

következtetést vont le annak megállapításával, hogy az I. r. felperes nem kapott vételárat, tehát a szerződések ingyenesek voltak, amelyek megkötésére megtevesztéssel vette rá az alperes az I. r. felperest.

A bíróság jogerős ítéletében nem terjeszkedett túl a kereseten (Pp. 215. §), mert a színleltetés miatti semmisség hivatalból is észlelhető volt. (Legfelsőbb Bíróság kollégiumi véleménye a semmisségi ok hivatalból észlelése kapcsán követendő eljárásról a BH 2005/9. szám alatt).

Helyesen állapította meg a másodfokú bíróság jogerős ítéletében, hogy a bíróságot a jogcím nem köti és az I. r. felperes keresetének ténybeli alapját megjelölte.

Helytálló ezért az a megállapítás, hogy az adásvételi szerződések ajándékozási szerződéseket lepleztek; az ajándékozási szerződések megkötésére az alperes megtevesztéssel vette rá az I. r. felperest, így a leplezett ajándékozási szerződések a Ptk. 210. §-ának (1) bekezdése szerint semmiek. A megtámadás eredményessége a tényállásból egyértelműen adódott.

Míndezekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

(Legf. Bír. Pfv. VI. 22.127/2008.)

294 Az elővásárlási jog jogosultjának tudomás-szerzését követően, az ajánlati kötöttség időtartama alatt a felek már nem bonthatják fel a szerződésüket az elővásárlásra jogosultra is kiható hatállyal [Ptk. 211. § (2) bek., 214. § (2) bek.]

A B. belterület 229671. hrsz. alatt nyilvántartott és természetben a B. X. utca 5. szám alatti ingatlan (lakóház, udvar, gazdasági épület) 2/6–2/6–2/6 arányban a felperes és az I–II. r. alperesek tulajdonában állt. A felperes a tulajdoni hányadát öröklés útján szerezte meg.

2005. március 26-án az I. r. alperes, mint eladó adásvételi szerződést kötött a III. r. alperessel, mint vevővel a tulajdonában álló 2/6 ingatlanilletőség értékesítésére. A vételárat 3 000 000 forintban állapították meg. Az adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvéd 2005. március 27-én kelt levelében tájékoztatta a felperest a szerződés létrejöttéről és felhívta elővásárlási jogának nyolc napon belüli gyakorlására. A felperes a levelet 2005. március 31. napján vette kézhez és attól számított nyolc napon belül, 2005. április 8-án az elővásárlásra vonatkozó nyilatkozatát megküldte az eljáró ügyvédnek, dr. N. Gy.-nek. Ezzel egyidejűleg igazolta a vételárnak az eljáró ügyvéd letéti számlájára történt befizetését is.

Az I. és III. r. alperesek az ingatlan adásvételi szerződésüket 2005. április 7. napján felbontották, még ugyanezen a napon kölcsönszerződést kötöttek, amelyben a III. r. alperes részére vissza nem fizetett vételárból 2 800 000 forint összeget kölcsönként minősítettek, amelyet az I. r. alperesnek 2005. december 31. napjáig kell a III. r. alperes részére visszafizetnie. A tartozás biztosítására a felek között az I. r. alperest megillető 1/6 eszmei hányadra vonatkozóan ingatlant terhelő jelzálogjogot alapítottak, 2005. április 10. napján pedig az I. és III. r. alperesek tartással vegyes életjáradéki szerződést kötöttek, amelyben az I. r. alperes a még tehermentes 1/6 tulajdoni hányadát ruházta át életjáradék jogcímén a III. r. alperesre. A szerződésekben foglaltak szerint az ingatlan-nyilván-

tartásba történő bejegyzések 2005. április 11-én megtörténtek.

A felperes a kereseti kérelmében annak megállapítását kérte, hogy vele szemben az I. és III. r. alperesek között létrejött adásvételi szerződés hatálytalan, és az adásvételi szerződés közte és az I. r. alperes között jött létre. Kérte továbbá a 2005. április 7-én kelt az adásvételi szerződést felbontó megállapodás, a kölcsön és jelzálog szerződés érvénytelenségének, valamint a 2005. április 10. napján kötött tartással vegyes életjáradéki szerződés érvénytelenségének a megállapítását. Az érvénytelenség következményeként kérte tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését.

