

I. Az elővásárlási joggal terhelt dolog tulajdonosa az elővásárlási jogot tiszteletben tartó függő hatályú adásvételi szerződést megkötheti a jogosult vételi ajánlatról értesítését megelőzően is.

II. Az elővásárlási jog séreleméről történő tudomásszerzést jelenti az is, ha a jogosultat a tulajdonos arról értesíti, hogy megítélése szerint az elővásárlási jogának gyakorlásával elkésett.

Alkalmazott jogszabályok: Ptk. 6:222. § (1) bekezdésének

Győri Ítéltábla Pf.II.20.025/2020/20/II.

Az I.r. alperes képviselő-testülete pályázatot írt ki a b.-i 603 helyrajzi számú (általános iskola), valamint az 521 helyrajzi számú (sporttelep) ingatlana értékesítésére, a pályázati felhívásban az ingatlanok minimálárát 60.735.000 forintban és 10.570.000 forintban meghirdetve.

Mivel a pályázat nyertese szerződéskötéstől elállt, a kiíró I.r. alperes eladó, valamint a második legmagasabb vételárat ajánló II.r. alperes pályázó vevő között 2019. május 20. napján jött létre adásvételi szerződés a 603 és az 521 helyrajzi számú ingatlan átruházására 60.780.000 forint és 10.570.000 forint, együtt 71.350.000 forint vételárért.

A szerződés III/5. pontjában megállapították, hogy a felperest a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) 14. § (2) bekezdése alapján az ingatlanokra elővásárlási jog illeti meg, melytől függő hatállyal kerül az adásvételi szerződés megkötésre. Az eladó I.r. alperes kötelezettséget vállalt a szerződésben, hogy a szerződés aláírásával egyidejűleg megkeresi a Magyar Állam nevében eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-t az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozattétel érdekében. A VII/22. pontban a szerződő felek meghatalmazták a P. Ügyvédi Irodát (dr.P.I.) az okirat elkészítésére, ellenjegyzésére, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviseletre. A VII/28. pont szerint a felek megállapodtak, hogy a szerződéssel kapcsolatos bármely értesítést kötelesek írásban, tértivevényes postai küldeményként a szerződésben rögzített címre, és egyidejűleg e-mailben is megküldeni a másik fél, valamint az ingatlan adásvételi szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd részére. A szerződéskötés napján, 2019. május 20-án a meghatalmazott ügyvéd postai úton megküldött levélben hívta fel a felperes nevében eljáró MNV Zrt-t az elővásárlási joga törvényi határidőn belüli gyakorlására. A levélhez mellékelte az alperesek között létrejött adásvételi szerződést. A felperes a 2019. június 24. napján kelt, az I.r. alperes jegyzője e-mail címére megküldött levélben úgy nyilatkozott, hogy az adásvételi szerződéssel átruházott ingatlanokra a törvényi elővásárlási jogát gyakorolni kívánja. Egyidőben 5.000.000 forint vételár-részletet és 15.000.000 forint óvadékot az I.r. alperesnek átutalt. 2019. június 26-án a felperes személyesen kézbesítette ugyanezt a már e-mailben megküldött elővásárlási jog gyakorlására irányuló jognyilatkozatát az I.r. alperesnek, azzal az eltéréssel, hogy a nyilatkozatot az MNV Zrt. jogtanácsosa aláírta és ellenjegyezte. Az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatot az MNV Zrt. postai úton is megküldte az I.r. alperesnek, amely azt 2019. június 28. napján vette át.

Az I.r. alperes a 2019. június 26. napján kelt, az MNV Zrt-nek e-mailben és postai úton is megküldött levélben közölte, hogy álláspontja szerint a felperes elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozata elkésett, mivel elmulasztotta az Nvtv. 14. § (5) bekezdésében meghatározott 35 napos határidőt. A postai küldemény az MNV Zrt.-hez 2019. július 5. napján érkezett meg. Az MNV Zrt. a 2019. június 27. napján kelt levelében vitatta az I.r. alperes

elkésettségre vonatkozó álláspontját és az ingatlanok teljes vételárát átutalta az I.r. alperesnek, majd 2019. július 12-én kezdeményezte tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését.

