



Pécsi Ítéltábla

Pf.V.20.067/2023/7. szám

A felperes:

felperes1 (cím1 helyrajzi szám1 helyrajzi szám)

A felperes képviselője:

Dr. Pintér Eszter ügyvéd (cím2)

Az alperesek:

alperes1 (cím3) I. rendű;

alperes2 (cím4) II. rendű;

alperes3 (cím5) III. rendű

Az alperesek képviselői:

Pozderka Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Pozderka Gábor ügyvéd, cím6) I. rendű alperesért;

Dr. Ferenczy Attila ügyvéd (cím7) II. rendű alperesért;

Dr. Szabados János kamarai jogtanácsos és Dr. Tóth Dávid jogi előadó III. rendű alperesért

A fellebbezési kérelmet előterjesztő fél:

felperes 8. sorszám alatt

A per tárgya:

adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása

Az elsőfokú bíróság:

Kaposvári Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat:

25.P.20.538/2023/7. számú ítélet

Í t é l e t

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az I és II. rendű alpereseknek tizenöt napon belül személyenként 500.000 (ötszázezer) forint + Áfa másodfokú eljárásban felmerült perköltséget.

A le nem rótt fellebbezési eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

- [1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes 2004-ben megvásárolta a helységnév belterület helyrajzi szám1 helyrajzi számú szám m² nagyságú kivett lakóház megnevezésű ingatlant, amelyhez az I. rendű alperestől kért kölcsön. A kölcsönre tekintettel a felperes és az I. rendű alperes között vételi jogot alapító megállapodás jött létre arra az esetre, ha a felperes az I. rendű alperesnek a tartozását nem tudná időben visszafizetni. Az I. rendű alperes a vételi jogát gyakorolta, a perbeli ingatlan 2004 szeptemberétől 2006 októberéig volt a felperes tulajdonában, ezt követően a felperes és felesége szóbeli megállapodás alapján az ingatlant az I. rendű alperestől bérelte.
- [2] A felperes és az I. rendű alperes 2011. október 21. napján bérleti szerződést kötöttek, amellyel 2012. január 1. napjától határozatlan időre az I. rendű alperes bérbe adta a felperes részére a perbeli ingatlant. A szerződés 2. pontja rögzítette, hogy mindkét fél jogosult egy hónapos felmondási idővel, indokolás nélkül, írásban felmondani a bérleti jogviszonyt, amely a bérleti szerződést megszünteti.
- [3] A III. rendű alperest a perbeli ingatlanra vezetékJog illeti meg.
- [4] Az I. és a II. alperes 2021. június 16. napján adásvételi szerződést kötött, amellyel az I. rendű alperes eladta, a II. rendű alperes megvásárolta a helységnév belterület helyrajzi szám1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott kivett lakóház megnevezésű ingatlant 42.000.000 forint vételárért. A II. rendű alperes az I. rendű alperes részére a szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben megfizetett 4.200.000 forint foglalót. A fennmaradt 37.800.000 forintot a II. rendű alperesnek legkésőbb 2021. június 30. napjáig kellett az I. rendű alperes részére megfizetnie.
- [5] A II. rendű alperes 2021. június 25. napján kérte tulajdonjoga bejegyzését a perbeli ingatlanra adásvétel jogcímén. A II. rendű alperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme az ingatlan tulajdoni lapján széljegyként szerepelt.
- [6] A II. rendű alperes 2021. június 30. napján kelt levelében tájékoztatta a felperest arról, hogy az I. rendű alperestől a perbeli ingatlant megvásárolta, tulajdonjogának bejegyzése a földhivatal előtt folyamatban van, és a bérleti szerződést annak 2. pontjában írtakra hivatkozással felmondja. A felperes a II. rendű alperes bérleti szerződést felmondó levelét 2021. július 14. napján vette át.
- [7] A felperes jogi képviselője útján 2021. július 20. napján közölte II. rendű alperessel, hogy a bérleti szerződés felmondását nem tudja elfogadni arra tekintettel, hogy a II. rendű alperessel nem áll szerződéses kapcsolatban. Hivatkozott a felperes arra is, hogy a II. rendű alperes kétséget kizáróan nem igazolta, hogy a perbeli ingatlan új tulajdonosa lenne.
- [8] A felperes a 2021. augusztus 16. napján a Somogy Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályára érkezett levelében kérte a II. alperes tulajdonjog bejegyzési eljárásának függőben tartását arra hivatkozva, hogy az adásvételi szerződést meg kívánja támadni. A Somogy Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya tájékoztatta a felperest, hogy az eljárás függőben tartására nincs lehetőség, a felperes kérheti a tulajdonjog bejegyzési eljárás felfüggesztését, melynek feltétele, hogy a pert a bíróságon megindítsa, illetőleg a keresetlevél érkeztetett példányát a hatósághoz becsatolja.

