



Győri Ítéltábla

Az ügy száma: Gf.II.20.126/2024/6.

A felperes: Felperes1

(cím1)

A felperes képviselője: dr. Krajnyák & Társa Ügyvédi Iroda

(cím5,

ügyintéző: dr. Krajnyák András ügyvéd)

Az I.r. alperes: Alperes1

(Cím2.)

A II.r. alperes: Alperes2

Az alperes képviselője: Földesi-Herpai-Szalai Ügyvédi Iroda

(Cím6.;

ügyintéző: dr. Földesi Csaba ügyvéd)

A per tárgya: szerződés létrehozása

Az elsőfokú bíróság neve és fellebbezéssel támadott határozatának száma:

Veszprémi Törvényszék

4.G.40.072/2023/21/II.

A fellebbezést előterjesztő fél és a fellebbezés sorszáma:

felperes 22. szám

Í t é l e t

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Az ítéltábla kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek 1.651.500,- (egymillió-hatszázötvenegyezer-ötszáz) Ft, a II.r. alperesnek 254.000,- (kettőszázötvennégyezer) Ft másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az I.r. alperes a 2003. január 4. napján megkötött szerződéssel a perben nem álló cég1 (felperesi jogelőd) részére 25 év határozott időtartamra bérbe adta a helység1 belterületi helyrajzi szám1 helyrajzi számú ingatlant, amelyen a felperesi jogelőd üzemanyagkutat létesített. A felek a szerződés 9. pontjában a felperesi jogelőd javára a bérleményre vonatkozó elővásárlási jogot kötöttek ki.

[2] A felperesi jogelőd 2012. október 9. napján átruházta a bérleti jogot a felperesre, a bérleti jogviszonyban bekövetkezett alanyváltozást az I.r. alperes tudomásul vette.

[3] A helység1i helyrajzi szám1. helyrajzi számú ingatlant 2016-ban megosztották, a bérlemény az ekkor kialakított helyrajzi szám2. hrsz. alatti „kivett telephely” megnevezésű, 3976 m2 térmértékű ingatlanon található.

[4] Az I.r. alperes a helység1i helyrajzi szám2 helyrajzi számú ingatlant nyilvános pályázat keretében kívánta értékesíteni, az ajánlattételi felhívására a II.r. alperes által benyújtott pályázatot minősítette nyertesnek.

[5] Ezt követően a helység1i helyrajzi szám2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott „kivett telephely” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára adásvételi szerződést kötöttek, a vételárat 177.700.000,- Ft + ÁFA, bruttó 225.679.000,- Ft-ban határozták meg. Az adásvételi szerződés III.1. pontjában az I.r. alperes tájékoztatta a vevőt, hogy az ingatlanon található benzinkút és autómosó bérlőjét és üzemeltetőjét, a felperest 2029. január 14. napjáig bérleti jog és a bérlemény területére (1000 m²) szerződésen alapuló, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett elővásárlási jog illeti meg. A szerződés VI.1. pontjában a felek megállapodtak, hogy az adásvételi szerződés az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat kézhezvétele napján, ennek hiányában az elővásárlási jog gyakorlására biztosított határidő utolsó napját követő napon lép hatályba, feltéve, hogy az elővásárlási jog jogosultja az elővásárlási jogával nem élt.

[6] Az I.r. alperes a 2023. szeptember 8. napján kelt levelében felhívta a felperest, hogy nyilatkozzon, kíván-e élni a felek közötti bérleti szerződés 9. pontja alapján őt megillető elővásárlási jogával. A felperes 2023. szeptember 26. napján közölte az I.r. alperessel, hogy a megküldött adásvételi szerződés tartalmát magára nézve elfogadja és elővásárlási jogával élni kíván.

[7] Az I.r. alperes a 2023. október 6. napján kelt levelében a felperes elővásárlási jogot gyakorló nyilatkozatát visszautasította arra hivatkozással, hogy elővásárlási jog hiányában az érvénytelen és joghatás kiváltására alkalmatlan. Kifejtette, hogy a felek kizárólag a bérleti szerződés 13. pontjában körülírt bérlemény vonatkozásában alapítottak elővásárlási jogot, azonban a felek szándéka nem irányult az ingatlan egészére elővásárlási jog alapítására.

[8] A felperes a 2023. október 16. napján kelt levelében tájékoztatta az I.r. alperest, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:222. § (4) bekezdése alapján az adásvételi szerződés a felperes és az I.r. alperes között jött létre.