A felperes a 2019. augusztus 16-án előterjesztett keresetében – egyrészt – annak megállapítását kérte, hogy az alperesek között 2019. május 20. napján megkötött adásvételi szerződés a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:223. § (1) bekezdése szerint vele szemben hatálytalan. Másrészt kérte annak megállapítását, hogy az adásvételi szerződés azonos tartalommal közte és az I.r. alperes között létrejött. Kérte továbbá az eladó I.r. alperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásból törlése, és a felperes tulajdonjoga bejegyzése iránt a földhivatal megkeresését. Keresetében kifejtett álláspontja szerint az elővásárlási jogát az Nvtv. 14. § (5) bekezdésében meghatározott 35 napos határidőn belül gyakorolta. Az adásvételi szerződés VII/22. pontjában dr. P.I. ügyvéd nem kapott meghatalmazást az I.r. alperestől az elővásárlási jogosult nyilatkozattételre felhívására. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásra meghatalmazott ügyvéd nem szólíthatta fel a felperest az elővásárlási jog gyakorlására. (EBH2018.1930.) Az I.r. alperes által utóbb csatolt, 2019. február 28. napján kelt ilyen tartalmú meghatalmazás aggályos, önmaga cáfolja, hogy elegendő lett volna az adásvételi szerződés 22. pontja szerinti meghatalmazás az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívásra. Az álképviselő felhívása nem teremt a felperes számára nyilatkozattételi kötelezettséget és a képviselt személy utólagos jóváhagyásáig nem terem függő jogi helyzetet. Ezért a 2019. május 20. napján kelt elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívás hatálytalan, így a vételi ajánlat közlése ekkor nem történt meg. 2019. május 20. napjától ezért a felperes az Nvtv. 14. § (5) bekezdése szerinti 35 napos nyilatkozattételi határideje nem nyílt meg, így a felperes bármelyik – 2019. június 24. napján, 26. és 28. napján megérkezett – elfogadó nyilatkozata határidőben történt. Ettől eltérő álláspont elfogadása esetén is az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló 35 napos határidő a Ptk. 8:3. § (1) bekezdése alapján 2019. május 21. napján kezdődött és a Ptk. 8:3. § (3) bekezdése alapján 2019. június 23. napján vasárnap nem, hanem csak az azt követő napon június 24-én járhatott le. A 2019. június 24. napján e-mailben az I.r. alperes részére megküldött elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó jognyilatkozata megfelelt a Ptk. 6:7. § (3) bekezdésének. (BH2015.310.) A felperes elővásárlási joga megsértésének nem minősül annak vitatása, hogy a felperes az elővásárlási jogát határidőn belül gyakorolta-e, avagy annak vitatása, hogy az adásvételi szerződés felperes és I.r. alperes között létrejött. Csak az alperesek közötti adásvételi szerződés teljesítése, az eladó által a harmadik személy részére a bejegyzési engedély kiadása és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési kérelem benyújtása sérti meg az elővásárlási jogát. (BH2018.309.) Erről a felperes 2019. augusztus 5. napján szerzett csak tudomást a földhivatal végzéséből, melytől számítva a keresetlevele benyújtásával megtartotta a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésében meghatározott 30 napos határidőt. Kérte az eljárás felfüggesztését az I.r. alperes által a II.r. alperessel szemben az adásvételi szerződés érvénytelensége megállapítása iránti per jogerős befejezéséig.

Az alperesek érdemi *ellenkérelmükben* a kereset elutasítását kérték. Elsődlegesen elévülési kifogást terjesztettek elő, arra hivatkozással, hogy a felperes a keresetindítással elmulasztotta a szerződéskötésről tudomásszerzéstől számított 30 napos anyagi jogi határidőt. (Ptk. 6:223. § (1) bekezdés) Az adásvételi szerződés hatálytalanságából eredő igény addig nyugszik, amíg az elővásárlási jogosult nem szerez tudomást az elővásárlási joga megszegéséről. A felperes nevében eljáró MNV Zrt. az I.r. alperes 2019. június 26. napján kelt, az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat elkésettségére vonatkozó leveléből annak átvételekor,

2019. július 5. napján már tudomást szerezhetett az elővásárlási jogot sértő szerződés megkötéséről. Így a keresetindítási határidő 2019. augusztus 5. napján lejárt.

A II.r. alperes ellenkérelmében arra is hivatkozott, hogy az I.r. alperes meghatalmazott jogi képviselője 2019. május 20-án jogszerűen hívhatta fel a felperest az elővásárlási joga gyakorlására. Ezt a felhívást az MNV Zrt. maga is hatályos felhívásnak tekintette, mert 2019. június 24. napján az alapján nyilatkozott az elővásárlási joga gyakorlásáról. A 2019. június 24. napján kelt e-mail útján tett elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat elkészült, mivel formája eltért az elővásárlási jogosult által teljes terjedelemben elfogadni köteles adásvételi szerződés 28. pontjában meghatározott írásbeli formától.