- [9] A felperes 2021. augusztus 26. napján a Siófoki Járásbíróságon előterjesztett keresetében a perbeli ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés érvénytelenítését kérte arra hivatkozva, hogy az I. rendű alperessel létrejött szóbeli megegyezése alapján elővásárlási jog illeti meg. Az I. rendű alperes az ingatlan elidegenítéséről csak telefonon értesítette. Kérte, hogy a bíróság kötelezze az I. rendű alperes az eredeti állapot helyreállítására és részére új időpont meghatározására az ingatlan megvásárlására.
- [10] A bíróságon iktatott keresetlevelet a felperes a Somogy Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályára benyújtotta, amelyre tekintettel a közigazgatási szerv a 2021. szeptember 1. napján kelt 111798/3/2021.06.25. számú végzésével a helységnév belterület helyrajzi szám1 helyrajzi számú szám m², kivett művelési ágú, lakóház megnevezésű ingatlanra vonatkozóan a II. rendű alperes tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó eljárást a Siófoki Járásbíróság jogerős döntésének meghozataláig felfüggesztette.
- [11] A Siófoki Járásbíróság a Somogy Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2-től beszerezte az I. és II. rendű alperesek között 2021. június 16. napján megkötött, a perbeli ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést, és azt azzal a felhívással küldte meg a felperes részére, hogy kereseti kérelmét pontosítsa. A felperes a bíróság felhívó végzését az adásvételi szerződéssel együtt 2022. január 21. napján vette át.
- [12] Ezt követően a felperes 2022. február 28. napján egységes szerkezetbe foglalt kereseti kérelmet terjesztett elő, amelyben kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az I. rendű alperes, mint eladó és a II. rendű alperes, mint vevő között Budapesten 2021. június 16. napján a helységnév helyrajzi szám1 helyrajzi szám alatt felvett kivett lakóház ingatlan-nyilvántartási megjelölésű, szám m² terület nagyságú belterületi ingatlan vonatkozásában létrejött adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan, mivel az az elővásárlási jogra vonatkozó jogszabályok megsértésével jött létre. Kérte annak megállapítását, hogy az adásvételi szerződés közte, mint elővásárlásra jogosult vevő és az I. rendű alperes, mint eladó között jött létre az eredeti, 2021. június 16. napján kelt szerződéssel azonos tartalommal. Kérte továbbá, hogy a bíróság a III. rendű alperes az ítélet túrására kötelezze. A pertárgy értékét 42.000.000 forintban jelölte meg.
- [13] Keresetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:221.§ (1) bekezdésére, 6:222.§ (1), (2), (3) és (4) bekezdésére, a 6:223.§ (1) és (2) bekezdésére hivatkozott. Állította, hogy 2011-ben a felperes és az I. rendű alperes között írásba foglalt bérleti szerződés jött létre a perbeli ingatlan vonatkozásában, amely tartalmazta az ingatlan vonatkozásában a felperes javára korábban szóban alapított elővásárlási jogot. A felperes a perbeli ingatlan vonatkozásában elővásárlási joggal rendelkezik, az I. rendű alperes azonban nem tájékoztatta arról, hogy az ingatlant el kívánja adni, nem tájékoztatta a II. rendű alperes vételi ajánlatáról, így az elővásárlási jogával élni nem tudott.
- [14] A Siófoki Járásbíróság az 1.P.20.504/2021/11. sorszám alatti végzésével megállapította hatáskörének hiányát és az ügyet áttenni rendelte a Kaposvári Törvényszékhez.
- [15] Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelmében elsődlegesen a per megszüntetését, másodlagosan pedig azt kérte, hogy a bíróság a felperes keresetét utasítsa el és a perköltség megfizetésére kötelezze. Perköltséggként a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés b) pontja alapján meghatározott ügyvédi munkadíjra tartott igényt azzal, hogy az I. rendű alperes jogi képviselője ÁFA fizetésére köteles. Állította, hogy a felperes és közte érvényes elővásárlási jogot alapító szerződés sem szóban, sem írásban nem jött létre. Hivatkozott arra, hogy a Ptk. 6:223.§ (2) bekezdése alapján határidőben a felperes nem tett elfogadó nyilatkozatot és a teljesítőképességét sem igazolta, emellett mindenben osztotta a II. rendű alperes ellenkérelmében foglaltakat.