[9] Az alperesek a kialakult jogvitára tekintettel nem kezdeményezték a II.r. alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését.

[10] A felperes keresetében a Ptk. 6:74. § (1) és 6:71. § (1) bekezdése alapján kérte a bíróságtól, hogy ítéletével hozzon létre a felperes és az I.r. alperes között a földhivatalba benyújtható adásvételi szerződést a helység1i helyrajzi szám2 helyrajzi szám alatti ingatlanra és kérte az I.r. alperest a tulajdonjogának bejegyzése tűrésére kötelezni.

[11] Állította, hogy a bérleti szerződésben írtak szerint elővásárlási jog illette meg az ingatlanra, majd az I.r. alperes felhívására elfogadó nyilatkozatot tett, ezáltal a felperesnek az ajánlatot elfogadó nyilatkozata azzal a tartalommal hozta a létre a szerződést, amilyen ajánlatot kapott.

[12] A Ptk. 6:71. § (1) bekezdés szerinti keresetét arra alapította, hogy az I.r. alperes elzárkózott adásvételi szerződés aláírásától. Analógiaként hivatkozott a jognyilatkozat pótlására vonatkozó szabályokra, de hangsúlyozta, hogy nem a bejegyzési engedély pótlását kéri, mert nem kizárólag azt kell pótolni, hanem magát az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratot is.

[13] A II.r. alperest a tulajdonjoga bejegyzésének tűrésére kérte kötelezni.

[14] Kérte az alperesek perköltségben marasztalását is.

[15] Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Állították, hogy a felperes által megjelölt jogcímen a felperes igénye nem érvényesíthető. Arra hivatkoztak, hogy az elővásárlási jog a felperest nem illette meg, mert a bérleti szerződés 9. pontjában kikötött elővásárlási jog lehetetlen szolgáltatásra irányult, az a Polgári törvénykönyvről szóló

1959. évi IV. törvény (rPtk.) 227. § (2) bekezdése alapján semmis. Állították továbbá, hogy amennyiben a felperes szerint megsértették az elővásárlási jogát, úgy a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésében írt eljárásrend szerint érvényesíthette volna az igényét, azonban az erre szabott törvényi határidő a keresetindításig eltelt, emellett a felperes az igényérvényesítéssel egyidejűleg a teljesítőképességét sem igazolta.

[16] Álláspontjuk szerint a felperes a Ptk. 6:71. és 6:74. § (1) bekezdése alapján azért sem érvényesíthet igényt az I.r. alperessel szemben, mert őt a felperes vonatkozásában szerződéskötési kötelezettség nem terhelte, az elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezések között sem található ilyen rendelkezés. A Ptk. 6:222. § (4) bekezdése értelmében pedig a szerződés az elfogadó nyilatkozattal létrejött, annak bíróság általi létrehozása már nem lehetséges. Előadták, hogy az elővásárlási jog és a Ptk. 6:71. § (1) bekezdése szerinti szerződéskötési kötelezettség viszonyában olyan logikai kapcsolatot adott elő a felperes a jogi érvelésében, amely nem áll fenn.

[17] Az elsőfokú bíróság a fellebbezett ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I.r. alperesnek 3.175.000,- Ft, a II.r. alperesnek 317.500,- Ft ügyvédi munkadíjból álló elsőfokú perköltséget.

[18] Abból indult ki, hogy a Ptk. hatályba lépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptké.) 50. § alapján a perben a felperes által megjelölt Ptk.-beli szabályok helyett a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv. (rPtk.) szabályai voltak irányadók. A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) jogcímhez kötöttséget előíró 342. § (3) bekezdése azt azonban nem zárta ki azt, hogy a felperes által tévesen megválasztott jogszabály [Ptk. 6:71. § (1) bekezdés és 6:74. § (1) bekezdés] helyett a jogvitát a helyesnek tartott, azoknak megfeleltethető jogszabály [rPtk. 206. § (1) bekezdése és rPtk. 211. § (1) bekezdése]) alapján bírálja el, mert a felperes nyilatkozataiból egyértelműen beazonosítható volt az igényérvényesítés jogalapja.

