



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 9.Pf.20.379/2023/7/II.

A felperes:

felperes

felperes címe.; tartózkodási hely: felperes tartózkodási helye

A felperes képviselője:

dr. Pacsika Szabolcs ügyvéd

ügyvéd címe1

Az alperesek:

I.r. alperes I. rendű

I.r. alperes címe

II.r. alperes II. rendű

II.r. alperes címe

III.r. alperes III. rendű

III.r. alperes címe

Az alperesek képviselője:

Dr. Papp János Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Papp János ügyvéd) az I.-III. rendű alperesek képviselőjében

ügyvéd címe²

A per tárgya: elővásárlási jog megsértése

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 27.P.20.649/2022/25.

A fellebbezést benyújtó fél: felperes

Ítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja.

Megállapítja, hogy az I.-II. rendű alperesek mint eladók és a III. rendű alperes mint vevő között a település helyrajzi szám1 helyrajzi számon felvett, természetben ingatlan címe1 szám alatti kivett hétvégi ház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan ^{3/9} - ^{3/9} tulajdoni hányadára és a település2 helyrajzi szám2 helyrajzi számon felvett, természetben ingatlan cím2. szám alatti lakás megnevezésű ingatlan ^{17/120} tulajdoni hányadára 2021. szeptember 9. napján megkötött adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan.

Megállapítja, hogy a vételi ajánlat elfogadásával a település helyrajzi szám1 helyrajzi számú ingatlan ^{3/9} hányadára az adásvételi szerződés a felperes és az I. rendű alperes között jött létre.

Mentesíti a felperest az alpereseknek fizetendő elsőfokú perköltség alól, és kötelezi az I., II. és III. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 750.000 (hét százötvenezer) forint elsőfokú perköltséget, ezt meghaladóan felmerült perköltségeiket a peres felek maguk viselik.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. II. és III. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 1.219.936 (egymillió-kétszáztizencelencezer-kilencszázharminchat) forint másodfokú perköltséget. Ezt meghaladóan a másodfokú eljárásban felmerült perköltségeiket a felek maguk viselik.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] A felperes keresetében annak megállapítását kérte a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:223. § (1) és (2) bekezdése alapján, hogy az I-II. rendű alperesek mint eladók és a III. rendű alperes mint vevő között a település helyrajzi szám1 helyrajzi számon felvett, természetben ingatlan cím1 szám alatti „kivett hétvégi ház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan (üdülőingatlan) $\frac{3}{9}$ – $\frac{3}{9}$ tulajdoni hányadára és a település2 helyrajzi szám2 helyrajzi számon felvett, természetben ingatlan cím2. szám alatt található „lakás” megnevezésű ingatlan (lakásingatlan) $\frac{17}{120}$ tulajdoni hányadára vonatkozó 2021. szeptember 9. napján kötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan. A felperes kérte megállapítani azt is, hogy a település helyrajzi szám1 helyrajzi számon felvett ingatlan $\frac{3}{9}$ hányadára az adásvételi szerződés a felperes és az I. rendű alperes között jött létre. Kérte a Ptk. 5:178. § (3) bekezdése alapján az ingatlan-nyilvántartási hatóság megkeresését az üdülőingatlan III. rendű alperest illető $\frac{3}{9}$ hányadú tulajdonjogának törlésére és – az I. rendű alperes $\frac{3}{9}$ arányú tulajdonjogának visszajegyzése majd törlése közbejöttével – tulajdonjoga $\frac{3}{9}$ arányú ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránt. Kérte az alpereseket kötelezni annak tűrésére, hogy az ingatlan-nyilvántartásban az üdülőingatlanon III. rendű alperes javára bejegyzett $\frac{3}{9}$ tulajdoni hányadot az ingatlan-nyilvántartási hatóság törölje – és az I. rendű alperes $\frac{3}{9}$ illetőségű tulajdonjogának visszajegyzése, majd törlése közbejöttével – az ingatlan $\frac{3}{9}$ tulajdoni hányadára a felperes tulajdonjogát jegyezze be.

[2] Az üdülőingatlan $\frac{3}{9}$ tulajdoni hányadát érintő eladási ajánlatot teljes terjedelmében elfogadó nyilatkozatot tett, és utalt arra, hogy az üdülőingatlan további $\frac{3}{9}$ tulajdoni hányadát a II. rendű alperes jogelődjével kötött adásvételi szerződéssel már megszerezte, a település2 helyrajzi szám2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben ingatlan cím2. szám alatt található lakás ingatlan $\frac{17}{120}$ tulajdoni hányadát pedig elbirtoklással szerezte meg. A tulajdonát képező tulajdoni illetőségekkel az I. és II. rendű alperesek nem rendelkeztek.

[3] Keresetét arra alapította, hogy az I-II. rendű alperesek az elővásárlási jogból eredő kötelezettségeik megszegésével kötöttek szerződést. Előadta, hogy az alperesek jogellenesen hívták fel az elővásárlási joga gyakorlására, mivel dologösszességről csak fizikailag, funkcionálisan összefüggő, oszthatatlan szolgáltatásnak minősülő, de eltérő jogi megítélés alá eső dolgok esetében lehet beszélni, az üdülő és a lakásingatlan egymástól fizikailag különálló részei dologösszességet nem alkothatnak. Az elővásárlási jogra felhívó alperesi nyilatkozat az okból is jogellenes, hogy a II. rendű alperes jogelődjével, személy2-sal kötött adásvételi

szerződéssel az üdülőingatlan $\frac{3}{9}$ hányadának a tulajdonjogát már megszerezte. Az eladott tulajdonrész értékesítése az előzőekre tekintettel visszaélészerű joggyakorlásnak minősül. Indítványozta az elbirtoklási igény tárgyában indított per jogerős befejezéséig a peres eljárás felfüggesztését.

[4] Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérték. Védekezésük szerint a felperesi igényérvényesítés elkésett, az I. és II. rendű alperesek a lakás- és üdülőingatlanokban fennálló tulajdoni illetőségeiket azért értékesítették dologösszességként, mert nem kívántak tulajdonközösségben maradni a felperessel. A két tulajdoni hányad együttes értékesítése észszerű és gazdaságilag indokolt döntés, ezért nem volt jogellenes az elővásárlási jog jogosultjának felhívása. Hivatkoztak arra is, hogy a felperes nem terjeszthet elő csak az üdülőingatlan $\frac{3}{9}$ tulajdoni hányadát érintő eladási ajánlat elfogadására irányuló keresetet. Az üdülőingatlan $\frac{3}{9}$ tulajdoni hányadát csak ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel lehet megszerezni a Ptk. 5:38. § (2) bekezdése értelmében, a felperesi igény ezért megalapozatlan. Mivel a lakásingatlan $\frac{17}{120}$ tulajdoni hányadára nincsen kereseti kérelem, ezért a tulajdoni hányad elbirtoklását tartalmazó felperesi állításnak sincs perbeli relevanciája.

