nem nyílt meg a felperes számára, mivel a perbeli ingatlanokat az I. rendű alperes pályázat keretében kívánta értékesíteni és az eladási ajánlat közlésének időpontjában a pályázat elbírálására még nem került sor. A PJD 2016.13. számú döntés értelmében a pályázatok elbírálása előtt az elővásárlásra jogosultat előzetes nyilatkozattételre nem lehet kötelezni, a jogosultnak a teljes vételi ajánlat ismeretében kell nyilatkoznia joga gyakorlásáról. A II. rendű alperes vételi ajánlata alapján a felperes mindazon adatok, információk birtokában volt, amelyek alapján az elővásárlási jogát gyakorolhatta, ahhoz a pályázati anyagok nem voltak szükségesek, mert a pályázati feltételek a pályázókat kötik, míg az elővásárlásra jogosultra azok hatálya nem terjed ki.

[14] Az elővásárlási jog gyakorlására a határidő az I. rendű alperesnek a pályázat elbírálása tárgyában 2021. december 16-án született képviselő-testületi döntésének felperes általi tudomásszerzésével nyílt meg. Az elsőfokú bíróság a felperes törvényes képviselőjének 2021. december 17. napján a közösségi médiában tett bejegyzése alapján megállapította, hogy a felperes tudomást szerzett a pályázat eredményéről, azaz a II. rendű alperes vételi ajánlatának elfogadásáról hozott határozatáról. Ennek alapján az elővásárlási jog gyakorlására a 30 napos határidő 2021. december 17. napjával nyílt meg és 2022. január 17. napján járt le. A felperes a 2022. január 27. napján kelt, az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatát tehát a határidő lejártát követően küldte meg. Az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes eladási ajánlatában foglalt 30 napos nyilatkozattételi határidőt a körülmények által indokolt határidőnek tekintette, figyelemmel a felperes és az I. rendű alperes között korábban kialakult

gyakorlatra. A felperesnek az önkormányzat döntéshozatali mechanizmusára és az SZMSZ-re irányuló hivatkozása nem igazolta a 30 napos nyilatkozattételi határidő nem megfelelő voltát.

[15] Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 369. § (3) bekezdésére és 383. § (3) bekezdésére hivatkozással kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását és annak megállapítását, hogy az alperesek között 2022. január 10. napján a perbeli ingatlanokra kötött adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan, és hogy az

a felperes és az I. rendű alperes között jött létre. Kérte a II. rendű alperes kötelezését annak túrésére, hogy a felperes tulajdonjoga adásvétel jogcímén a vételár felperes általi megfizetését és annak igazolását követően az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, míg a II. rendű alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön. Kérte egyben a II. rendű alperes kötelezését az ingatlan birtokbaadására, és az alperesek első- és másodfokú perköltségben való marasztalását.

[16] A felperesi álláspont szerint az elsőfokú bíróság ítélete a rendelkezésre álló bizonyítékokból levont okszerűtlen és téves anyagi jogi következtetések miatt jogszabálysértő. Azt az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szerinti igényérvényesítési határidőn belül terjesztette elő a keresetlevelét, ezért az nem késett el. A Ptk. 6:223. § (1) bekezdésének vizsgálata során ugyanakkor az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy az alperesek által kötött adásvételi szerződés azért nem jelentette az elővásárlási jog sérelmét és a szerződés a felperes irányában azért nem hatálytalan, mert a szerződést az alperesek az elővásárlási jogra jogosult nyilatkozatától függő hatállyal kötötték meg. A függő hatályra vonatkozó szerződéses kikötést jóhiszeműen csak akkor tehetek volna az alperesek, ha az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő nem telt volna le. Ehhez képest az I. rendű alperes a 2022. február 9-i levelében arról tájékoztatta a felperest, hogy a nyilatkozattételi határidő 2022. december 4-én letelt.