A perfelvételi tárgyaláson az I.r. alperes az ellenkérelmét megváltoztatta. Nem vitatta, hogy a felperes az elővásárlási jogát határidőben, jogszerűen gyakorolta. A megváltoztatott ellenkérelemben a kereset elutasítását amiatt kérte, mert az alperesek által megkötött adásvételi szerződés semmis, az jogszabályba (Ptk. 6:95. §) -, nyilvánvalóan a jóerkölcsbe (Ptk. 6:96. §) ütközik- továbbá az I.r. alperes tévedésben volt (Ptk. 6:90. §) a szerződés megkötésekor, illetve a szerződés feltűnő értékaránytalanságban (Ptk. 6:98. §) szenved. Álláspontja szerint a pályázati kiírás alapját hatálytalan szakértői vélemények képezték, a kiíró a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet szabályába ütközően 3 hónapnál régebbi értékbecslés alapján határozta meg a minimál árat. Újabb szakvéleményekre hivatkozással állította, hogy az átruházott ingatlanok értéke meghaladja a 200.000.000 forintot. Az érvénytelen szerződésekre a felperes a Ptk. 6:108. § (1) bekezdése alapján jogot nem alapíthat. A II.r. alperessel szemben felperesként a P.20.916/2019. szám alatt pert indított a törvényszéken az adásvételi szerződés érvénytelensége megállapítása iránt.

Az elsőfokú bíróság a perfelvételi tárgyaláson meghozott végzésével a felperes eljárás felfüggesztése iránti kérelmét elutasította. Úgy ítélte meg, hogy az I.r. alperes által a II.r. alperessel szemben szerződés érvénytelensége megállapítása iránt indított perben hozandó döntés nem előzetes kérdése a jelen perben hozandó határozatnak. Amennyiben az alperesek elévülési kifogása alaptalan, ebben a perben is vizsgálható az adásvételi szerződés érvénytelensége.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította. Határozata indokolásában a törvényszék az elévülési kifogás alapján mindenek előtt azt vizsgálta, hogy a felperes a szerződés hatálytalanságán alapuló igényét a törvényi határidőn belül érvényesítette-e /Ptk. 6:223. § (2) bekezdés/. A bíróság kiemelte, hogy az elővásárlási jogosult joggyakorlására vonatkozó törvényi rendelkezések (Ptk. 6:222. §) azon alapulnak, hogy a tulajdonos a harmadik személytől kapott vételi ajánlatot annak elfogadása előtt közli az elővásárlásra jogosulttal. Az el nem fogadott vételi ajánlatra vonatkozó ajánlati kötöttség ideje alatt az adásvételi szerződés harmadik személlyel megkötése az elővásárlási jog megszegésének minősül /Ptk. 6:223. § (1) bekezdés/. Ugyanakkor jelen esetben az alperesek az Nvtv. 14. § (5) bekezdésében is nevesített módon az adásvételi szerződést megkötötték, de függő hatállyal, az a felperessel szemben még nem lépett hatályba. Így nem vitás, hogy a megkötött adásvételi szerződés nem minősül az elővásárlási jog megsértésének. Ezért az elővásárlási jogosult a szerződés vele szembeni hatálytalanságából eredő igénye érvényesítésének határideje nem a szerződéskötésről való tudomásszerzéssel, hanem az elővásárlási joga megsértéséről való tudomásszerzéssel kezdődik. Jelen esetben a felperes elővásárlási jogát az alperesek azzal sértették meg, hogy a szerződés

függő hatályát megszűntnek tekintették, mivel arra az álláspontra helyezkedtek, hogy a felperes az elővásárlási jogát elkésetten gyakorolta. Erről a felperes (a nevében eljáró MNV Zrt.) az I.r. alperes 2019. június 26. napján kelt, a felpereshez postai úton 2019. július 5. napján érkezett leveléből szerzett tudomást. A felperesi igényérvényesítés határideje ekkor megkezdődött és a felperes csak a 30 nap lejárta követően, 2019. augusztus 16. napján nyújtotta be a keresetlevelét. Elvetette a bíróság a felperes, a Fővárosi Ítéltábla 6.Pf.20.054/2017/5/II. számú ítéletén alapuló azon álláspontját, hogy az elővásárlási jogosultságból eredő kötelezettség megszegésének csak az eladó bejegyzési engedélyének kiadása és a bejegyzési kérelem földhivatalhoz benyújtása minősül.