- [16] A II. rendű alperes érdemi ellenkérelmében kérte, hogy a bíróság a pert szüntesse meg és marasztalja a felperest a perrel okozott költségekben. Érdemi védekezésében kérte a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását. A perköltséget a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet szerint kérte megállapítani, azzal, hogy jogi képviselője Áfa körbe tartozik.
- [17] Előadta, hogy a felperes a II. rendű alperes bérleti szerződést felmondó leveléből értesült az adásvételi szerződésről, ezt a levelet a felperes 2021. július 14. napján vette át, így a hatálytalanságból eredő igényeket a Ptk. szerint a szerződéskötésről való tudomásszerzéstől számított harminc napon belül érvényesítette volna. A jogszabályban megállapított határidő 2021. augusztus 13. napján letelt, a felperes azonban a keresetlevelet csak 2021. augusztus 26. napján terjesztette elő, ezért a kereset elkésett.
- [18] Érdemi védekezésében a Ptk. 6:226.§ (2) bekezdésére, továbbá a Ptk. 6:223.§ (2) bekezdésre hivatkozott. Állította, hogy a felperes elővásárlási jogát a közhiteles nyilvántartásba nem jegyezték be, így a felperes elővásárlási jogáról nem tudott, erre tekintettel az ingatlanon jóhiszeműen szerzett tulajdonjogot, ezért vele szemben a felperes nem hivatkozhat elővásárlási jogának megsértésére. Utalt arra is, hogy felperes és I. rendű alperes az általuk 2011-ben megkötött bérleti szerződésben nem alapítottak elővásárlási jogot a felperes javára.
- [19] A III. rendű alperes a felperes kereseti kérelmének a teljesítését nem ellenezte, amennyiben az a perrel érintett ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett vezetékjogát nem érinti, perköltség igényt nem terjesztett elő.
- [20] A Kaposvári Törvényszék a 25.P.20.370/2022/28. sorszám alatti végzésével a bírósági eljárást hivatalból megszüntette, egyben kötelezte a felperest az I. és II. rendű alperesek részére perköltség megfizetésére. Végzése indokolásában megállapította, hogy a felperes a Siófoki Járásbíróság által megküldött adásvételi szerződést 2022. január 21. napján vette át azzal a felhívással, hogy a kereseti kérelmét az adásvételi szerződés megismerését követően pontosítsa. A felperes kérte a bíróság által biztosított 15 napos határidő meghosszabbítását további tizenöt nappal, mely kérését a bíróság engedélyezte. Erre tekintettel a felperes részére az adásvételi szerződés megtámadására rendelkezésre álló határidő harminc nap volt, mely a 2022. január 21. napján történt átvételhez képest 2022. február 20. napján járt le. A felperes jogi képviselővel eljárva kereseti kérelmét 2022. február 25. napján terjesztette elő, melyre tekintettel az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes a perindítási határidőt elmulasztotta.
- [21] A felperes fellebbezése folytán eljáró Pécsi Ítéltábla a Pkf.III.25.066/2023/3. sorszám alatti végzésével az elsőfokú bíróság végzését megváltoztatta, az eljárás megszüntetését és a felperes perköltségben marasztalását mellőzte. A másodfokú határozat szerint a Ptk. 6:21.§-a értelmében a jogosultság gyakorlására és a követelés érvényesítésére jogszabályban előírt határidő eltelte akkor jár jogvesztéssel, ha a jogszabály kifejezetten így rendelkezik. A Ptk. 6:223.§ (2) bekezdése szerinti esetben ilyen rendelkezés nincs, az itt meghatározott határidő elmulasztását az alperesek határidő megtartottságát vitató nyilatkozatára figyelemmel az ügy érdemében kell vizsgálni.
- [22] Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította, és kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az I. és II. rendű alperes részére személyenként 1.460.000 forint + Áfa elsőfokú perköltséget. Megállapította, hogy a feljegyzett 1.500.000 forint eljárási illetéket az állam viseli.
- [23] A Ptk. 6:221.§ (1), a Ptk. 6:223.§ (1) és (2), a Ptk. 6:226.§ (1) és (2) bekezdéseinek felhívása mellett rögzítette, hogy elővásárlási jogot írásban lehet alapítani.
- [24] A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján megállapította, hogy sem a 2011. október 21. napján megkötött bérleti szerződésben sem máskor a felperes javára a perbeli ingatlanon elővásárlási jogot nem alapítottak. Nem adott helyt a felperes tanúbizonyítási indítványának