[17] Az elsőfokú bíróságnak a Ptk. 6:223. §-a szempontjából az elővásárlási jog sérelmeként kellett volna értékelni, hogy az I. rendű alperes a korábbi gyakorlatukkal ellentétesen nem az adásvételi szerződés megkötésével, hanem egy hiányos tartalmú tájékoztató levélben hívta fel a nyilatkozattételre, majd a felperes jelzését figyelmen kívül hagyva nem küldte meg a függő hatályú adásvételi szerződést. Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta azt a felperesi előadást, amely szerint több évtizedes gyakorlat alapján a vételi ajánlat közzlése az I. rendű alperes részéről a kívülállóval megkötött, aláírt szerződés felperes részére való megküldésével szokott megvalósulni. Az I. rendű alperes semmilyen magyarázatot nem adott arra, hogy a jelen ügyben miért nem a korábbi gyakorlattal egyezően, az adásvételi szerződés megküldésével tett eleget az ajánlatküldési kötelezettségének. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelése eredményeként tévesen jutott arra a következtetésre, hogy a szerződés megkötése nem jelentette a felperes elővásárlási jogának sérelmét.

[18] Az elsőfokú bíróság tévesen foglalt állást a Ptk. 6:222. § (1) bekezdése szerinti alperesi kötelezettség tárgyában is, azaz hogy az I. rendű alperes teljes terjedelemben közölte-e a felperessel a vételi ajánlatot, illetve a nyilatkozattételi határidő mikor nyílt meg, és ezzel összefüggésben az elővásárlási jogát a felperes a Ptk. 6:222. § (3) bekezdése szerinti határidőben gyakorolta-e. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az I. rendű alperes által 2021. december 6. napján megküldött vételi ajánlat alapján a felperes a teljes vételi ajánlat ismeretében volt. Az elsőfokú bíróság a vételi ajánlat vizsgálata során a pályázati dokumentációnak a szerződés tartalma szempontjából jelentéktelen elemeit emelte ki és arra a téves következtetésre jutott, hogy a felperes a vételi ajánlaton túli elemeket várt el az I. rendű alperestől. A pályázati felhívásban és a dokumentációban közölt műszaki és jogi feltételek ugyanakkor olyan, a szerződési akarat kialakítását döntően befolyásoló körülmények, amelyek lényeges szerződési feltételnek minősülnek. A pályázati felhívás előírásait a

pályázónak magára nézve kötelezőnek kellett elismerni, e feltételek tehát a vételi ajánlat részét képezték és azokat a felperessel közölni kellett volna.

[19] A felperes a 2021. december 17-én kelt levelében tájékoztatta az I. rendű alperest, hogy továbbra sincs olyan helyzetben, hogy az elővásárlási jogát gyakorolni tudja, az érintett ingatlanokra vonatkozóan ugyanis csak a földhivatali adatok álltak rendelkezésére, ezért kifejezetten kérte az I. rendű alperest, hogy küldje meg az ingatlanokra vonatkozó pályázati dokumentációt. A Ptk. 6:222. § (1) bekezdése alapján tehát a pályázati dokumentációnak a szerződés részét képező rendelkezéseit is közölnie kellett volna a felperessel írásban, az elsőfokú bíróság ezzel ellentétes jogértelmezése azonban kiüresítette azt a jogalkotói szándékot, amely az elővásárlásra jogosult teljes körű tájékoztatását írja elő annak érdekében, hogy a jogosult az ajánlattevőkkel egyenlő pozícióba kerüljön. Az ajánlattételi felhívás a felperes számára nem volt elérhető, mert a felek levelezése időpontjában az ajánlattételi határidő már letelt. Miután a közölt vételi ajánlat nem volt teljesnek tekinthető, ezért a nyilatkozattételi határidő meg sem kezdődhetett, tehát ajánlati kötöttséget eredményező hatályos ajánlatról nem lehetett szó. A Ptk. 6:223. § (2) bekezdésének helyes értelmezése szerint ugyanakkor a felperes a teljes terjedelmű ajánlat hiányában is jogosult volt az igényérvényesítésre, miután a jogsértésről január 26-án tudomást szerzett és igazolta a teljesítőképességét. A felperes teljesítőképességét az elsőfokú bíróság nem vizsgálta, az I. rendű alperes azonban tévesen hivatkozott arra, hogy a vételárat letétbe kellett volna helyezni vagy bankszámlán kellett volna elkülöníteni. Az általa csatolt számlakivonatból kétséget kizáróan megállapítható volt a teljesítőképessége.