Elsődlegesen az elsőfokú bíróság eljárás felfüggesztése iránti kérelmet elutasító végzése megváltoztatása és az I.r. alperes által a Veszprémi Törvényszék előtt a II.r. alperessel szemben I.P.20.916/2019. szám alatt szerződés érvénytelensége megállapítása iránt indított per jogerős befejezéséig az eljárás felfüggesztése; - másodlagosan az eljárás felfüggesztése hiányában – az elsőfokú ítélet megváltoztatása és a keresetnek való helyt adás iránt a felperes terjesztett elő *fellebbezést*. Jogorvoslati kérelmében vitatta a törvényszék hatálytalanságból eredő igénye elévülésére vonatkozó álláspontját. Kifejtette, hogy a Ptk. 6:22. § (2) bekezdése szabályából (az elévülés akkor kezdődik, amikor a követelés esedékessé válik) következően elévülésről is csak létező „követelés” esetén lehet szó. A bíróság megsértette a Ptk. 6:22. § (2) bekezdését azzal, hogy nem létező követelés elévülését állapította meg. A Ptk. 6:108. § (1) bekezdése alapján érvénytelen szerződésre jogosultságot alapítani és a szerződés teljesítését követelni nem lehet. A törvényszék azzal, hogy nem foglalkozott az érvénytelenség általános jogkövetkezményével ezt az említett törvényi rendelkezést sértette meg, mivel érvénytelen szerződésre jogosultságot és így elővásárlási jogot alapítani nem lehet. Vitatta a törvényszék perfelvételi tárgyaláson hozott tárgyalás felfüggesztése iránti kérelmét elutasító végzését. Tévesnek tartotta azt az okfejtést, hogy a törvényszék jelen perben is vizsgálhatta volna az I.r. alperes érvénytelenségi kifogását, amennyiben az elévülési kifogás alaptalan. A Kúria 2/2010. (VI.28.) PK véleménye 4.b/ pontja alapján ugyanis a bíróság csak a rendelkezésre álló bizonyítási anyag alapján tényként egyértelműen megállapítható, nyilvánvaló semmisséget észlel hivatalból. Hangsúlyozta, hogy ameddig nem dől el, hogy a perbeli szerződés érvényes-e, addig az elővásárlási jog gyakorlása határidejét nem lehet vizsgálni. Megállapította, hogy a törvényszék nem foglalt állást abban a kérdésben, hogy a felperes az elővásárlási joga gyakorlása során megtartotta-e az Nvtv. 14. § (5) bekezdésében meghatározott 35 napos jogvesztő határidőt. Ebből azt a következtetést vonta le, hogy a bíróság a felperes álláspontját fogadta el, azaz, hogy az elővásárlási joga gyakorlásával nem esett késedelembe. Ettől függetlenül részletezte az elsőfokú eljárásban már kifejtett azon álláspontját, hogy dr. P. I. ügyvéd által az I.r. alperes nevében 2019. május 20. napján az MNV Zrt-nek megküldött levél nem adásvételi szerződésnek, hanem csak eladási ajánlatnak minősül. A 2019. május 20. napján kelt elővásárlási jog gyakorlására felhívó levél melléklete csak az adásvételi szerződés volt, de ahhoz a feladó ügyvédi meghatalmazást nem csatolt. Az adásvételi szerződés 22. pontjába foglalt meghatalmazás nem terjedhetett ki az elővásárlási jog gyakorlására felhívásra, mivel nem készült volna 2019. február 28-án egy másik, az elővásárlási jogosult felhívására jogosító ügyvédi meghatalmazás. Az adásvételi szerződés csak egy eljárásjogi meghatalmazást tartalmazott, amely nem terjed ki anyagi jogi jogcselekmények lefolytatására (Legfelsőbb Bíróság Kfv.IV.37.448/2007.). A 2019. május 20. napján kelt levelet megküldő ügyvéd álképviselő (Ptk. 6:14. § (1) bekezdése) volt, az eljárása nem teremtett a felperes számára nyilatkozattételi kötelezettséget, így nem indult el az Nvtv. 14. § (2) bekezdésében