[5] Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította, kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I. és II. rendű alpereseknek fejenként 1.150 euró és a III. rendű alperesnek 2.300 euró perköltséget.

[6] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a perbeli üdülő ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa $\frac{6}{9}$ részben a III. rendű alperes, aki a tulajdoni hányadot az I. és II. rendű alperesektől a per tárgyát képező adásvételi szerződéssel szerezte meg, további $\frac{3}{9}$ részben pedig a felperes. A perbeli lakásingatlan $\frac{85}{120}$ részében a felperes tulajdonát képezi, $\frac{17}{120}$ részben a III. rendű alperes a bejegyzett tulajdonos, aki tulajdonjogát az I. rendű alperestől a per tárgyát képező adásvételi szerződéssel szerezte meg, további $\frac{18}{120}$ részben a bejegyzett tulajdonos személyl.

[7] Megállapította, hogy az I-II. rendű alperesek jogi képviselőjük útján 2021. július 14-én kelt, a felperes felé címzetten és részére 2021. augusztus 21-én kézbesített levélben közölték a felperessel, hogy a perbeli üdülő- és lakásingatlanban fennálló tulajdoni illetőségeiket együttesen, dologösszességként kívánják értékesíteni a III. rendű alperesnek. Felhívták a felperest erre tekintettel arra, hogy elővásárlási jogát tizenöt napon belül gyakorolja, amit a vételi ajánlat elfogadásával és az üdülőingatlan $\frac{6}{9}$ tulajdoni illetősége 160.000 eurónak és a lakásingatlan $\frac{17}{120}$ része 15.000 eurónak megfelelő vételára, azaz összesen 175.000 euró megfizetésével tehet meg. A felperes 2021. augusztus 31-én jogi képviselője útján válaszolt az alperesek jogi képviselőjének megküldött levélben a felhívásra, melyben kifejtette álláspontját arról, hogy a felhívás jogellenes a következő okokból: az üdülő és a lakás tulajdoni illetősége dologösszességként nem kapcsolható össze, csak egymással összefüggő dolgokat lehet dologösszességként értelmezni; az adásvételi szerződés megkötését követően megküldött elővásárlási jog gyakorlására történő felhívás alkalmas joghatás kiváltására; az eladók az adásvételi szerződésben megjelölt tulajdoni hányadok egy részéről jogszerűen nem rendelkezhetek, mert megvásárolta az üdülőingatlan $\frac{3}{9}$ tulajdoni illetőségét és a szerződés teljességbe is ment, a lakást 15 éve életvitelszerűen használja, így a lakás $\frac{17}{120}$

tulajdoni hányada elbirtoklásának lenne helye; a közölt ajánlat lényeges szerződéses feltételeket nem tartalmaz, nem teljeskörű, így azt sem tartalmazza, hogy a lakás^{17/120} tulajdoni illetőségére a vételi ajánlat lakott vagy beköltözhető állapotú tulajdoni hányadról szól; mi a vételár megfizetésének módja.

[8] Megállapította azt is, hogy a felperes által hivatkozott adásvételi szerződésben meghatározott vételárát nem fizették meg az eladónak, az adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtása is elmaradt.

[9] Az I. és II. rendű alperesek mint eladók és a III. rendű alperes mint vevő 2021. szeptember 9-én adásvételi szerződést kötöttek, mellyel az I. és II. rendű alperesek az üdülőingatlan^{6/9} arányú tulajdoni illetőségét és az I. rendű alperes lakásingatlan^{17/120} tulajdoni hányadát együttesen, dologösszességként értékesítették a III. rendű alperesnek. Az adásvételi szerződés tartalmazta, hogy az elővásárlásra jogosult felperes az elővásárlási jogra nyitva álló határidőn belül elővásárlási jogát nem gyakorolta, az eladók tulajdoni hányadaikat mindkét ingatlanban csak együttesen kívánják értékesíteni, a vevő mindkét ingatlanban a tulajdoni hányadokat csak együttesen kívánja megvásárolni (4. pont), továbbá azt is, hogy a vételárból 20.000 eurót a vevő az adásvételi szerződés megkötésével együtt készpénzben fizetett ki, a további összesen 155.000 eurót pedig az eladóknak elektronikus úton utal át (6. pont).

[10] Az elsőfokú bíróság jogi indokolását a Ptk. 5:81. § (1), (2) bekezdésére, 6:222. § (1), (2) bekezdésére, 6:223. § (1) bekezdésére, 6:222. § (3), (4) bekezdésére, 6:223. § (2) bekezdésére, valamint az 1/2014. Polgári jogegységi határozat alapján irányadónak tekintett, az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 9. pontjában foglaltakra alapította.

[11] Megállapította, hogy a felperesnek a III. rendű alperes tulajdonjogát bejegyző határozatot nem küldte meg a hatóság, a III. rendű alperes a 2022. február 3-án kelt megkereséséből értesült az alperesek közötti szerződéskötésről, 2022. február 9-én ezért a felperes az igényérvényesítési határidőt megtartotta.

[12] Jogi okfejtése szerint az I. és a II. rendű alperes tulajdonát képező üdülő és lakás tulajdoni illetőségek semmilyen fizikai vagy funkcionális kapcsolatban nem állnak egymással, nem alkotnak gazdasági egységet, a különálló értékesítés nem jelentene értékvesztést. Az I. és II. rendű alpereseknek az a kívánsága, hogy nem kívánnak a felperessel tulajdonközösségben maradni, egyéni vélemény, amely nem alapozza meg, hogy az üdülő és lakás tulajdoni hányadokat oszthatatlan szolgáltatás formájában lehessen értékesíteni. Az alperesek a Ptk. 1:5. § (1) bekezdése alapján a dologösszesség jogintézményét ezért rendeltetésellenesen gyakorolták. Joggal való visszaélést valósítottak meg azzal, hogy pusztán a felperessel közös tulajdonközösség kizárása érdekében dologösszességként kezeltek egymással sem fizikálisan, sem funkcionálisan össze nem függő tulajdoni illetőségeket. Az alperesek a lakás és az üdülőingatlanban fennálló tulajdoni illetőségüket annak kizárása céljából minősítették dologösszességnek, hogy a felperes a tulajdoni illetőségekre elővásárlási jogát egymástól elkülönítetten ne gyakorolhassa. A 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 9. b) és c) pontjai alapján arra következtetett, hogy a dologösszesség jogellenes alkalmazásának az a jogkövetkezménye, hogy a felperesnek jogában állt volna a tulajdoni illetőségekre külön-

külön gyakorolni elővásárlási jogát. Annak tulajdonított jelentőséget, hogy a felperes a válaszában sem az üdülőben, sem a lakásban fennálló alperesi tulajdoni illetőségre nem tett eladási ajánlatot elfogadó nyilatkozatot.