[20] Az elsőfokú bíróságnak az elővásárlási jog megnyílt és határidőben való gyakorlása körében kifejtett álláspontja is téves. Azt helyesen fejtette ki az elsőfokú bíróság a PJD2016. 13. számú döntés alapján, hogy a pályázat elbírálásának hiányában a felperes nyilatkozattételre a 2021. december 7-i átvételkor még nem volt köteles. Az elsőfokú bíróság megalapozatlanul hivatkozott ugyanakkor arra, hogy a főpolgármester közösségi médiában 2021. december 17-én tett bejegyzése igazolná a pályázat elbírálása tárgyában hozott I. rendű alperesi képviselőtestületi döntésről való felperesi tudomásszerzés tényét. A főpolgármester közösségi médiában tett bejegyzése nem igazolja a képviselőtestületi döntés tényleges tartalmát és az arról való tudomásszerzést sem, e tény nem alkalmas nyilatkozattételi határidő megnyíltának alátámasztására.

[21] Amennyiben a II. rendű alperestől származó, 2021. december 6-án kelt vételi ajánlatot mégis teljes terjedelműnek és a főpolgármester bejegyzését az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó határidő megnyíltának kellene tekinteni, úgy a felperes másodlagos perbeli álláspontja szerint a felperes határidőben élt elővásárlási jogával a perben részletesen ismertetett működési rendjére és szabályozására tekintettel. Az elsőfokú bíróság ebben a körben tévesen és iratellenesen rögzítette, hogy a másodlagos jogi érvelését a felperes nem tartotta fenn. Az I. rendű alperes harminc napos határidőt szabott a nyilatkozattételre, amelyet az elsőfokú bíróság tévesen elégségesnek ítélt, azonban a kialakult bírósági gyakorlat szerint a felperes az ajánlati kötöttség időtartamán belül volt köteles nyilatkozni az elővásárlási jog tárgyában, amely időtartam az adott körülmények mellett megfelelően minősülő határidőt jelenti.

[22] A bírósági gyakorlat szerint amennyiben az elővásárlásra jogosult a jog gyakorlása során a jóhiszeműség és tisztesség elvét szem előtt tartva az adott helyzetben általában elvárható módon jár el, úgy a jog gyakorlása határidejének mulasztására vonatkozó törvényi rendelkezést nem lehet mereven, jogvesztő jelleggel alkalmazni. A felperes önkormányzat, amely döntéseit testületi úton, belső normatív szabályzatban rögzítettek szerint, az ott írt eljárásrend és határidő mellett hozza meg. Az elővásárlási jog gyakorlásáról az SZMSZ mellékletének 2.9. sora szerint a tulajdonosi bizottság dönt. Az ingatlan vásárlás fedezetét azonban a 2022. évi költségvetésben kellett biztosítani, amelyről szóló döntés a közgyűlés át nem ruházható hatáskörébe tartozik, ezért a közgyűlés a Tulajdonosi Bizottságtól magához vonta az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó hatáskört. A Fővárosi Közgyűlés havonta rendes ülést tart, így miután a hiányos vételi ajánlatot a felperessel 2021. december 7-én közölték, a legkorábbi közgyűlés, amelyre az előterjesztés elkészülhetett, a 2022. január 26-i közgyűlés volt, miután a 2021. december 15-i közgyűlésre legkésőbb december 6-ig lehetett előterjesztéseket leadni. A soron következő, 2022. január 26-i rendes ülésen a felperes döntött az elővásárlási jog gyakorlásáról és a fedezet elkülönítéséről és erről az I. rendű alperest nyomban tájékoztatta is, ezért az elfogadó nyilatkozata időben megtettnek minősül. Az elsőfokú bíróság tehát tévesen állapította meg, a felperes nem igazolta, hogy harminc-harmincöt nap nem volt elegendő a nyilatkozattételre, és hogy a közgyűlés, vagy a Tulajdonosi Bizottság akár rendes, akár rendkívüli ülésen döntést tudott volna hozni.

[23] Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy bizonytalan tartalmú, hiányos vételi ajánlat esetében a nyilatkozattételi határidő nem értelmezhető, ezért nem volt indokolt a rendkívüli ülés összehívása. A felperes 2022. január 13-ig alappal várta, hogy az I. rendű alperes a döntés meghozatalához szükséges információkat megküldi. A felperes 2022. január 26. napján hozott elfogadó nyilatkozatát késedelem nélkül meghozott döntésnek kell tekinteni, megjegyezve, hogy a Tulajdonosi Bizottság is havonta ülésezik, tehát bizottsági hatáskör esetében sem született volna korábban döntés. Az I. rendű alperes törvényes képviselője egyben a Fővárosi Közgyűlés tagja és így annak működési rendjéről az I. rendű alperesnek is tudomással kellett bírnia.