arra vonatkozóan, hogy a perbeli ingatlanra a felperes javára írásban elővásárlási jogot alapítottak.

- [25] Megállapította, hogy a felperes a hatálytalanságból eredő igényeinek érvényesítése során a Ptk.-ban írt feltételeknek nem tett eleget. Nem fogadta el a teljesítőképesség igazolásaként egyéb érdekelt nyilatkozatát.
- [26] Utalt arra, hogy a felperes a II. rendű alperes felmondó levelét 2021. július 14. napján átvette, a Siófoki Járásbíróság által megküldött adásvételi szerződést pedig 2022. január 21. napján vette át, erre tekintettel a törvény által biztosított harminc napos határidő 2022. február 20. napján letelt. Mivel 2022. február 20. vasárnapra esett, ezért a felperes az ajánlatot elfogadó nyilatkozatát és a teljesítőképessége igazolását 2022. február 21. napjáig tehetné volna meg, azonban a jogi képviselője 2022. február 28. napján terjesztett elő egységes szerkezetbe foglalt keresetlevelet. A felperes az eljárás időtartama alatt ajánlatot elfogadó nyilatkozatot nem tett, illetve teljesítőképességét sem igazolta.
- [27] A pervesztes felperest az I. és II. rendű alperesek részére a Pp. 83.§ (1) bekezdése alapján kötelezte perköltség fizetésére, annak összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés b) pontja és 4/A.§ (1) bekezdése alapján állapította meg.
- [28] Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset teljesítését, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak új eljárásra és új határozat hozatalára kötelezését, harmadlagosan az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását és az I. és II. rendű alperesek részére fizetendő elsőfokú perköltség összegének személyenként 600.000 forint + Áfa összegre mérséklését kérte.
- [29] Fellebbezése indokolásában vitatta az elsőfokú ítéletnek azt a megállapítását, hogy a kereset elkészített, állította, hogy az adásvételi szerződésről való tudomásszerzését követően keresetét 30 napon belül előterjesztette. Előadta, hogy a 2021. július 24-én azért nem szerzett hitelt érdemlően tudomást az adásvételről, mert a II. rendű alperes a tájékoztató leveléhez nem mellékelte a szerződést. 2021. augusztus elején érdeklődésére a siófoki földhivatal által adott tájékoztatásból szerzett tudomást az adásvételi szerződésről, bár részére a földhivatal a szerződést nem adta ki, mert nem volt szerződő fél.
- [30] Vitatta azt is, hogy nem terjesztett elő elfogadó nyilatkozatot, előadva, hogy a kereseti kérelemmel elfogadta az adásvételi szerződést.
- [31] Állította, hogy az „elővásárlási jog közte és alperes I. rendű alperes között nemcsak szóban, hanem írásban is létrejött” az azt tartalmazó okirat azonban nem áll rendelkezésére, az általa meghallgatni kért tanúkkal azonban bizonyítani tudta volna az elővásárlási jog alapítása írásban is megtörtént.
- [32] Hivatkozott egyéb érdekelt nyilatkozatára, amely szerint a felperes pernyertessége esetére a vételárat rendelkezésre bocsátja, azzal, hogy az a dátumot illetően elírást tartalmaz, nem 2020. október 20., hanem 2022. október 20. napján kelt.
- [33] A hatályon kívül helyezés iránti kérelmét arra alapította, hogy az elsőfokú bíróság nem tette lehetővé számára annak bizonyítását, hogy a keresetét határidőben nyújtotta be, illetve, mert nem hallgatta ki az előadása alátámasztására alkalmas tanúkat.
- [34] A perköltség mérséklését arra tekintettel kérte, hogy az elsőfokú bíróság által az I. és II. rendű alperesek javára megítélt perköltség nem áll arányban a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel.
- [35] Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben marasztalását kérte. Kiemelte, hogy a felperes a fellebbezésében jogszabálysértésre nem hivatkozott, felülmérlegelést kért, ami nem