A felperesnek az volt a jogi álláspontja, hogy az I. r. alperes ajánlati kötöttsége időtartama alatt gyakorolta az elővásárlási jogát, erre tekintettel az adásvételi szerződés közte és az I. r. alperes között jött létre. Sem az adásvételi szerződés felbontásának, sem pedig a felek későbbi megállapodásainak már nincs jogi relevanciája, a szerződések megkötésére a felperes elővásárlási jogának csorbítása céljából került sor. Ezek a szerződések semmiek, tehát ebben a körben a Ptk. 237. § (1) bekezdése alapján a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet kell visszaállítani.

Az I. r. alperes a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy 2004. szeptember 27-én vételi ajánlatot tett a felperesnek, aki azzal nem élt. Hivatkozott arra, hogy közte és a III. r. alperes között az adásvételi szerződés nem jött létre, mert a Budai Központi Kerületi Bíróság jogerős egyezsége szerint a felek akarata nem adásvételre irányult. Létre nem jött szerződéshez elővásárlási jog nem kapcsolódhat.

A bíróság jogerős ítéletében megállapította, hogy az I. és III. r. alperesek által 2005. március 26-án a perbeli ingatlanrész vonatkozásában megkötött adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan és a szerződés 3 000 000 forint vételár ellenében a felperes és az I. r. alperes között jött létre. Kötelezte a felperest a vételár tizenöt napon belüli megfizetésére. Megállapította továbbá, hogy az I. és III. r. alperesek között 2005. április 7-én létrejött kölcsön és biztosítéki szerződések, illetve a 2005. április 10. napján megkötött tartással vegyes életjáradéki szerződés érvénytelen és intézkedett az ítéletében foglaltak végrehajtása érdekében az illetékes földhivatal megkereséséről. A keresetet ezt meghaladóan elutasította. Megállapította, hogy a felperest a Ptk. 145. § (2) bekezdése alapján elővásárlási jog illette meg, a PK 9. számú állásfoglalás értelmében az I. r. alperesnek a vételi ajánlatot közölnie kellett a felperessel. Az állásfoglalás alapján az ajánlat közlésének kötelezettsége azokkal szemben is fennáll, akik az ingatlan-nyilvántartáson kívüli résztulajdonosai. A felperes a vételi ajánlat közlésekor még nem volt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos, de az ingatlan 2/6 tulajdoni hányadát öröklés útján 2003. december 4-én megszerezte és ezt teljes hatályú hagyatékátadó végzés is igazolta.

A felperes 2005. március 31. napján szerzett tudomást az eladási ajánlatról, az I. r. alperes ajánlati kötöttsége a Ptk. 211. § (1) bekezdése alapján 2005. április 8. napjáig állott fenn. 2005. április 8-án a felperes élt az elővásárlási jogával és intézkedett a vételár megfizetéséről. A Ptk. 373. § (2) bekezdése alapján az ajánlat elfogadásával az adásvételi szerződés a felperes és az I. r. alperes között jött létre az ajánlat tartalmának megfelelően. 2005. április 7. napján

tehát az I. és III. r. alperesek a közöttük létrejött adásvételi szerződés felbontásáról nem rendelkezhettek.

Az I. és III. r. alperesek által kötött további szerződések érvénytelensége tárgyában a bíróság megállapította, hogy a 2005. április 10. napján megkötött tartással vegyes életjáradéki szerződésben az I. r. alperes olyan szolgáltatást vállalt, amely figyelemmel a tulajdonjoga hiányára, lehetetlen szolgáltatásnak minősül, így a létrejött szerződés a Ptk. 227. § (2) bekezdése alapján semmis. Semmisnek minősülnek a 2007. április 7. napján megkötött biztosíték jellegű szerződések is a Ptk. 200. §-a alapján, abból az okból, hogy azok megkötésének célja a felperes elővásárlási joga gyakorlásának megghiúsítása volt. Az I. és III. r. alperesek e szerződések megkötése, valamint a bíróság előtti egyezségkötés során a Ptk. 5. §-ába ütköző joggal való visszaélést követtek el.