[24] Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben való marasztalását. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és abból érdemben helyes következtetést vont le. Az I. rendű alperes előadta, hogy az ajánlat közzétele megfelelt az elővásárlási joggyakorlás törvényi feltételeinek. A felperes nem pályázó, hanem elővásárlásra jogosult volt, ennél fogva nem vonatkozik rá az I. rendű alperes versenyeztetési szabályzata, ezért alaptalan az a felperesi hivatkozás, hogy a vételi ajánlaton kívül a pályázati kiírást és annak mellékleteit, illetve a befektetői tájékoztatót is meg kellett volna küldenie a felperesnek. A vételi ajánlatban elfogadott pályázati kiírás szerinti feltételek a pályázat nyilvános kiírására tekintettel bárki, így akár a felperes számára is megismerhetők voltak. Az elővásárlási jog jogosultja nem részese az alkufolyamatnak és nem alakítója a megkötendő szerződésnek, így az elővásárlási jog gyakorlása során nem kell őt minden információ birtokába hozni ahhoz, hogy az elővásárlási jogáról nyilatkozni tudjon. A teljesítőképesség körében hivatkozott bankszámla-egyenleg nem alkalmas a teljesítőképesség igazolására, ehhez olyan közgyűlési határozatot kellett volna csatolnia a felperesnek, amely igazolja azt,

hogy a jelen ügyletre szánt összeg rendelkezésre áll, illet azonban a felperes a per során nem csatolt. A főpolgármester-helyettes nyilatkozatában ugyanakkor lényegében elismerte, hogy a tárgyi ügyletekre nincs és nem is kell a forrás, mert ún. éven belüli ügyletről van szó.

[25] Az I. rendű alperes álláspontja szerint a felperes igényérvényesítése elkésett. A Kúria joggyakorlata szerint a hatálytalanságból eredő igények érvényesítésére szabott harmincnapos határidő akkor nyílik meg, amikor az elővásárlásra jogosultnak igénye keletkezik, azaz amikor tudomást szerez elővásárlási joga megsértéséről. Téves az a felperesi álláspont, amely szerint az igényérvényesítési határidő kizárólag a szerződéskötésről való tudomásszerzésről kezdődhet, mivel az akkor nyílik meg, amikor a jogosult az elővásárlási joga sérelméről tudomást szerez. A felperesi tényelődás szerint hivatalos tudomása volt arról, hogy az I. rendű alperes 2021. december 16-i ülésén a szerződéskötés mellett döntött a pályázat nyertesével. A harminc napos igényérvényesítési határidő kezdete tehát 2021. december 16. napja volt, amely értelmezést a Kúria 1/2020. számú PJE határozata 3. pontjának negyedik bekezdése is alátámasztja. Az I. rendű alperes álláspontja szerint a felperesi joggyakorlás sem történt meg határidőben. Az I. rendű alperes a 2021. november 4-én kelt levelében kereste meg a felperest elővásárlási jogának gyakorlása céljából, tehát a jog gyakorlására nyitva álló határidő ezen a napon kezdődött. Az I. rendű alperes felperesi kérésre 2021. december 7-én megküldte az érintett ingatlanokra érkezett, aláírt vételi ajánlatot és így a felperes legkésőbb 2021. december 7-én abba a helyzetbe került, hogy megfelelő határidőn belül gyakorolja elővásárlási jogát.