[13] Az üdülőingatlan $\frac{3}{9}$ tulajdoni illetőségével összefüggő felperesi kifogást megalapozatlannak találta, mivel a felperes a perben nem bizonyította sem a felperes fiának az eladó képviselőre jogosultságát (a meghatalmazást nem csatolták), sem a vételár kifizetését. Utalt arra, hogy a felperes fia (személy3) tanúként maga is elismerte, hogy bár az édesanyja kifizette a vételárat, de az összeget nem adták át az eladónak, mert az eladó elhunyt és az örökösével nem sikerült felvenni a kapcsolatot. Mivel a Ptk. 5:38. § (2) bekezdése értelmében az ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez az átruházás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése szükséges, így a felperes az üdülőingatlan II. rendű alperes tulajdonát képező $\frac{3}{9}$ tulajdoni illetőségéről – tulajdonjog bejegyzés hiányában – megalapozatlanul állította, hogy tulajdonosnak minősülne.

[14] Kiemelte, hogy a felperes válaszlevelében maga sem állította az ingatlanrész elbirtoklását, pusztán felvetette annak a lehetőségét. Ez pedig nem alkalmas a Ptk. 5:174. § (1) bekezdésében foglaltak alapján eljáró, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adatokban bízva szerződést kötő alperesek jóhiszeműségének megkérdőjelezésére. Jogszerűen jártak el ezért, amikor az elbirtoklás lehetőségének semmivel alá nem támasztott felperesi felvetését figyelmen kívül hagyták, és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adatok alapján kötöttek szerződést.

[15] Álláspontja szerint nem hiányzott az ajánlat egyértelműsége sem a beköltözhetőség, sem a fizetési mód meghatározásánál. A lakás kis tulajdoni hányadára adott eladási ajánlat és a lakást érintő ismeretei alapján a felperes számára egyértelmű volt, hogy az eladásra kínált csekély tulajdoni hányadhoz nem köthető a beköltözés lehetősége, az ajánlat kifejezetten tartalmazta, hogy a vételárat az eladási ajánlat 15 napon belül esedékes elfogadásával együtt az eladónak kell megfizetnie. A teljesítés technikai módja meghatározásának hiánya nem okozta az elővásárlási jog gyakorlására felhívás jogellenességét, különös tekintettel arra, hogy a felperes válaszleveléből kitűnően nem ez az ok akadályozta a vételi ajánlat elfogadásában.

[16] Mindebből azt a következtetést vonta le, hogy az I. és II. rendű alperesek eleget tettek az elővásárlási jogból eredő kötelezettségeiknek. Bár a felperes az alperesi felhívást a dologösszesség tekintetében jogellenesnek tartotta, ez álláspontja szerint nem akadályozta volna őt abban, hogy az üdülőingatlan $\frac{6}{9}$ részére, illetve a lakásingatlan $\frac{17}{120}$ részére irányuló eladási ajánlatot egymástól függetlenül elfogadja.

[17] Utalt arra is, hogy a kereseti kérelem nem felelt meg a törvényes feltételeknek, így még akkor sem lenne alapos, ha az elővásárlási jogból eredő kötelezettségszegés megállapítható lett volna. Egyrészt azért, mert az üdülőingatlan $\frac{6}{9}$ tulajdoni illetősége fizikailag összefüggő, oszthatatlan szolgáltatásnak minősül, így a felperest nem illette meg az a jog, hogy csak az I. rendű alperes $\frac{3}{9}$ tulajdoni illetőségére tegyen vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot. Másrészt a felperes az igény érvényesítésével együtt nem igazolta a teljesítőképességét, holott ez a Ptk. 6:223 § (2) bekezdése értelmében feltétel. A perben késve benyújtott okiratokat nem találta alkalmasnak a felperesi teljesítőképesség alátámasztására. Önmagában az, hogy a felperes férjének és fiának egy adott pillanatban bizonyos összeg a

rendelkezésre áll, amit készek a felperes rendelkezésére bocsátani, nem alkalmas annak bizonyítására, hogy ezen összeg az ítélet jogerőre emelkedéséig is a számláikon lesz, és a tulajdoni illetőség ellenértéke kiegyenlítésére fordítható.

[18] Az eljárás felfüggesztése iránti kérelemnek nem adott helyt, mivel a felperes a lakás tulajdoni illetőségre nem tett vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot, így az elbirtoklási per az elővásárlási jog megsértéséből eredő igényeket nem érintheti.

[19] Mindezek alapján a keresetet elutasította, a perköltségről a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján határozott.

[20] Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, melyben kérte az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, és a keresetnek megfelelő tartalmú határozat meghozatalát. Indítványozta továbbá az eljárás felfüggesztését a Budai Központ Kerületi Bíróságon 13.P.XI.20.114/2023. számon folyó per jogerős elbírálásáig.

[21] Fellebbezését arra alapította, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást a lényeges tényeket illetően hiányosan és iratellenesen állapította meg, az elsőfokú ítélet sérti a Ptk. 6:223. § (1) és (2) bekezdéseit.

[22] Egyetértett azzal a következtetéssel, hogy az alperesek a dologösszesség jogintézményét rendeltetésellenes célra alkalmazták. Álláspontja szerint azonban az elsőfokú bíróság tévedett, amikor azt állapította meg, hogy jogában állt volna a lakás és az üdülő tulajdoni illetőségekre külön-külön gyakorolni elővásárlási jogát. Kiemelte, hogy a Kúria 1/2014. Polgári jogegységi határozatával a Ptk. alkalmazásánál is megfelelően irányadónak tekintett, az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 9. c) pontja szerint az elővásárlási jog csak a dologösszesség egészére gyakorolható, kivéve, ha a dolgok eladásának összekapcsolása mögött joggal való visszaélés fedezhető fel. A vélemény szerint az elővásárlási jogosult ez esetben csak akkor tudja jogát külön az e joggal terhelt dologra nézve gyakorolni, ha az általa indított perben a bíróság megállapítja, hogy a dologösszességekénti értékesítés az adott esetben az elővásárlási jog meghiúsítását célzó, rosszhiszemű, tisztességtelen, visszaélésszerű joggyakorlásnak minősül. Álláspontja szerint ez a megállapítás arra az esetre is alkalmazandó, ha az elővásárlási jog jogosultjának e joga a dologösszesség minden elemére fennáll.