Az I. r. alperes fellebbezése kapcsán a másodfokú bíróság kifejtette, hogy az I. és III. r. alperesek által kötött jogerős egyezség a Pp. 229. § (1) bekezdése szerint a jelen ügyben nem minősül ítélt dolognak. A felperes abban a perben nem volt peres fél és a végzés sem tartalmazott reá vonatkozó rendelkezéseket. A Pp. 4. § (1) bekezdése szerint a bíróságot határozatának meghozatalában a másik perben megállapított tényállás nem köti, de az egyezségkötéssel végződő ügyben az eljáró bíróság tényállást nem is állapított meg, határozata csak az I. és III. r. alperesek előadásán alapult. A másodfokú bíróság utalt arra is, hogy nincs jogi jelentősége annak, hogy a felperes az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonosként nem volt bejegyezve az elővásárlási jog gyakorlásakor, a felperes ugyanis a Ptk. 673. § (2) bekezdése szerint az öröklés megnyitásával bármely más jogcselekmény nélkül megszerezte az ingatlanrész tulajdonjogát. Erről egyébként az I. r. alperesnek is nyilvánvalóan tudomása volt, hiszen értesítette a felperest az eladási szándékáról, illetve később a megkötött adásvételi szerződésről is. A másodfokú bíróság álláspontja szerint alaptalanul hivatkozott az I. r. alperes arra is, hogy a felperes az elővásárlási joga gyakorlására nyitva álló határidőt elmulasztotta volna. A felperes képviselője már 2005. április 8-án faxon megküldte a nyilatkozatát az alperes képviselőjének, majd ezt követően annak postázására is sor került.

A jogerős ítélettel szemben az I. r. alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben az első- és másodfokú ítéletek hatályon kívül helyezésére irányuló kérelmet terjesztett elő. Előadta, hogy az első- és másodfokú bíróság tévesen állapította meg az ügyben irányadó tényállást és téves jogi következtetéseket vont le ebből. Az I. r. alperes hivatkozott arra, hogy az ítéletek tényként állapították meg, hogy a 2005. április 8-án történt elővásárlási joggyakorlásról az I. r. alperes tudomással bírt. A felperes dr. N. Gy. ügyvédnek küldte el a levelet, őt azonban az I. r. alperes kérelme ellenére a bíróság erre vonatkozóan nem hallgatta meg. Valójában csak 2005. április 11-én érkezett meg a felperes nyilatkozata az eljáró ügyvédhez, addigra azonban az adásvételi szerződést már felbontották, illetve az új szerződések megkötésére is sor került. Abban az esetben, ha a felperes az elővásárlási jogát a rendelkezésre álló nyolc napon belül ténylegesen nem gyakorolta, az sem állapítható meg, hogy az I. és III. r. alperesek között létrejött szerződések arra irányultak volna, hogy a felperes elővásárlási jogát megghiúsítsák. Az I. és III. r. alperesek vonatkozásában a Ptk. 227. § (2) bekezdése alapján az általuk

kötött szerződések semmissége nem lett volna megállapítható, mivel ehhez a szerződéskötéskor tudniuk kellett volna arról, hogy a felperes elővásárlási jogát gyakorolta. A bíróságok tévesen alkalmazták a jogszabályt, amikor azt állapították meg, hogy a 2005. április 7-én kötött szerződések, illetve a 2005. április 10-én kötött tartással vegyes életjáradéki szerződés megkötése során az I. és III. r. alperesek joggal való visszaélést követtek el.

Az I. r. alperes szerint az eljáró bíróságok megsértették az indokolási kötelezettségüket is, amikor mellőzték a felajánlott bizonyítást, de annak okát nem adták, illetve amikor a mérlegelésük szempontjait az ítéletben nem fejtették ki.

Az I. r. alperes utalt arra is, hogy valójában nem tudta kívül szemben áll fenn az ajánlatközlési kötelezettsége, figyelemmel arra, hogy a felperes az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos volt a saját hibájából, mert nem gondoskodott a tulajdonszerzése ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről.

Az I. r. alperes a felülvizsgálati kérelemben előadta továbbá, hogy álláspontja szerint a felperes semmisség helyett érvénytelenség megállapítását kérte a perben, ebben az esetben a megtámadási kérelem előterjesztésére egy éves határidőn belül lett volna lehetősége, ezt a határidőt azonban elmulasztotta. Az I. r. alperes kifogásolta emellett, hogy az eljáró bíróságok figyelmen kívül hagyták az I. és III. r. alperesek között létrejött ítélet hatályú egyezség tartalmát, amely szerint az adásvételi szerződés közöttük nem jött létre. Létre nem jött szerződés vonatkozásában pedig elővásárlási jog sem gyakorolható.