meghatározott 35 napos határidő. A nyilatkozattételi kötelezettség hiánya mellett az álképviselő nyilatkozata a képviselt személy esetleges (utólagos jóváhagyó) nyilatkozatáig nem teremt függő jogi helyzetet sem. Ezekre figyelemmel a Magyar Állam elővásárlási jogának gyakorlása határidőben történt a felperes bármelyik (2019. június 24., június 26. és június 28.) levelét alapul véve is. Vitatta, hogy a levelében foglalt azon kitételrel, hogy az elővásárlási jogát a felperes „gyakorolni kívánja” feltételesen fogadta volna el az I.r. alperes eladási ajánlatát. Vitatta a törvényszék azon álláspontját is, hogy az ingatlan adásvételi szerződés I.r. alperes eladó és a felperes mint vevő közötti létrejöttének vitatása a felperes elővásárlási joga megsértésének minősülne. Az adásvételi szerződés ugyanis az elővásárlási joga gyakorlásával a felperes és az I.r. alperes között létrejött. A BH2018.309. számú határozatra hivatkozással fenntartotta, hogy a hatálytalanságból eredő igény érvényesítésére nyitva álló 30 napos határidő akkor kezdődik meg, amikor a felperes tudomást szerez az elővásárlási joga azon megsértéséről, hogy az elfogadó nyilatkozatát figyelmen kívül hagyva az alperesek az általuk között szerződést teljesítik. Az adásvételi szerződés teljesítése azzal valósul meg, hogy a bejegyzési kérelmet az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz benyújtják. Értékelése szerint az adásvételi szerződés földhivatalhoz történő benyújtása előtt az alperesek elővásárlási jog vitatása a felperes „elővásárlási joga meghíúsításának csak a lehetőségét teremtette meg, de még nem jelentette annak tényleges meghíúsítását, vagy akadályozását.”. Így helyesen a földhivataltól, 2019. augusztus 5. napján szerzett arról tudomást, hogy az alperesek az adásvételi szerződést a II.r. alperes tulajdonjoga bejegyzése érdekében a földhivatalhoz benyújtották.

A II.r. alperes *fellebbezési ellenkérelmében* az elsőfokú ítélet és a tárgyalás felfüggesztése iránti kérelmet elutasító végzés helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben marasztalását kérte. Vitatta, hogy a törvényszék tévesen, a Ptk. 6:108. § (1) bekezdését figyelmen kívül hagyva döntött volna az eljárás felfüggesztése mellőzéséről. A törvényszék végzése meghozatalának napján, 2019. december 4-én az I.r. alperes által a II.r. alperessel szemben P.20.916/2019. szám alatt indított peres eljárás perindításának joghatásai a Pp. 180. § (1) bekezdése szerint még nem álltak be. A bíróság az I.r. alperes keresetlevelét a II.r. alperesnek 2019. december 13. napján kézbesítette. Nem volt tehát olyan per folyamatban, amelyben hozandó jogerős döntésig helye lett volna jelen peres eljárás felfüggesztésének. Egyetértett és a 2/2010. (VI.28.) PK véleményben foglaltakkal egyezőnek tartotta a törvényszék végzésének indokolását, azt, hogy az elévülési kifogás alytalansága esetén a perbíróság is megvizsgálhatja az adásvételi szerződés érvénytelenségét. Iratellenesnek nevezte, hogy abból, hogy a törvényszék az ítéletében nem tért ki a felperes elővásárlási joga törvényi határidőn (Nvtv. 14. § (5) bekezdése) belüli gyakorlására az következne, hogy a felperes megtartotta ezt a határidőt. A 2019. május 20. napján kelt, ügyvéd által az MNV Zrt-nek az I.r. alperes nevében megküldött felhívás tekintetében rámutatott, hogy azt a felperes maga is érvényesen és hatályosan közölt nyilatkozatnak tekintette. Ugyanis arra a rendelkezésre álló 35 napon belül nyilatkozott. Részletezte, hogy a felperes elfogadó nyilatkozata milyen okból késett el. Az e-mailben megküldött okirat elektronikus aláírást, időbélyegzőt nem tartalmazott és azt a felperes nem a polgármesternek küldte meg. A postai úton megküldött elfogadó nyilatkozatot a felperes csak az elfogadó nyilatkozatra nyitva álló határidő elteltét követően két nappal, 2019. június 26. napján adta postára. A 2019. június 24. napján hivatali időn túl e-mailben megküldött elfogadó nyilatkozat pedig mellőzte az adásvételi szerződésben a felek között kommunikációra előírt írásbeli formát. Megítélése szerint a felperes tévesen értelmezte a BH2018.309. szám alatti közzétett eseti döntésben foglaltakat, azon ügy tényállásához tartozik ugyanis, hogy az elővásárlási jogosult csak a földhivatalhoz benyújtott tulajdonjog bejegyzési kérelemből

értesült az elővásárlási joga megsértéséről. Jelen esetben azonban nem erről volt szó, hanem arról, hogy az I.r. alperes 2019. június 26-án kelt levelében értesítette a felperest, hogy az elfogadó nyilatkozata elkésett, és az elővásárlási jogát figyelmen kívül hagyják. Emiatt a bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperes a relatív hatálytalanság megállapítása iránti keresetét elkésetten terjesztette elő. A másodfokú eljárás alatt a II.r. alperes észrevételezve az I.r. alperes fellebbezési ellenkérelmét, rámutatott, hogy az tartalmilag csatlakozó fellebbezés, egyébként pedig a fellebbezési ellenkérelem előterjesztésével elmulasztotta az I.r. alperes a törvényi határidőt.