[23] Kiemelte, hogy tulajdonjoga bejegyzésének hiányában a II. rendű alperes maradt ugyan az ingatlanhányad tulajdonosa, a tulajdonjoga részjogosítványát képező rendelkezési joga megmaradt, azonban ezt az alanyi jogát visszaélésszerűen gyakorolta, amikor kétszer adta el az ingatlant. A II. rendű alperes örökösként édesapja halálával az eladói pozícióba lépett, kötötték a szerződés rendelkezései, és terhelte az adott ingatlan tulajdoni hányad átruházására irányuló eladói főkötelezettség is. Visszaélt jogával, amikor az első eladás tudatában ismételten értékesítette az ingatlant. Álláspontja szerint ez is alátámasztja, hogy joggal való visszaélés volt a tulajdoni hányad perbeli másik két részilletőséggel történő összekapcsolása és dologösszességeként megvalósított értékesítése.

[24] Kérte figyelembe venni felperes fiának a tanúvallomását, mely bizonyította, hogy a II. rendű alperes tudomással bírt arról, hogy édesapja vele adásvételi szerződést kötött, amellyel eladta neki a perbeli üdülő ingatlan $\frac{3}{9}$ tulajdoni hányadát. Kiemelte a tanúvallomásból, hogy a tanú kifejezetten mondta a II. rendű alperesnek, azért kereste, hogy az elhunyt nagybátyját megillető vételárrészt kifizesse, ő azonban nem mondott semmit, hosszas hezitálás után sem adta meg az elérhetőségét. Az alperesek ezt a tényelőadását nem vitatták, bizonyítást sem ajánlottak fel ennek megcáfolására, így azt valónak kell elfogadni.

[25] Hivatkozott arra is, hogy a keresetlevélhez csatolt szerződés szerinti első vételárresztlet kifizetése 2020. december 18-án teljesült banki átutalással, a második vételárreszt pedig 2021. december 28-án írták jóvá felperes fia számlájára, így a teljesítés megtörtént, mindezt okiratokkal bizonyította. Az adásvételi szerződés megkötésére a meghatalmazást, amelyet 2020. január 18-án II. rendű alperes jogelődje adott felperes fia részére, 10. sorszámú válasziratának F/1. mellékleteként csatolta, az elsőfokú bíróság ezzel ellentétes megállapítása ezért álláspontja szerint iratellenes. Előadta, hogy az F/3. számon csatolt szerződés IV. pontja alapján az első és második vételárreszt maradéktalan megfizetését követően volt jogosult tulajdonjoga bejegyzése iránt kérelmet előterjeszteni, így a széljegyzés elmaradása nem eshet a terhére.

[26] Hangsúlyozta, hogy a PK vélemény 7. és 9. b) pont értelmében az elővásárlásra jogosult csak teljes egészében fogadhatja el a vele közölt ajánlatot, mert csak ez esetben van meg a felek között az adásvételi szerződés létrejöttét eredményező konszenzus. Érvelése szerint amennyiben a dologösszesség egészére tett eladási ajánlatot csak részben, a dologösszesség egyes elemeiben fogadta volna el, nyilatkozatát az I. és II. rendű alperesek teljességgel figyelmen kívül hagyhatták volna.

[27] Perbeli igényérvényesítése a Ptk. 6:223. § (1), (2) bekezdéseinek mindenben megfelel, teljesítőképességét is igazolta. Hivatkozott a 10. sorszámú lajstromozott válasziratához F/4. számon mellékelt kimutatásra, valamint arra, hogy a válasziratában további bizonyításra határidő engedélyezését kérte, amit az elsőfokú bíróság a 11. sorszámú végzésével engedélyezett. Ezt követően csatolta férjének nyilatkozatát, amelynek értelmében a nyilatkozó 2022. március 11. napján, a felperes elfogadó nyilatkozata megtételének időpontjában – a felperesnek az I. rendű alperes ingatlanrészén fennálló elővásárlási jogának gyakorlása céljából – a tulajdoni illetőség vételárát, illetőleg megfizetésének fedezetét a felperes rendelkezésére tartotta minden feltétel nélkül, összesen 96.771,12 CHF értékben. Nyilatkozott arról is, hogy az adott célra a jövőben is biztosítja a felperesnek ezt az összeget. Okszerűtlennek tartotta ezért azt az elsőfokú bírósági megállapítást, hogy az okiratokat elkésetten nyújtotta be, illetve azok nem alkalmasak teljesítőképességének igazolására. Fenntartotta azt az álláspontját is, hogy az elbirtoklás feltételei fennálltak az alperesek eladási ajánlat közlését megelőzően is.

[28] Hivatkozott arra, hogy a felperes az ügyvédi válaszlevélben ismertette mindazon tényeket, amelyek alapján az elbirtoklás pozitív és negatív feltételeinek fennállása megállapítható volt. A perindításra a levelek keltekor még nem került sor, ezért tartalmazta az ügyvédi válaszlevél az ítéletben is megállapított megfogalmazást. Hivatkozott arra, hogy amennyiben a Budai Központi Kerületi Bíróság előtt folyó perben a perbíróság kereseti kérelmének helyt ad, és megállapítja elbirtoklás címén a tulajdonszerzését, az kizárja az I. rendű alperes és jogutódjaként a III. rendű alperes későbbi tulajdonszerzését. Azt

eredményezi továbbá, hogy az alperesek szerződése a felperes elővásárlási joga megsértésével kötött szerződésnek minősül, ami megnyitja a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szerinti igényérvényesítést, azaz kereseti kérelmeit megalapozza. Erre tekintettel kérte az eljárás felfüggesztését.

[29] Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság a kereseti kérelem korlátai között a releváns tényeket állapította meg tényállásában. Az ügyben releváns tény az volt, hogy az alperesek voltak az ingatlan-hányadok tulajdonosai, a felperes nem terjesztett elő kereseti kérelmet az ingatlan-nyilvántartási vélelem megdöntése iránt, a vételi ajánlatot teljeskörűen közölték, a felperes arra jogi képviselője útján válaszolt, és elővásárlási jogával nem élt. Más tényeket nem kellett megállapítani, az ítélet mentes volt a fellebbezésben felhívott Pp. 279. §-ának megsértésétől. Az alperesek nem akarták kijátszani az elővásárlási jog szabályait, a felhívásukat az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján tették meg, nem volt jogszerűtlen a dologösszességként történő értékesítés. A III. rendű alperessel szemben a felperes ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogszerzésekre eredménnyel nem hivatkozhatott. Fenntartották azt az álláspontjukat, hogy a felperes keresete elkésztett, ez következik a Ptk. 5:171. § (1) bekezdésébe foglalt ingatlan-nyilvántartási közhitelességből is.