A felperes ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte. A III. r. alperes az I. r. alperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem teljesítését kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Az I. r. alperesnek a felülvizsgálati kérelemben kifejtett álláspontja szerint a felperes nem gyakorolta megfelelő időben az elővásárlási jogát, mivel az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatát a szerződést készítő ügyvédnek küldte meg és az csak 2005. április 11-én érkezett meg. Erre tekintettel az I. és III. r. alperesek a közöttük létrejött adásvételi szerződést felbonthatták és újabb, más tartalmú szerződéseket köthettek anélkül, hogy a felperes elővásárlási jogát megsértették volna. Az I. r. alperes előadásával szemben a peradatokból egyértelműen megállapítható, hogy a szerződést készítő ügyvéd az elővásárlási jog gyakorlására felhívó levelében maga közölte, hogy a felperesnek, amennyiben élni kíván az elővásárlási jogával, az ő címére kell faxon, vagy postán elküldenie a nyilatkozatát és az ő bankszámlájára kell ügyvédi letétbe helyezni a vételárat. Az eljáró ügyvédnek az I. és III. r. alperesektől meghatalmazása volt, így a részére megküldött, az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat joghatályos volt és a peradatok szerint határidőben megérkezett.

A Ptk. 211. § (2) bekezdése értelmében távollevőnek tett ajánlat esetében az ajánlati kötöttség annak az időnek elteltével szűnik meg, amelynél belül az ajánlattevő a válasz megérkezését rendes körülmények között várhatta. A rendelkezésben foglaltakra tekintettel a 2005. április 11-i, postai úton megküldött elfogadó nyilatkozat sem minősülne az ügyben elkésettnek, így nincs jelentősége annak, hogy dr. N. Gy. ügyvéd az elfogadó nyilatkozatot faxon is megkapta-e. Az eljáró bíróságok tehát jogszerűen uta-

sították el az I. r. alperesnek a tanú kihallgatásra vonatkozó bizonyítási indítványát.

A Ptk. 211. § (1) bekezdése alapján az I. r. alperes az ajánlathoz kötve maradt. A kialakult bírói gyakorlat egyértelmű abban a kérdésben, hogy az ajánlati kötöttség időtartama alatt a szerződést kötő felek a szerződést nem bonthatják fel (EBH 2001. 527., BH 2005. 391.). Erre csak az ajánlat közlése – a perbeli esetben 2005. március 31-e – előtt kerülhetett volna sor. Figyelemmel arra, hogy az I. és III. r. alperesek az ajánlati kötöttség időtartama alatt rendelkeztek az adásvételi szerződés felbontásáról, ugyanezen a napon, illetve ezt követően néhány napon belül kötöttek kölcsönbiztosítéki és tartással vegyes életjáradéki szerződést, az eljáró bíróságok jogszerűen állapították meg, hogy az I. r. alperesnek ebben az időszakban már nem volt rendelkezési joga az ingatlan 2/6 hányada felett, így az I. és III. r. alperesek között létrejött szerződések semmiek. Az I. r. alperes állításával szemben megállapítható, hogy a bíróságok részletesen eleget tettek indokolási kötelezettségüknek.

Az I. r. alperes a felülvizsgálati kérelmében hivatkozott arra is, hogy nem tudta kivételként a vételi ajánlatot közölnie. Utalt arra, hogy a felperes ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos volt és az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséről a saját hibájából nem gondoskodott. Ezzel kapcsolatban a másodfokú bíróság már helytállóan rámutatott arra, hogy a felperes öröklés útján szerezte meg az ingatlanrész tulajdonát, így a Ptk. 673. § (2) bekezdése alapján az öröklés megnyíltával bármely más jogcselekmény nélkül tulajdonossá vált. Emellett a peradatokból az is megállapítható, hogy a rokoni kapcsolatra is tekintettel az I. r. alperes egyértelműen tudta, hogy a felperes tulajdont szerzett, hiszen 2004 szeptemberében az eladási szándékáról már tájékoztatta, majd a jogi képviselője útján 2005. március 27-én felhívta az elővásárlási jog gyakorlására. A felperes tulajdonjoga emellett nem a saját hibájából nem került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, hiszen a hagyatéki eljárásról szóló 6/1958. (VI. 14.) IM rendelet 66. §-a értelmében a hagyatékátadó végzést a közjegyző küldi meg a földhivatalnak az öröklés ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése céljából.