[26] Az I. rendű alperes szerint nyilvánvaló tény, hogy a felperes törvényes képviselője a főpolgármester, így az ő tudomásszerzése a felperes hivatalos tudomásszerzésének minősül. A főpolgármester 2021. december 17-i Facebook-bejegyzése alapján megállapítható, hogy a felperes tudomást szerzett az I. rendű alperes december 16-i döntéséről, illetve hogy a felperes törvényes képviselője utasította kollégáit az elővásárlási jog gyakorlására. Az elkésettség az elővásárlási jog gyakorlása kapcsán a felperes terhére esik, miután a vételi ajánlatra csak 2022. január 27-én tett elfogadó nyilatkozatot. A felperes nem volt elzárva attól, hogy a kérdést a Tulajdonosi Bizottság 2021. december 20-i rendes ülésének napirendjére vegye, illetve hogy szükség szerint rendkívüli bizottsági vagy közgyűlési ülést hívjon össze. A harmincnapos határidő a jog gyakorlására teljes egészében megfelel az általános joggyakorlatnak és megfelel a felek között kialakult és a perbeli esetig vitássá nem tett húsz éves gyakorlatnak is. Alaptalan és érdemben vitatható az a felperesi hivatkozás, hogy ez a határidő ne lett volna elegendő az elővásárlási jog gyakorlásának kérdésében történő határozathozatalhoz. A felperes egyébként egyetlen alkalommal sem jelezte az I. rendű alperes felé, hogy ne lenne elegendő ideje a döntés meghozatalára.

[27] Az I. rendű alperes ezen túlmenően kifejtette, hogy nem ért egyet az elsőfokú ítélet indokolásának a függő hatályra vonatkozó megállapításával. Az I. rendű alperes az elfogadni kívánt ajánlatot küldte meg a felperes részére teljes terjedelemben az elfogadás előtt, azaz a felperes nem egy függő hatályú ajánlatot kapott és az ajánlat hatályának beálltáról nem volt szükség annak elfogadására vagy a pályázati eljárás eredményéről való döntésre. Az I. rendű alperes hivatkozott arra is, hogy lényegében azonos tényállás mellett a Fővárosi Ítéltábla a felperes keresetét 14.Gf.40.011/2023/10. számú ítéletével elutasította.

[28] A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását a Pp. 383. § (2) bekezdése szerint és kérte a felperes másodfokú perköltségben való marasztalását. Az elsőfokú bíróság a BDT2020. 429. számú eseti döntés és a PJD2021. 5. számú döntés alapján helyesen fejtette ki, hogy a perbeli adásvételi szerződés nem okozta a felperes elővásárlási jogának sérelmét, mivel a szerződést a felek függő hatállyal kötötték meg. A felperesi hivatkozással szemben a perbeli adásvételi szerződés megkötésének időpontjában a szerződő felek nem tudhatták, hogy a december 7-én közölt vételi ajánlat kézhezvételétől számított harminc napon belül a felperes adott esetleg postára olyan nyilatkozatot, amely még nem érkezett meg hozzájuk. Ezzel összefüggésben nincs jelentősége annak, ha az I. rendű alperes a jelen ügyben a korábbi állítólagos gyakorlathoz képest más eljárást követett.

[29] Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperes legkésőbb 2021. december 7. napján a vételi ajánlatot teljes terjedelmében megismerte, így mindazok az adatok, információk, amelyek alapján a felperes végül 2022. január 26. napján meghozta az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló döntését, már 2021. december 7. napján a rendelkezésére álltak. Ezt alátámasztja az a körülmény is, hogy a jegyzőkönyvi kivonatba foglalt 40/2022. (I. 26.) fővárosi közgyűlési határozat is azt tartalmazza, hogy a felperes az ingatlanokat a 2021. december 7. napján közölt vételi ajánlat alapján vásárolja meg.

[30] A II. rendű alperes abban a körben nem osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját, hogy a nyilatkozattételi határidő a pályázat elbírálásakor kezdődött volna meg. Az elsőfokú bíróság által hivatkozott PJD2016. 13. számú eseti döntés a jelen ügyben több okból nem alkalmazható, mert az eseti döntés felszámolási eljárásban lefolytatott pályázati értékesítéssel kapcsolatban született, míg a jelen ügyben a kerületi önkormányzat értékesítette pályázat útján saját ingatlanának tulajdonjogát, amellyel kapcsolatban a felperes a jogszabály rendelkezésén alapuló elővásárlási jogot gyakorolhatott. A felperestől speciális helyzete folytán elvárható lett volna, hogy az elővásárlási jogával érintett ingatlanokról alapvető ismeretekkel rendelkezzen, illetve hogy az elővásárlási jogával érintett ingatlanok kapcsán hozzá érkező nyilatkozattételi felhívásokat professzionálisan kezelje. A II. rendű alperes álláspontja szerint a pályázat elbírálása nem volt szükséges ahhoz, hogy a nyilatkozattételi határidő a felperesnél meginduljon, ugyanis a Ptk. 6:222. § (1) bekezdése azt rögzíti, hogy az eladónak azt a vételi ajánlatot kell közölnie a jogosulttal, amelyet el kell fogadni és nem azt, amelyet elfogadott. A jogszabályok helyes értelmezése szerint az értesítési eljárás a vételi ajánlat eladó általi elfogadása előtt is megtörténhetett és jelen esetben nem vitatottan meg is történt.