[30] A fellebbezés részben alapos.

[31] A Fővárosi Ítéltábla az eljárást nem függesztette fel a Pp. 123. § (2) bekezdése alapján, ugyanis nem volt olyan előzetes kérdés, amelynek elbírálása az elbirtoklás iránt indított per eredményétől függött. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperes elővásárlási jog megsértéséből eredő igényei nem terjedtek ki a lakásingatlanra, így annak tulajdonjoga közömbös volt.

[32] Az elsőfokú bíróság az elsőfokú eljárás lényeges szabályait nem sértette meg, az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére nem volt indok (Pp. 381. §).

[33] Az elsőfokú bíróság a felek által felajánlott körben a bizonyítást lefolytatta. A felperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást részben alappal támadta.

[34] Helyesen hivatkozott arra, hogy csatolta azt az írásos meghatalmazást (10/F), amellyel a II. rendű alperes édesapja (II. rendű alperes jogelődje) meghatalmazta a felperes fiát arra, hogy a II. rendű alperes édesapja képviseletében eljárva a II. rendű alperes édesapjának az üdülőingatlanon fennálló $\frac{3}{9}$ tulajdoni hányadára adásvételi szerződést kössön. Mind a csatolt meghatalmazást, mind az adásvételi szerződést ügyvéd jegyezte ellen, a magánokiratokkal szemben az alperesek konkrét kifogást nem adtak elő, ellenbizonyítást nem ajánlottak fel. Ezért a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt adásvételi szerződés és meghatalmazás, valamint a Pp. 325. § (3) bekezdése alapján a tényállást ki kellett egészíteni

azzal, hogy a II. rendű alperes édesapja (jogelődje) 2020. április 23-án adásvételi szerződést kötött a felperessel, melyben 40.000 euró vételárért eladta az üdülőingatlanon fennálló $\frac{3}{9}$ tulajdoni hányadát a felperesnek. Az adásvételi szerződésben a felperes vállalta, hogy fiának mint a II. rendű alperes édesapja képviselőjének 2020. december 31-ig átutal 10.000 euró vételárrészletet, 2021. december 31-ig 15.000 euró vételárrészletet, 2022. december 31-ig 15.000 euró vételárrészletet. A felek megállapodása értelmében a felperes az első és a második vételárrészlet megfizetése után volt jogosult tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet előterjeszteni.

[35] A felperes arra is alappal hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság megállapításával szemben csatolta a vételárfizetéseket igazoló számlakivonatokat, így a Pp. 320. § (5) bekezdésének megfelelően okirattal bizonyította, hogy fiának az első vételárrészletet 2020. december 18-án, a második vételárrészletet 2021. december 28-án megfizette. Az alperesek a számlakivonatok valódiságát nem vonták kétségbe, a számlakivonatok az összeget és az utalás jogcímét is a szerződésnek megfelelően tartalmazták. A Fővárosi Ítéltábla kiemeli, hogy a 2020. április 23-i adásvételi szerződés kifejezetten lehetővé tette a vételár teljesítését a felperes fia mint II. rendű alperes képviselője részére, közömbös volt a felperes és a II. rendű alperes jogelődje között létrejött adásvételi szerződés szerződésszerű teljesítése szempontjából, hogy a felperes fia továbbította-e a II. rendű alperes jogelődjének vagy a II. rendű alperesnek a vételárrészleteket. A tényállást így azzal is ki kellett egészíteni és helyesbíteni, hogy a felperes az első vételárrészletet 2020. december 18-án, a második vételárrészletet 2021. december 27-én fizette meg fiának mint az eladó képviselőjének.

[36] Tényként kellett megállapítani azt is, hogy a felperes 2022. március 11-én kelt keresetlevelében vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tett az üdülőingatlan I. rendű alperes tulajdonában álló $\frac{3}{9}$ tulajdoni hányadra. A csatolt bankszámlával és nyilatkozattal a felperes azt is okirattal bizonyította, hogy férje bankszámláján 2022. március 11-én 96.771.12 CHF követelést tartott nyilván a bank, a felperes férje továbbá vállalta ezen összegből a felperes részére a 80.000 eurós vételár rendelkezésre bocsátását.

[37] Ezt meghaladóan a tényállás kiegészítésére és módosítására a felperes fellebbezésben írt okokból nem volt indok. A felperes fia tanúként tett vallomást a kapcsolatfelvételi kísérletről, tanúként azonban érdektelennek nem tekinthető, vallomása pedig nem alkalmas a kapcsolatfelvételi kísérlet megghiúsulásának oka, időpontja alátámasztására. A tanúvallomás tartalma a Pp. 266. § (1) bekezdése alapján nem minősül felhívás ellenére nem vitatott tényállításnak. A tanú továbbá vallomása szerint 2020 szeptemberében kereste a kapcsolatot a II. rendű alperessel a vételár átadása érdekében, holott ekkor még a vételárrészletet a kiegészített tényállás alapján sem kapta meg, 2021. szeptember 9-én pedig az alperesek már megkötötték az adásvételi szerződést, az ezt követő időszakban történt események a joggal való visszaélés vizsgálata szempontjából közömbösek.

[38] Az előzőek szerint kiegészített, pontosított tényállás alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság döntésével részben nem értett egyet, a fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelemben foglaltak alapján a következőkre figyelemmel.

[39] Az alperesek alaptalanul hivatkoztak az igényérvényesítés elkészttségére. A felperesnek az ingatlan-nyilvántartási hatóság nem vitásan nem küldte meg a III. rendű alperes tulajdonjogát bejegyző határozatokat. Az ingatlan-nyilvántartás nyilvánosságából és a Ptk. 5:171. § (1) bekezdéséből nem következik az, hogy az ingatlan-nyilvántartásba átvezetett, az elővásárlási jogot sértő bejegyzés időpontjában az elővásárlási jog jogosultját úgy kell tekinteni, mint aki a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésének értelmében az elővásárlási jogot sértő szerződéskötésről tudomást szerzett.