lehetséges a másodfokú eljárásban. Rögzítette, hogy a II. rendű alperes levele alapján a felperes 2021. július 14-én tudomást szerzett az adásvételi szerződés megkötéséről, így téves az a fellebbezési hivatkozás, hogy a kereseti kérelem benyújtása nem késett el. Vitatta azt a felperesi állítást, hogy a kereset benyújtása az adásvételi szerződés elfogadását jelentette volna, illetve hivatkozott a teljesítőképesség igazolásának hiányára is. Helyesnek tartotta a tanúbizonyítási indítvány elutasítását a Ptk. 6:226.§ (1) bekezdésére utalva. Vitatta a javára megítélt elsőfokú perköltség eltúlzott voltát. Kifejtette, hogy a Pp. 199.§ (1)-(3) bekezdéseinek megfelelően előterjesztette írásbeli ellenkérelmét, jogi képviselője az elsőfokú tárgyalásokon megjelent, azokon aktívan részt vett. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint helyesen állapította meg a 42.000.000 forintos pertárgyértékhez igazodó elsőfokú perköltség összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés b) pontja és 4/A.§ (1) bekezdése alapján, aminek mérséklésére a 2.§ (2) bekezdése alapján nincs jogi lehetőség.

- [36] A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására és a felperesnek másodfokú perköltség fizetésére kötelezésére irányult, annak helyes indokai alapján. Utalt arra, hogy az elővásárlási jog alapítása körében a perben állított tényeknek, nem pedig a felperes feltételezésének bizonyítására kerülhetett volna csak sor. A felperes a feltételezett megállapodást az okiratszerkesztő ügyvédtől beszerezhető okirattal bizonyíthatta volna. A BH2006.159. döntése alapján hivatkozott arra is, hogy a felperes keresete az ingatlannyilvántartásba be nem jegyezett elővásárlási joga fennállása esetén is alaptalan lett volna, mert az adásvételi szerződéssel jóhiszeműen, ellenérték fejében szerzett tulajdonjogot. Hivatkozott a Ptk. 6:223.§ (2) bekezdés szerinti feltételek fennállásának hiányára.
- [37] A fellebbezés nem megalapozott.
- [38] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az elsőfokú eljárás iratai alapján a következőkkel pontosítja:
- [39] A II. rendű alperes 2021. június 30. napján kelt felmondó levelét követően a felperes jogi képviselője – ügyvéd1 ügyvéd – útján jelezte a II. rendű alperes felé, hogy a perbeli ingatlannal kapcsolatos tulajdonjogát nem igazolta.
- [40] A felperes a 2021. augusztus 26. napján személyesen előterjesztett keresetében a perbeli adásvételi szerződés „érvénytelenítését” és az eredeti állapot helyreállítását kérte, előadva, hogy az alperesek közötti adásvételi szerződés megkötéséről az I. rendű alperes őt csak telefonon értesítette, a II. rendű alperes pedig „a mai napig” nem küldte meg részére az adásvételi szerződést”.
- [41] A Siófoki Járásbíróság megkeresésére a Somogy Megyei Kormányhivatal által megküldött, az I. és II. rendű alperes között a 2021. június 16. napján létrejött adásvételi szerződést a Siófoki Járásbíróság 7/I. sorszámú végzésével együtt kiadta a felperesnek, aki azt 2021. január 21. napján vette át.
- [42] A szerződés hatálytalanságának megállapítása iránti keresetét a felperes jogi képviselője útján 2021. február 25. napján terjesztette elő.
- [43] A Ptk. 6:223.§ (2) bekezdése szerint a hatálytalanságból eredő igényeket a jogosult a szerződéskötésről való tudomásszerzéstől számított harminc napon belül érvényesítheti azzal a feltétellel, hogy az igényérvényesítéssel egyidejűleg az ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tesz, és igazolja teljesítőképességét. A hatálytalanságból eredő igényeket a jogosult a szerződéskötéstől számított három év elteltével nem érvényesítheti.
- [44] Az elővásárlási jog megsértéséből fakadó igény érvényesítésére a Ptk. 6:223.§ (2) bekezdése szerinti határidő megkezdését megalapozó „tudomásszerzés” ténye, annak bekövetkezése ugyaneként eltérő lehet, annak megítélése a konkrét eset tényállásától függően egyediesítve, a perben rendelkezésre álló bizonyítékok egyenkénti és összességükben történő értékelése, mérlegelése útján állapítható meg. Az elővásárlásra jogosult „tudomásszerzése” bármely