[31] A II. rendű alperes fenntartotta azon álláspontját, amely szerint a pályázati feltételeknek a felperes számára nem volt és nem is lehetett jelentősége. A felperes a 2021. november 4. napján kelt vételi ajánlat átvételét követően csak a konkrét vételi ajánlatot kérte megküldeni a részére, amely kérését az I. rendű alperes teljesítette is. A pályázati feltételeknek a perbeli esetben nincs jelentősége, mert a felperes elővásárlási jogosultként nem arra kap lehetőséget, hogy utólag a pályázaton részt vegyen, hanem arra, hogy a győztes

ajánlattevő vételi ajánlatát teljes egészében magáévá tegye. Alaptalan tehát az a felperesi hivatkozás, amely szerint a konkrét pályázati feltételek ismeretének hiányára hivatkozva tagadta meg a nyilatkozattételt. Pályázat esetében egyébként a követelmények bárki számára elérhetőek voltak az I. rendű alperes által közöltek szerint az önkormányzat hirdetőtábláján és honlapján, illetve a kerületi lapban. A felperes kifogásolta, hogy nem értesült a konkrét pályázati feltételekről, de azt semmivel sem igazolta, hogy azokat maga is megkísérelte volna beszerezni, így saját felróható magatartására előnyök szerzése végett nem hivatkozhat. A felperes alaptalanul hiányolta az érintett ingatlanok kapcsán a megtekintés lehetőségek biztosítását, illetve további információk megadását, mivel a vonatkozó jogszabályi rendelkezések és bírósági gyakorlat értelmében az elővásárlási joggal terhelt dolog eladóját ilyen kötelezettség nem terheli. Az elővásárlási jog jogosultjától ugyanakkor elvárható, hogy az érintett ingatlanokról nyilvántartást vezessen. Mindezek alapján a felperes számára az elővásárlási jog gyakorlása körében szükséges információk 2021. december 7. napján teljes körűen rendelkezésére álltak, így a jog gyakorlására nyitva álló határidő legkésőbb ezen a napon megkezdődött.

[32] Az elsőfokú bíróság gazdaságossági és célszerűségi okokból helytállóan nem folytatott részletes vizsgálatot a felperes teljesítőképességére nézve, hiszen az elővásárlási jogának megsértése nem volt megállapítható. Tény ugyanakkor, hogy a felperesnél az elővásárlási jog gyakorlásához szükséges fedezet, kiadási előirányzat a hatályos költségvetési rendeletben nem szerepel, amely azt igazolja, hogy a felperesnek a teljesítőképessége jelenleg sem áll fenn, így az adásvételi szerződés teljesítésének a felperes részéről jogszabályi akadálya van.

[33] A II. rendű alperes szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperes mikor szerzett tudomást az alperesek közötti szerződés megkötéséről. Az elsőfokú ítéletben hivatkozott, a közösségi médiában közzétett bejegyzés nemcsak arra bizonyíték, hogy a felperes mikor szerzett tudomást a szerződésről, hanem arra is, hogy a felperes mikor hozta meg az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos döntését. A felperes a fellebbezésében megalapozatlanul hivatkozott az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozattételre biztosított 30 napos határidő indokolatlan rövidségére is. A harminc napos határidő összhangban van az I. rendű alperes vonatkozó rendeletében szereplő minimum határidővel, így az jogszerűnek és megfelelőnek tekintendő. A nyilatkozattételi határidő megfelelőségének értékelése során az elővásárlási jog gyakorlására jogosult személy belső szervezeti rendjét, működési sajátosságait, esetleges diszfunkcióit sem a jogalkotó és a joggyakorlat nem tekinti releváns körülménynek.