Az I.r. alperes *fellebbezési ellenkérelmében* – elsődlegesen – az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését kérte az érvénytelenségi kifogás elbírálása elmaradása miatt; – másodlagosan – az elsőfokú ítélet megváltoztatásával az alperesek között létrejött adásvételi szerződés semmisségének megállapítását és a kereset elutasítását, míg – harmadlagosan – a felperes fellebbezésében foglaltak alapján az elsőfokú ítélet megváltoztatását. Elsődlegesen előterjesztett kérelme alapjául fenntartotta és megismételte az elsőfokú eljárásban az alperesek között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségével kapcsolatban kifejtetteket. Előadta, hogy az I.r. alperes képviselő-testülete a 2020. március 3. napján meghozott határozatával döntött a Veszprémi Törvényszék előtt P.20.916/2019. szám alatt a II.r. alperessel szemben folyamatban lévő keresetétől elállásáról, és az I.r. alperes kérte ezen per megszüntetését. Az elállástól függetlenül fenntartotta, hogy az adásvételi szerződés érvénytelen. Részletezte, hogy mely okok miatt jogszabályba ütköző (Ptk. 6:95. §), nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütköző (Ptk. 6:96. §), tévedés folytán megkötött (Ptk. 6:90. § (1) bekezdés) és feltűnően értékaránytalan (Ptk. 6:98. §) az adásvételi szerződés. Kifogásolta, hogy az elsőfokú ítélet a Pp. 346. § (5) bekezdésében foglaltak ellenére nem tartalmazott indokolást az érvénytelenségi kifogás körében felajánlott I.r. alperesi bizonyítási indítvány elutasításáról. Indítványozta ugyanis az I.r. alperes által újonnan beszerzett szakvélemények okiratként történő figyelembevételét. Ezeket a fellebbezési ellenkérelméhez csatolta. A fellebbezési eljárás során álláspontját újabb beadványban részletezte. Megítélése szerint a törvényszék az anyagi pervezetés szabályait sértve hagyta figyelmen kívül az I.r. alperes érvénytelenségi kifogásra vonatkozó bizonyítási indítványát. Kérte a másodfokú bíróságtól a becsatolt értékbecslések bizonyítékként figyelembe vételét.

A felperes az I.r. alperes fellebbezési ellenkérelmére előterjesztett *észrevételében* egyetértett az I.r. alperes azon álláspontjával, hogy érvénytelen szerződésen elővásárlási jog nem alapulhat. Újonnan hivatkozott az Nvtv. 13. § (1) bekezdésére, amely szerint értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. Az Nvtv. 15. §-a alapján a törvény rendelkezéseibe ütköző szerződés, más jogügylet vagy rendelkezés semmis. Utalt a BH2019.114. szám alatt közzétett eseti döntésre, amely szerint az Nvtv. 13. § (1) bekezdése szolgáltatás/ellenszolgáltatás értékarányosságára vonatkozó követelményének megsértése semmisségi okot eredményez.

Az ítélet tábla a fellebbezést a Pp. 376. § (1) bekezdése, valamint a veszélyhelyzet ideje alatt érvényesülő egyes eljárásjogi intézkedésekről szóló 74/2000.(III.31.) Korm.rendelet 29. § (1)-(2) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Az elsőfokú bíróság a helyesen megállapított tényállás alapján helyes jogkövetkeztetésre jutva utasította el a törvényi elévülési időn túl előterjesztett keresetet.

Ezért a fellebbezés nem alapos.

Előjáróban az ítéletábra megállapította, hogy az I.r. alperes 2020. április 9. napján Pf.14. sz. alatt előterjesztett fellebbezési ellenkérelme hatálytalan. Az ítéletábra a 2020. február 11-én kelt Pf.2. szám alatti végzésével tájékoztatta a feleket, hogy a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el, figyelmeztetve az alpereseket, hogy a fellebbezésre 15 napon belül fellebbezési ellenkérelmet terjeszthetnek elő (Pp. 372. § (1)-(2) bekezdés). Ezt a végzést az I.r. alperes akkori jogi képviselője 2020. február 12. napján letöltötte, így a fellebbezési ellenkérelem benyújtására nyitva álló határidő ebből következően 2020. február 27-én letelt. Az I.r. alperes jogi képviselője 2020. március 3-án bejelentette, hogy a jogi képviselőre vonatkozó meghatalmazása megszűnt, de addig fellebbezési ellenkérelmet, avagy a fellebbezési ellenkérelem benyújtására nyitvaálló határidő meghosszabbítása iránti kérelmet nem terjesztett elő. Az I.r. alperes újabb törvényes képviselője, a polgármester pedig 2020. március 31. napján hatalmazott meg másik ügyvédet, aki 2020. április 9-én terjesztette elő a fellebbezési ellenkérelmét. A Pp. 149. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy az elkésztett teljesített perbeli cselekmény hatálytalan. A bíróság az elkésztett teljesített perbeli cselekmény hatálytalanságának tényéről a felet értesíti, kivétel, ha e törvény az elkésztett perbeli cselekmény visszautasítását írja elő. Az elkésztett fellebbezési ellenkérelem visszautasításáról a Pp. 372. § (3) bekezdése nem rendelkezik, így az ítéletábra az ítélettel értesíti az I.r. alperest a fellebbezési ellenkérelme hatálytalanságáról.