[40] Az elsőfokú bíróság helyesen indult ki abból, hogy a Ptk. 1:5. § (1) bekezdése, 6:221. § (1), 6:223. § (1) bekezdése alapján, valamint a Kúria 1/2014. Polgári jogegységi határozata értelmében irányadónak tekintett 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 9. pontjára figyelemmel, ha a tulajdonos az elővásárlási joggal terhelt dologt más dolgokkal együtt oszthatatlan szolgáltatásként kívánja eladni, az elővásárlásra jogosult a vele közölt vételi ajánlatot csak teljes terjedelmében a dologösszesség egészére fogadhatja el, kivéve, ha a dologösszességkénti értékesítés a joggal való visszaélés (Ptk. 1: 5. § (1) bekezdése) tilalmába ütközik. Az 1/2014. PJE és a PK vélemény 9. pontja arra az esetre tartalmaz jogértelmezési rendelkezést, ha a tulajdonos az elővásárlási joggal terhelt dologt más, elővásárlási joggal nem terhelt dologgal együtt kívánja eladni. A joggal való visszaélés tilalmának elve (Ptk. 1:5. § (1) bekezdése) azonban megfelelően alkalmazható akkor is, ha az elővásárlási jogosult joggyakorlását több elővásárlási joggal terhelt dolog oszthatatlan szolgáltatáskénti értékesítésével kívánják megghiúsítani.

[41] Nem volt vitás, hogy a felperessel a tulajdonostársak olyan vételi ajánlatot közöltek, és az alapján olyan tartalmú szerződést kötöttek harmadik személlyel, amelynek értelmében az alperesek az érintett tulajdoni hányadokat oszthatatlan szolgáltatásként kívánják eladni, illetve megvásárolni. Az adott ügyben így annak volt elsődlegesen jelentősége, hogy az I. és a II. rendű alperesek megvalósítottak-e joggal való visszaélést azzal, hogy az üdülőben és a lakásban fennálló kisebbségi tulajdonrészüket egyszerre, egy szerződésben, oszthatatlan szolgáltatásként kívánták harmadik személynek értékesíteni, ezért ilyen tartalmú vételi ajánlatot kívántak elfogadni.

[42] A Fővárosi Ítéltábla egyetértett az elsőfokú bíróságnak azzal a következtetésével, hogy a perbeli ingatlan tulajdoni hányadok oszthatatlan szolgáltatáskénti értékesítése joggal való visszaélést valósított meg, azonban az elsőfokú ítélet indokolásától eltérő okokból.

[43] Az elsőfokú bíróság helyesen indult ki abból is a Ptk. 1:5. §-a alapján, hogy joggal való visszaélésnek az olyan látszólag jogszerű magatartás minősül, amely mások jogainak, jogos érdekeinek csorbítására, az anyagi jog rendeltetésével ellentétes célú használatára irányul. A joggal való visszaélés megállapítása az összes körülmény, az alperesek céljára, a jog csorbítására utaló tényeknek, az anyagi jog rendeltetésének gondos mérlegelését igényli.

[44] A dolog tulajdonosát megilleti az a rendelkezési jog, hogy a tulajdonában álló közös tulajdoni hányadokat egyszerre értékesítse, és a szerződő felek szerződéses szabadságába tartozik, ha arról állapodnak meg, hogy több dologra oszthatatlan szolgáltatásként kívánnak adásvételi szerződést kötni. A PK vélemény 9. pont c) pontja nem értelmezhető úgy, hogy csak az egymással funkcionális kapcsolatban lévő dolgok értékesíthetők dologösszességgént. Ilyen következtetés a jogszabályi rendelkezésből és a bírósági gyakorlatból sem vonható le (BH2018. 200, EBH 2010. 2126). Az elsőfokú bíróság okfejtésével szemben ezért abból, hogy az üdülő és a lakás funkcionálisan nem kapcsolódik össze, vagy a tulajdonostársak meg kívántak szabadulni a felperessel közös tulajdoni hányadoktól, önmagában nem következett az, hogy közös értékesítésük rendeltetésellenes joggyakorlás. Másrésről azonban az a körülmény, hogy azonos ingatlanon fennálló tulajdoni hányadok dologösszességgént értékesíthetők, nem zárja ki, hogy a közös értékesítés joggal való visszaélést valósítson meg.

[45] A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság értékelésétől eltérően a joggal való visszaélés vizsgálatánál jelentőséget tulajdonított annak, hogy a felperes az alpereseket a vételi ajánlat közlését követően válaszlevelében tájékoztatta, hogy a II. rendű alperes édesapjától az üdülő $\frac{3}{9}$ tulajdoni hányadára már adásvételi szerződést kötött, és a perben ennek a szerződésnek a megkötését bizonyította. Kétségtelen, hogy a felperes a II. rendű alperes üdülőn fennálló $\frac{3}{9}$ tulajdoni hányadára átruházással, ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hiányában tulajdont nem szerzett (Ptk. 5:38. § (2) bekezdés). Figyelembe kellett venni ugyanakkor, hogy a Ptk. 7:1. §-a értelmében, édesapja vagyonának általános örököséként a II. rendű alperest terheltek a jogelődje által megkötött adásvételi szerződésből eredő kötelmi kötelezettségek, ahogyan megillették a már kifizetett és a jogelődnek nem vitásan át nem adott vételárrészletek is. A felperest szintén terheltek ebből az adásvételi szerződésből eredő kötelezettségek, így elővásárlási jogosultként nem tehetett elfogadó nyilatkozatot olyan vételi ajánlatra, amely a II. rendű alperes édesapjától már megvásárolt tulajdoni hányadot is tartalmazta. Következésképpen azzal, hogy az I. rendű alperes kizárólag a II. rendű alperessel együtt kívánta eladni az üdülőben fennálló tulajdoni hányadát, az alperesek megghiúsították, hogy a felperes élhessen az elővásárlási jogával az I. rendű alperes üdülőben fennálló $\frac{3}{9}$ tulajdoni hányadára.