[34] A felperes az alperesek fellebbezési ellenkérelmére tett észrevételében hivatkozott a Fővárosi Törvényszék mint elsőfokú bíróság 17.G.40.525/2022/29. számú ítéletére, amely hasonló tényállás mellett a felperesi jogi álláspontot osztotta. A vételi ajánlat hiányosságait illetően a felperes kifejtette, hogy azoknak a releváns jogi tényeknek a közlését hiányolta, amelyet a II. rendű alperes kifejezetten szerepeltetett a vételi ajánlatban és amelyeket egyébként a szerződő felek később az adásvételi szerződésbe is beépítettek. A teljesítőképességgel kapcsolatban a felperes előadta, hogy az I. rendű alperes a főpolgármester-helyettes szavait kiforgatta, ehhez képest önmagában a fedezet elkülönítéséről hozott közgyűlési döntés, továbbá a felperes által csatolt számlaértékesítő egyenlege bizonyítja,

hogy a felperes eleget tud tenni fizetési kötelezettségének. A felperes egyebekben fenntartotta a fellebbezésében foglaltakat.

[35] A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelmében bírálta felül, mert annak első fokon jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt.

[36] A felperes fellebbezése nem alapos.

[37] Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az ítéltábla a döntésével és jogi indokaival is egyetértett, ezért azokra a Pp. 386. § (4) bekezdése alapján csak utal, egyebekben a fellebbezésben foglaltakra tekintettel az alábbiakat emeli ki.

[38] Az elsőfokú bíróság a Ptk. 6:223. § (1) és (2) bekezdésének helyes értelmezésével állapította meg, hogy a felperes az alperesek közötti adásvételi szerződés relatív hatálytalanságára alapított igényét határidőn belül érvényesítette. A Ptk. az elővásárlási jog megsértéséhez azt a jogkövetkezményt fűzi, hogy az így megkötött szerződés az elővásárlási jog jogosultjával szemben hatálytalan. A hatálytalanság megállapításának előterjesztésére vonatkozó igény – az I. rendű alperes álláspontjával szemben – tehát csak elővásárlási jogot sértő szerződés megkötése után nyílik meg, hiszen azt megelőzően a 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 8. pontjának megfelelő kereseti kérelmet nem lehet előterjeszteni.

[39] A Ptk. 6:223. § (2) bekezdése ezzel összhangban a szerződéskötésről való tudomásszerzéshez köti a 30 napos határidő kezdetét. A felperes a szerződés megkötéséről nem vitásan 2022. január 26. napján szerzett tudomást, ugyanakkor a szerződés VIII. pontjában foglalt felfüggesztő feltétel folytán a szerződés önmagában nem okozhatta a felperes elővásárlási jogának sérelmét. Az elsőfokú bíróság helyesen következtetett arra, hogy a felperest illető igényérvényesítési határidőt az I. rendű alperes 2022. február 9. napján írt levelének február 10-én történt kézbesítésétől kell számítani, mert ekkor vált a felperes számára világossá, hogy az I. rendű alperes nem vele kívánja megkötni az adásvételi szerződést. Éppen ez az álláspont következik az I. rendű alperes által idézett 1/2020. PJE határozat III. pontjának negyedik bekezdéséből is, amely szerint az elővásárlási jog megsértéséből eredő igény tényállástól függően akkor keletkezik, amikor a jogosult tudomást szerez arról, hogy az eladó a jogosult elfogadó nyilatkozatát figyelmen kívül hagyja. Ez az időpont pedig – ahogy a perbeli esetben is – nem esik egybe az adásvételi szerződés megkötéséről való tudomásszerzés időpontjával, ha a szerződés az eladó és a harmadik személy között a jogosult nyilatkozatától függő hatállyal jön létre.