Az I.r. alperes fellebbezési ellenkérelme hatálytalansága folytán az ítéletábra csupán megjegyzi, hogy abban az I.r. alperes az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, illetve megváltoztatását kérte, amely csak a fellebbezési határidőn belül (Pp.365. § (5) bekezdése) előterjesztett fellebbezésben, avagy a szintén 15 napos határidőn belül benyújtandó csatlakozó fellebbezésben (Pp.372. § (1) bekezdése) lehetséges. (Pp.371. § (1) bekezdése b) pontja)

Másodsorban az ítéletábra rögzíti, hogy a törvényszék 2019. december 4. napján kelt 7. P.20.631/2019/11/I. számú, a felperes eljárás felfüggesztése iránti kérelmet elutasító végzését az ítéletábra külön íven szövegezett végzésével visszautasította. A Pp. 369. §-a (2) bekezdése szerint az ítélet elleni fellebbezés esetén a másodfokú bíróság az ítélettel együtt felülbíráhatja az elsőfokú bíróságnak azt a végzését is, amelyet ítéletében indokolt, vagy amely az ítélettel szembeni fellebbezésben támadható. Az eljárás felfüggesztése iránti kérelmet elutasító, nem fellebbezhető végzés nem minősül ítéletben indokolandó, vagy ítélettel szembeni fellebbezésben támadható végzésnek. Ezért nem volt mód ezen végzés ítélettel együttes felülbírálatára. A felperes pedig a másodfokú eljárásban ismételtelen nem terjesztett elő eljárás felfüggesztése iránti kérelmet, csak az elsőfokú bíróság ilyen kérelmet elutasító végzése megváltoztatását kérte.

A fellebbezett jogvita érdemét illetően a Ptk. 6:223. § -t kellett alkalmazni. A törvényhely (1) bekezdése szerint, ha a tulajdonos az elővásárlási jogból eredő kötelezettségeinek megszegésével köt szerződést, az így megkötött szerződés az elővásárlási jog jogosultjával

szemben hatálytalan. A (2) bekezdés a hatálytalanságból eredő igények érvényesítésére harminc napos szubjektív, elévülési és három éves objektív, jogvesztő határidőt rögzít.

Az elővásárlási jogosult szerződés hatálytalanságából eredő igénye bíróság előtt, keresetlevél benyújtásával érvényesíthető. Az ellenérdekű fél, az alperesek által előterjesztett elévülési kifogás esetén (Ptk. 6:23. § (4) bekezdése) a bíróságnak mindenek előtt abban kell állást foglalnia, hogy az igényt érvényesítő elővásárlási jogosult a perindításra nyitvaálló elévülési időn belül terjesztette-e elő a keresetét. A keresetindítási határidő elmulasztása a hatálytalanságból eredő igény elenyészésével jár, így arról a bíróság érdemi határozattal, ítélettel rendelkezik. (Pp.340. § b) pont) A keresetindítási határidő elmulasztása esetén a bíróság a keresetet elutasítja, így szükségtelen tárgyalni az elővásárlási jogosult hatálytalanságból eredő igényével kapcsolatos bármely kérdéstről.

Az elévülési kifogás alaptalansága, a keresetindítási határidő megtartása esetén a bíróság állást foglalhat a hatálytalanságból eredő igény további érdemi kérdéseiben. Így abban, hogy a jogosult megtartotta-e az elővásárlási joga gyakorlására nyitvaálló, külön jogszabályban (Nvtv.14. § (5) bekezdése) meghatározott határidőt, vagy hogy a jogosult elsőbbségi jogát sértő adásvételi szerződés esetlegesen érvénytelen-e.

A törvényszék úgy ítélte, hogy a felperes a keresetindítási határidőt elmulasztotta, ezért helytállóan mellőzte a hatálytalanságból eredő, a fellebbezésben részletesen kifejtett további anyagi jogi kérdésben a döntés meghozatalát.