Végül az I. r. alperes megismételte azt az álláspontját, hogy a Budai Központi Kerületi Bíróság előtt kötött, bíróság által jóváhagyott jogerős egyezsége tekintettel a felperes nem gyakorolhat elővásárlási jogot, mert az I. és III. r. alperesek között szerződési akarat hiányában adásvételi szerződés nem jött létre. A Legfelsőbb Bíróság ezzel kapcsolatban osztja a másodfokú bíróság által kifejtett azon jogi álláspontot, hogy a jelen ügyben a Pp. 229. § (1) bekezdése szerint a jogerős egyezségben foglaltak nem minősülnek ítélt dolognak. Emellett utal a Legfelsőbb Bíróság arra is, hogy az I. és III. r. alperesek az adásvételi szerződést felbontó 2005. április 7-én kelt megállapodásukban maguk sem a szerződési akaratuk hiányára, hanem az I. r. alperes megváltozott körülményeire tekintettel rendelkeztek az adásvételi szerződés felbontásáról. Ugyanezt tartalmazza a tartással vegyes életjáradéki szerződés is.

A kifejtettek alapján a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, erre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. § (3) bekezdése értelmében azt hatályában fenntartotta.

(Legf. Bír. Pfv. I. 21.632/2008.)

295 I. Tartási szerződés semmisségének megállapítását csak az kérheti, akinek ahhoz elismerhető jogi érdeke fűződik [Ptk. 234. §].

II. Tartási szerződés semmisségének megállapítása iránti perekben a pertárgy értéke pontosan meghatározható [Pp. 24. §, 26. §].

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában a következő tényállást állapította meg:

Az alperes és néhai B. J.-né 2006. április 13-án tartási szerződést kötöttek egymással, melynek értelmében az alperes vállalta, hogy B. J.-né személyesen történő tartásáról gondoskodik. A tartás fejében B. J.-né mint eltartott átruházta az alperesre a tulajdonában lévő lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan tulajdonjogát. A tartási szerződés megkötését megelőzően és a tartási szerződés fennállta alatt is B. J.-né több esetben kórházban kezelték, majd az alperes kérelmére 2006. év végén idősök otthonába került, ahol 2007. május 28-án bekövetkezett haláláig gondoskodtak róla.

A felperes néhai B. J.-né unokája.

A felperes keresetében elsősorban a tartási szerződés semmisségének megállapítását kérte, hivatkozva arra, hogy az eltartott a szerződés aláírásakor cselekvőképtelen volt, valamint állította azt is, hogy a tartási szerződés jóerkölcsbe ütközik, mert az alperes biztosan előre tudta, hogy a tartás időszaka nagyon rövid lesz, figyelemmel az eltartott egészségi állapotára. Másodsorban – 2006. december 7-ei időponttal – a tartási szerződés megszűnésének megállapítását kérte arra hivatkozással, hogy az alperes a szerződésben foglalt tartási kötelezettségét nem teljesítette azáltal, hogy néhai B. J.-né idősök otthonában helyezte el.

Az alperes a kereseti kérelem elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította és a felperest az államnak 240 000 forint eljárási illeték, az alperes részére 200 000 forint perköltség megfizetésére kötelezte. A lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként nem talált megállapíthatónak a tartási szerződés érvénytelenségét a felperes által megjelölt egyetlen jogcímen sem. A tartási szerződés megszüntetése iránti kereseti kérelem vonatkozásában pedig kimondta, hogy azt az eltartottnak kellett volna még életében megindítania.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes fellebbezett. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és a felperes terhére megállapított eljárási illeték mértékét 15 000 forintra, az elsőfokú perköltség összegét 100 000 forintra leszállította. Ítéletének indokolásában arra mutatott rá, hogy a felperes kereseti kérelme az alperes és néhai B. J.-né között létrejött tartási szerződés semmissége, illetőleg a tartási szerződés megszüntetése okából az alperes javára bejegyzett tulajdonjog törlésére irányult. A szerződés érvénytelensége megállapítására nincs lehetőség, mert a Pp. 123. §-a szerint megállapításra irányuló kereseti kérelemnek csak akkor van helye, ha a kért megállapítás a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása érdekében szükséges és a felperes a jogviszony természeténél fogva, avagy a kötelezettség lejártának hiányában vagy valamely más okból teljesítést nem követelhet. A felperes azon kereseti kérelme, mely szerint a semmisség megállapítása, illetőleg a tartási szerződés megszüntetése után az alperes javára bejegyzett tulajdonjog törlését is igényli, a jelen eljárásban