[40] Az elsőfokú bíróság akkor sem tévedett, amikor ezt követően az ajánlat közlésének megfelelőségét vizsgálta és megállapította, hogy az I. rendű alperes 2021. december 6. napján kelt, a felperes részére december 7-én kézbesített levele teljeskörűen tartalmazta a II. rendű alperes vételi ajánlatát. Az ajánlat a megkötendő szerződés minden lényeges elemére

kiterjedt, tartalmazza az értékesítendő ingatlanokat, a vételárat, annak fizetésére vonatkozó feltételeket, azaz valamennyi olyan lényeges körülményt, amely alapján a felperes megalapozott döntést tudott hozni arról, hogy érdekében áll-e az elővásárlási jog gyakorlása. Az ítéltábla osztotta a fellebbezési ellenkérelmekben kifejtett álláspontot, hogy a pályázati felhívás anyaga nem képezte a jogosulttal közlendő vételi ajánlat részét, mivel a felperes nem a pályázat résztvevője, hanem a győztes pályázó helyébe lépő vevő lehetett volna. A közölt ajánlat minden adatot tartalmazott a felperes döntéséhez, amit igazol az a körülmény is, hogy a 2022. január 26-i elfogadó nyilatkozatát a 2021. december 7. napján közölt vételi ajánlat alapján tette meg.

[41] Az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó határidő ugyanakkor csak akkor nyílhatott meg, amikor a II. rendű alperes pályázatát az I. rendű alperes képviselő testülete győztesként elfogadta, és erről a felperes tudomást szerzett. Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló adatok, így a felperes főpolgármesterének Facebook-bejegyzése alapján okszerűen következtetett arra, hogy a felperes az I. rendű alperes 2021. december 16-i közgyűlési döntéséről 2021. december 17. napján már tudomással bírt. A 30 napos nyilatkozattételi határidőt ezért ezen időponttól kell számítani, így a felperes 2022. január 26-i elfogadó nyilatkozata elkészt. A nyilatkozat elkésztésére tekintettel a felperes teljesítőképességének nem volt jelentősége.

[42] A felperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy az elővásárlási jog gyakorlására biztosított 30 napos határidő nem volt elégséges a felperesi önkormányzatra vonatkozó eljárási rend és a felperes döntéshozatali mechanizmusa miatt. Nem vitásan mindig a konkrét eset összes körülménye együttes mérlegelésével dönthető el az, hogy az elővásárlási jog gyakorlására biztosított határidő elégséges volt-e arra, hogy a jogosult a konkrét ajánlat feltételeinek mérlegelésével döntsön az ajánlat elfogadhatóságáról (BDT2023. 4658.) A fellebbezésben hivatkozott Pfv.22.405/2017/9. számú határozatában a Kúria és az eljárt bíróságok a 8 napos határidőt tekintették olyannak, amely objektíve nem megfelelő egy ilyen jellegű és nagyságrendű döntés meghozatalára. A perbeli esetben azonban még az ünnepekkel érintett decemberi időszak és a felperes közgyűlésének szervezeti és működési szabályairól szóló rendelkezések figyelembevételével sem tekinthető az I. rendű alperes által meghatározott, a felek gyakorlatában egyébként is elfogadott 30 napos határidő elégtelennek az elővásárlási jog elfogadásáról való döntés meghozatalára.

[43] Az I. rendű alperes által 2021. december 7-én megküldött ajánlat alapján a 2021. december 17-i képviselő testületi döntésről való tudomásszerzést követően a felperes Tulajdonosi Bizottságának 2022. január 17-ig lett volna lehetősége az ingatlanokkal kapcsolatos döntéshozatalra. Helytállóan hivatkozott a II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében arra, hogy a Tulajdonosi Bizottság hatásköréből csak 2022. január 26-án vonta el a közgyűlés a döntési jogosultságot, így nem volt akadálya annak, hogy azt megelőzően a vételi ajánlatról a bizottság döntsön, vagy kezdeményezzék a felperesi önkormányzat rendkívüli közgyűlésének összehívását.

[44] Az ítéltábla mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[45] A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles az alperesek jogi képviselével felmerült másodfokú perköltség viselésére, amelynek összegét az ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján, a jogi képviselő ellátáshoz ténylegesen szükséges munka mennyiségére figyelemmel a (6) bekezdése szerint mérsékelt összegben határozta meg. Az alperes teljes személyes illetékmentessége folytán a fellebbezési illeték a Pp. 102. § (6) bekezdése alapján az állam terhén marad.

Budapest, 2023. szeptember 7.

Dr. Buglyó Gabriella s.k.
a tanács elnöke

Dr. Benedek Szabolcs s.k.
előadó bíró

Dr. Sági Zsuzsanna s.k.
bíró