Ami a keresetlevél benyújtására nyitvaálló, a jogsérelemről való tudomásszerzéstől számított 30 napos elévülési határidő kezdetét illeti az ítélet tábla a törvényszék és nem a fellebbező felperes álláspontjával értett egyet.

Megjegyzendő, hogy a Ptk. 6:222. § (1) bekezdésének szabálya – ha a tulajdonos harmadik személytől olyan vételi ajánlatot kap, amelyet el kíván fogadni, az ajánlat elfogadása előtt köteles az ajánlatot teljes terjedelemben közölni az elővásárlásra jogosulttal – nem jelent imperatív tilalmat a tulajdonos terhére az ajánlat elfogadására vonatkozóan. Ezért az elővásárlási joggal terhelt dolog tulajdonosa az elővásárlási jogot tiszteletben tartó függő hatályú adásvételi szerződést megkötheti a jogosult vételi ajánlatról értesítését megelőzően is. A Ptk. 6:59. § (2) bekezdése szerint ugyanis a szerződési szabályok diszpozitívak és a felek a jogaikra és kötelezettségeikre vonatkozó szerződési szabályoktól egyező akarattal – kifejezett törvényi tilalom hiányában – eltérhetnek. Ezt az értelmezést támasztja alá a törvényszék által is felhívott Nvtv. 14. § (5) bekezdése törvényszövege is.

A fellebbezésben kifejtettekkel szemben a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szerinti 30 napos igényérvényesítési határidő akkor nyílik meg, amikor az elővásárlásra jogosult tudomást szerez arról, hogy az elfogadó nyilatkozatát figyelmen kívül hagyták, és a tulajdonos az adásvételi szerződést nem az ő javára, hanem a szerződés szerinti vevő, vagy más elővásárlásra jogosult javára kívánja megkötni. A Ptk. 6:223. § (2) bekezdésének megfelelően tehát a perbeli esetben is a jogsérelemről való tudomásszerzés és nem a II.r. alperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése iránti kérelem előterjesztésének, vagy a szerződés teljesítésének az időpontja az irányadó (BH2018.309.). A határidő megnyílik az elővásárlásra jogosultnak küldött azon tartalmú tájékoztatással is, miszerint az elővásárlási jogát gyakorló fél

nem előzte meg a szerződés szerinti vevőt. Ezzel ugyanis az eladó egyértelműen a tudomására hozta a jogot gyakorolni kívánó félnek azt, hogy az elfogadó nyilatkozatát figyelmen kívül hagyta és az eredeti vevővel kötött szerződést tekinti hatályosnak (BH2019.173.). Hasonlóképpen foglalt állást a Kúria a Pfv.VI.20.698/2018/8. és Pfv.VI.20.042/2018/12. számú döntéseiben is.

A törvényszék helyes értékelése szerint jelen ügyben az I.r. alperes 2019. június 26. napján értesítette a felperest, hogy megítélése szerint a felperes elővásárlási jogának gyakorlásával elkésett, így azt az I.r. alperes figyelmen kívül hagyja. Ezt postai úton a felperes 2019. július 5. napján kapta meg, az ettől számított 30 napon belül pedig a keresetlevelét nem terjesztette elő, hanem csak 2019. augusztus 16. napján. A hatálytalanságból eredő igény érvényesítésével a felperes tehát a felperes elkésett, ezért a keresetet a törvényszék törvényesen utasította el.

Az ingatlan adásvételi szerződés törvényi definíciója /Ptk. 6:215. § (1) bekezdése alapján az ítélet tábla kiemeli, hogy a szerződés teljesítése mind az eladó, mind a vevő részéről több mozzanatból áll. A Ptk. 5:38. § (2) bekezdése alapján az ingatlan tulajdonjogának átruházása kettős – kötelmi és dologi jogi – ügylet. A kötelmi szerződés teljesítéséhez így a tulajdonjog átruházása (a bejegyzési engedély kiadása), de a vételár kifizetése, az ingatlan birtokbavétele éppúgy hozzátartozik, mint a tulajdonjog bejegyzése. A felperes pedig a fellebbezésében nem adott arra okszerű magyarázatot, hogy ebből a több részkötelezettség teljesítéséből miért éppen a II.r. alperes tulajdonjoga bejegyzése iránti kérelmet minősítette olyanként, amelyből a szerződés teljesítéseként tudomást szerzett az elővásárlási joga figyelmen kívül hagyásáról. Valójában, a kifejtettek szerint, ez már hamarabb, a 2019. június 26-án kelt I.r. alperesi levél kézhezvételekor megtörtént.

Ezekre figyelemmel az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.