olyan tényen alapulhat, amelyből egyértelműen és okszerűen következik, hogy az eladó figyelmen kívül hagyta az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos elfogadó nyilatkozatát és a szerződést kötő felek elfogadó nyilatkozatát, és a szerződést kötő felek a szerződés teljesítése érdekében további, jogilag releváns lépéseket tesznek (BH2001. 199.).

- [45] Mindezek alapján polgári peres eljárásra tartozó kérdés az, hogy az alperesek a szerződéskötésükkel és annak teljesítésével megsértették-e a felperes elővásárlási jogát, ez pedig a polgári peres eljárás keretében akkor vizsgálható, ha a pert a Ptk. 6:223.§ (2) bekezdése szerinti határidőben terjeszti elő a felperes. Amennyiben az igényérvényesítés elkésztett, ez a kérdés érdemben nem vizsgálható.
- [46] A perbeli esetben a fentiek szerint pontosított tényállás alapján az alperesek közötti adásvételi szerződés megkötésének tényéről és a II. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzése iránti eljárás megindításáról a felperes a Somogy Megyei Kormányhivatal 2021. szeptember 1. napján kelt felfüggesztő végzésének meghozatalát megelőzően, az adásvételi szerződés tartalmáról pedig legkésőbb 2021. január 21. napján tudomást szerzett.
- [47] A felperes igényérvényesítése a fentiek értelmében elkésztett, mert a Ptk. 6:223.§ (2) bekezdése szerinti 30 napos határidőn túl 2021. február 25-én terjesztette elő a szerződés hatálytalansága iránti keresetét. Ez a tény indokolja a felperes által az elsőfokú eljárásban előterjesztett bizonyítási indítványok elutasítását, hiszen a bizonyítás elrendelése a per érdemére tartozott volna, érdemi kérdésben – így az elővásárlási jog írásbeli alapításának megtörténtét és a hatálytalanság iránti kereset egyéb törvényi feltételeinek fennállását illetően – azonban a kereset elkésztése miatt nem lehetett vizsgálódni.
- [48] A kifejtettekre tekintettel az elsőfokú bíróság jogszabálysértés nélkül utasította el a felperes bizonyítási indítványait, azért az elsőfokú ítéletnek a Pp. 381.§-a szerinti hatályon kívül helyezésére nem kerülhetett sor.
- [49] A 42.000.000 forintos pertárgyértékre és az alperesek jogi képviselői által végzett ügyvédi munka mértékére tekintettel az elsőfokú bíróság által megítélt elsőfokú perköltség nem eltúlzott, annak mérséklésére a másodfokú bíróság nem látott indokot.
- [50] Az indokolás fentiek szerinti módosításával az elsőfokú bíróság keresetet elutasító ítélete érdemben is helyes, ezért azt a másodfokú bíróság a Pp. 383.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.
- [51] A sikertelen fellebbezésre tekintettel a Pp. 83.§ (1) bekezdése alapján köteles a felperes az alperesek másodfokú eljárásban felmerült, ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltségének megfizetésére, amelynek mértékét a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (2) (5) és (6) bekezdései, valamint 4/A.§-a alapján állapította meg.
- [52] A le nem rótt fellebbezési eljárási illeték a felperes személyes költségmentességére tekintettel a Pp. 102.§ (6) bekezdése alapján az állam terhén marad.

Pécs, 2024. február 16.

Dr. Zóka Ferenc s.k. a tanács elnöke, dr. Hrubai Adrienn s.k. előadó bíró, dr. Berki Csilla s.k. bíró