[46] Az alperesek által előadottak nem adtak magyarázatot arra, hogy milyen gazdasági észszerűség állhat fenn arra nézve, hogy az I. rendű alperes üdülőben fennálló tulajdoni hányadát a II. rendű alperes már értékesített, kötelmi jogi igényrel érintett tulajdoni hányadával együtt oszthatatlan szolgáltatásként adja el. Az is a rendeltetésszerű joggyakorlást tette kétségessé, hogy miután az alperesek a felperes válaszából tudomást szereztek arról, hogy a II. rendű alperes tulajdoni hányadára kötelmi igénye van, az igény alaposságáról nem tájékozódtak, változatlanul együttesen kívánták a tulajdoni hányadokat értékesíteni, és az ingatlanokat a szerződésben igénymentesnek tüntették fel. A szerződésükbe továbbá a felperes jogi álláspontjának ismerete ellenére belefoglalták, hogy az elővásárlásra jogosult határidőben elővásárlási jogával nem élt, miközben tudták, hogy a felperes kötelmi igényére tekintettel az együttes értékesítést tartalmazó vételi ajánlatot elfogadni nem tudja. A Fővárosi Ítéltábla megjegyzi, hogy a felperes elővásárlási joggyakorlásának lehetőségét az is csorbította, hogy a felperes elővásárlási joggyakorlással összefüggő levelére az alperesek nem válaszoltak, nem tájékoztatták a felperest arról, hogy a II. rendű alperes jogelődjével kötött adásvételi szerződésből eredő kötelmi kötelezettséget elismerik-e, vagy sem. A felperes ezáltal nem került abba a helyzetbe, hogy döntsön arról, szükséges-e élnie az elővásárlási

joggal bármely ingatlan tulajdoni hányadra annak érdekében, hogy az üdülő ingatlanon többségi tulajdont szerezzen. A Fővárosi Ítéltábla ezzel összefüggően kiemeli, hogy az is az elővásárlási jog sérelmét és az elővásárlási jogból eredő kötelezettség megszegését (Ptk. 6:223. § (1) bekezdés) valósítja meg, ha a jogosult az elővásárlási jog kötelezettjének magatartása miatt nem tud dönteni a joggyakorlásának szükségességéről. Az alperesek ezzel szemben a pert megelőzően sem hoztak a felperes tudomására és a perben sem adtak elő olyan tényeket, amelyek alapján megalapozottan vitathatták volna a II. rendű alperes édesapja által kötött adásvételi szerződés érvényességét, fennállását, és a felperes ezzel összefüggő kifogását figyelmen kívül hagyhatták volna.

[47] Mindezek a körülmények alátámasztották, hogy az oszthatatlan szolgáltatáskénti értékesítés arra irányult, hogy a felperes ne tudjon az elővásárlási jogával élni, és ne tudjon a 2020 áprilisában megkötött adásvételi szerződés alapján tulajdont szerezni. A felperes így alappal hivatkozhatott arra, hogy az általa vitatott üdülő tulajdoni hányad és a többi tulajdoni hányad együttes értékesítése a Ptk. 1:5. § (1) bekezdése értelmében joggal való visszaélést valósított meg, a Ptk. 6:222. § szerinti elővásárlási joggyakorlásának korlátozására irányult, azt sértette (Ptk. 6:223. § (1) bekezdés).

[48] A rendelkezési joggal, szerződéses szabadsággal való visszaélés, a rendeltetésellenes joggyakorlás – az elsőfokú bíróság következtetésével szemben – alátámasztotta, hogy az I. és II. rendű alperesek mint tulajdonosok az elővásárlási jogból eredő kötelezettségeik megsértésével kötöttek szerződést, így a Ptk. 6:223. § (1) bekezdése alapján a felperes a szerződés hatálytalanságára hivatkozhatott.

[49] A PK vélemény 9. pontja iránymutatást ad az oszthatatlan jogi szolgáltatás kikötésével megvalósított joggal való visszaélés jogkövetkezményére is: eszerint, ha a joggal való visszaélés abban nyilvánul meg, hogy az elővásárlásra jogosult jogainak csorbítása, az elővásárlási jog kijátszása céljából több dolgot oszthatatlan szolgáltatásként foglalnak szerződésbe (jogi oszthatatlanság), a rendelkezési joggal és szerződéssel szabadsággal való visszaélés jogkövetkezménye az, hogy az elővásárlásra jogosult jogosulttá válik arra, hogy csak az elővásárlási joggal terhelt dolog tekintetében tegyen a vételi ajánlatra elfogadó nyilatkozatot. Az elsőfokú bíróság következtetésével szemben azonban a PK vélemény 9. pontja szerint az elővásárlási jog jogosultja csak akkor tudja e jogát a vételi ajánlattól eltérően, külön e jogával érintett dologra gyakorolni, ha a bíróság megállapítja, hogy a dologösszességkénti értékesítés az adott esetben az elővásárlási jog megghiúsítását célzó tisztességtelen, rosszhiszemű joggyakorlás, joggal való visszaélés. Az 1/2014. PJE határozat alapján kötelező vélemény értelmében tehát az elővásárlási jogosult a hatálytalanságból eredő bírósági igényérvényesítés során hivatkozhat joggal való visszaélésre. Nem volt alapja ezért a kereset elutasításának az okból, hogy a felperes a pert megelőzően csak az I. rendű alperes ^{3/9} tulajdoni hányadára nem tett ajánlatot elfogadó nyilatkozatot. Azzal, hogy a felperes a perben bizonyította a PK vélemény 9. pont c) pontja szerint a joggal való visszaélést, megnyílt a lehetősége arra, hogy a joggal való visszaéléssel egybefoglalt dologösszesség helyett csak az I. rendű alperes üdülő tulajdoni hányadára érvényesítse a hatálytalanságból eredő igényeket.

[50] A Ptk. 6:223. § (2) bekezdése értelmében a hatálytalanságból eredő igények azzal az anyagi jogi feltétellel érvényesíthetők, hogy a jogosult az igényérvényesítéssel egyidejűleg az ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tesz és igazolja a teljesítőképességét.

[51] A felperes nem vitásan az alperesekkel közölt keresetlevélben az ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tett, a Fővárosi Ítéltábla elfogadta a teljesítőképesség igazolására felajánlott bizonyítékokat is. Az elsőfokú bíróság igazolások elkészttségére és alkalmatlanságára levont következtetésével nem értett egyet. A Ptk. 6:223. § (2) bekezdéséből nem következik olyan kötelezettség, hogy a keresetlevél benyújtásakor kell a teljesítőképességet igazolni, a teljesítőképesség a bírósági gyakorlat szerint a per folyamán is igazolható (BH 2020. 38). Az elsőfokú bíróság az igazolás időlegességére hivatkozással olyan túlzó követelményt állapított meg a teljesítőképesség igazolásával szemben, amely minden számlakivonatot alkalmatlanná tenne a teljesítőképesség bizonyítására, hiszen nincs garancia arra, hogy a számlakövetelés felett az igazolást követően annak jogosultja ne rendelkezzen. Az elsőfokú bíróság által megkívánt bizonyosság bírói letétbe helyezéssel lenne teljesíthető, a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése azonban ilyen kötelezettséget nem ír elő. A teljesítőképesség igazolására, a vételárfizetési fedezet igazolására bármilyen bizonyíték felhasználható, nem szükséges az összeg bírósági letétbe helyezése (BH2019. 324). A teljesítőképesség igazolásának jogszabályi követelménye az elővásárlási jogosult teljesítőképesség nélküli, visszaélészerű joggyakorlásának megelőzésére, az elfogadó nyilatkozata komolyságának, megalapozottságának biztosítására szolgál. Ehhez pedig a Fővárosi Ítéltábla elegendőnek találta a felperes által csatolt bankszámlakivonatot, és felperes férjének nyilatkozatát a 80.000 eurót meghaladó összegű bankszámlakövetelés rendelkezésre tartásáról.

[52] A felperes előzőekre tekintettel bizonyította, hogy a 2021. szeptember 9-i szerződés hatálytalanságából eredő igényeit az üdülőingatlan $\frac{3}{9}$ tulajdoni hányadának tekintetében a Ptk. 6:223. § (1) bekezdése alapján érvényesíthette.

[53] A felperes így a PK vélemény 8. pontjára figyelemmel kérhette annak megállapítását, hogy a 2021. szeptember 9-i szerződés vele szemben hatálytalan, másrészt a Ptk. 6:222. § (4) bekezdése alapján kérhette annak megállapítását is, hogy az I. rendű alperest megillető tulajdoni hányad tekintetében az adásvételi szerződés közte és az I. rendű alperes között jött létre. A Fővárosi Ítéltábla megjegyzi, hogy a hatálytalan szerződés oszthatatlan szolgáltatást tartalmazott, így a szerződés teljes egészében hatálytalan volt a felperessel szemben, a felperest a hatálytalanságból eredő igények azonban csak arra az $\frac{3}{9}$ tulajdoni hányadra illetik meg, amelyeket a perben az igényérvényesítési határidőn belül érvényesített.

[54] Ezt meghaladóan a felperes tulajdonjog törlésre irányuló és tulajdonjog bejegyzés iránti kereseti kérelmeit a Fővárosi Ítéltábla nem találta alaposnak.

[55] Az elővásárlási jogosult a Ptk. 6:222. § (4) bekezdése és a 6:223. § (1) bekezdése alapján érvényesítheti azt a szerződés hatálytalanságából eredő kötelmi igényét, hogy a vételi

ajánlat elfogadásával az adásvételi szerződés közte és a tulajdonos között jöjjön létre. Az adásvételi szerződés létrejöttével a felperesnek csak kötelmi igénye keletkezik arra, hogy követelje a közte és az I. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés teljesítését. E követelés érvényesítése marasztalásra irányuló önálló kereseti kérelmet kíván, amely lejárt szolgáltatást feltételez (Kúria Pfv.20.558/2018/9.). A szerződés hatálytalanságának és létrejöttének megállapításán túl ezért a hatálytalanságból eredő tulajdonjog bejegyzése iránti igény csak többlettényállás és megfelelő kereseti kérelem alapján érvényesíthető. A Ptk. 6:222. § (4) bekezdése és a 6:223. § (1) bekezdése önmagában nem jogosítja fel a felperest arra, hogy a Ptk. 5:178. §-a alapján a tulajdonjoga bejegyzését követelje. A felperes tulajdonjog bejegyzés és törlés iránti keresete ezért a Ptk. 5:178. § alapján nem volt alapos.

[56] A Fővárosi Ítéltábla ebben a tekintetben utal arra, ahhoz, hogy a felperes a létrejött adásvételi szerződés alapján tulajdonjoga bejegyzését kérje, szükséges az I. rendű alperessel létrejött adásvételi szerződésnek azokat a feltételeit teljesíteni, vagy az egyidejű teljesítést felajánlani, amelyek a tulajdonjog bejegyzéséhez szükségesek (pl. vételárfizetés). Továbbá a tulajdonjog bejegyzése érdekében olyan igényeket terjeszthet elő, amelyekre a létrejött adásvételi szerződés a vevőt feljogosítja. A felperesnek szerződésszerűen meg kell fizetnie a vételárat, az I. rendű alperesnek pedig a tulajdonátruházás érdekében a szerződés rendelkezéseinek megfelelően ki kell adnia a felperes részére a tulajdonjog bejegyzési engedélyt. A felperes az elővásárlási jog megsértése miatt közte és az I. rendű alperes között létrejött szerződést még nem vitásan nem teljesítette (vételárat nem fizetett az I. rendű alperesnek). A teljesítőképesség számlakivonatokkal igazolása a vételárfizetést, annak felajánlását nem pótolja. A tulajdonjog bejegyzéséhez a 3/2007. KPJE határozat értelmében az elővásárlási jogosult részére kiadott bejegyzési engedély szükséges. A létrejött adásvételi szerződés teljesítésével összefüggő kereseti kérelmeket a bejegyzési engedély megszerzése érdekében nem terjesztett elő, a tulajdonjog törlése és bejegyzése iránt kereseti kérelmei ez okból is megalapozatlanok voltak.

[57] A felperes megállapítási keresetei alaposak voltak, a tulajdonjog bejegyzése és törlése iránti keresete azonban nem. A szerződés létrejöttének megállapítása iránti kereseti kérelem pertárgyértékét (Pp. 21. § (2) bekezdés a) pontja) és a tulajdonjog bejegyzése, illetve törlése iránti kereseti kérelem pertárgyértékét (Pp. 21. § (1) bekezdés) figyelembe véve a Fővárosi Ítéltábla a pernyertesség-pervesztesség arányát egyenlőnek ítélte meg, ezért a Pp. 383. § (2) bekezdése és a 83. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú perköltségről szóló rendelkezést is megváltoztatta. Mentесítette a felperest a perköltség fizetésének kötelezettsége alól és a 87. § (1) bekezdés alapján a lerótt illeték felének megfelelő perköltség megfizetésére kötelezte egyetemlegesen az alpereseket. Ezt meghaladóan úgy rendelkezett, hogy a peres felek az elsőfokú eljárásban felmerült költségeiket maguk kötelesek viselni.

[58] Mindezek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

[59] A pernyertesség-pervesztesség aránya a fellebbezési eljárásban is egyenlő volt, ezért a Fővárosi Ítéltábla a másodfokú perköltségről is a Pp. 83. § (2), 87. § (1) bekezdése alapján rendelkezett akként, hogy a fellebbezési illeték felének megfizetésére egyetemlegesen az alpereseket kötelezte.

Budapest, 2023. november 28.

Dr. Hóbl Katalin s. k.

a tanács elnöke

Dr. Istenes Attila s. k.
k.

előadó bíró

Dr. Szabó Csilla s.

bíró