[19] Az alperesek az elővásárlási jogot rendező szerződéses kikötés érvénytelenségére a Pp. 199. § (2) bekezdés bc) alpontja alapján anyagi jogi kifogásként jogszerűen hivatkozhattak, az azonban alaptalan volt. Ezért a felperest megillette a perbeli ingatlanon a bérleménynek megfelelő tulajdoni hányadra vonatkozó elővásárlási jog és tekintettel arra, hogy a felperes egészében kívánta az ingatlant értékesíteni és a felperes csak az egész ingatlanra vonatkozóan fogadhatta el a vételi ajánlatot, e körben irányadó volt a dologösszesség értékesítésére vonatkozó, a 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 9.b. pontjában kifejtett álláspont.

[20] A rPtk. 373. § (2) bekezdés előírásából következően viszont a feleket nem terhelte szerződéskötési kötelezettség, továbbá a rPtk. (de a Ptk. sem) nem követelte meg, hogy az elővásárlásra jogosulttal közölt ajánlat elfogadását követően még külön szerződést kellene kötnie az elővásárlásra jogosultnak az eladóval. Mindezek miatt alaptalan volt a felperes azon keresete, hogy szerződéskötési kötelezettség alapján hozza létre a bíróság a felek között egyszer már jogszabály erejénél fogva létrejött szerződést.

[21] A törvényszék nem látta érdemi jelentőségét annak, hogy az alperesek függő hatályú szerződést kötöttek, ami ténylegesen nem lépett hatályba. Kifejtette, hogy önmagában

az is az elővásárlási jog sérelméhez vezethet, ha az I.r. alperes a szerződés teljesítésétől az elővásárlási jogosult vonatkozásában elzárkózna, ugyanakkor a II.r. alperessel sem kívánna szerződést létrehozni. A forgalom biztonságával ellentétes lenne, ha ilyen esetben nem kellene érvényesíteni a hatálytalanság iránti igényt, hanem az elővásárlási jog jogosultja határidő nélkül önállóan tulajdonjogi igényt formálhatna. A felperes által a bíróságtól kért azon döntés, hogy az eladó és a vevő között függő hatállyal megkötött szerződéssel azonos tartalmú szerződést hozzon létre a felperes és I.r. alperes között, a joghatását tekintve megegyezik a szerződés relatív hatálytalanságának és a szerződés létrejöttének megállapítására irányuló igénnyel, amely vonatkozásában azonban önálló jogcím áll rendelkezésre, e jogcímen azonban a felperes igényt nem érvényesített.

[22] Az elsőfokú ítélet elleni fellebbezésében a felperes elsődlegesen annak megváltoztatásával a keresetének való helytadást, másodlagosan annak hatályon kívül helyezését, továbbá az alperes első- és másodfokú perköltségben marasztalását kérte.

[23] Az elsődleges fellebbezésében előadta, hogy az elsőfokú ítéletben írtakkal szemben az alperesek nem védekeztek azzal az egyébként helyes jogi érveléssel, hogy a felperessel, mint elővásárlásra jogosulttal közölt ajánlat elfogadásának jogkövetkezményeként a szerződés a felek között létrejött. A felperes a keresetében éppen azt sérelmezte, hogy az I.r. alperes ennek ellenére – a rPtk. 4. § (1) és (4) bekezdésébe, a Ptk. 1:3. § (1) bekezdésébe, 1:4. § (1) bekezdésébe ütközően – megtagadta, hogy a felperessel a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére alkalmas okiratot hozzon létre, és a felperes a vételárat az alapján megfizethesse.

[24] Az I.r. alperes a rPtk. 4. § szerinti kötelezettségét megszegve megtagadta az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges közreműködést, azonban nem kívánta eltérő vevővel létrehozni a szerződést, hanem semmit nem tett. A felperes ezért nem a létre nem jött szerződés relatív hatálytalanságának a megállapítása iránt indított pert, hiszen azt nem is tehette.

[25] Álláspontja szerint tévedett az elsőfokú bíróság annak megállapításával, hogy nincs annak jelentősége, hogy az alperesek közötti szerződés nem lépett hatályba. A jogvita nem abban állt, hogy az alperesek közötti szerződést nem létező szerződésnek kellene tekinteni, hiszen az egy létező, de hatálytalan szerződés, amihez joghatás nem fűződhet. Az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felperesi nyilatkozat nyomán viszont ez a szerződés az alperesek eredeti szándékának megfelelően már nem teljesülhet, ugyanis az adásvétel a felperessel jött létre, ahogy azt az elsőfokú ítélet helyesen rögzítette.

[26] Az I.r. alperest a szerződéses okirat aláírásának kötelezettsége terhelte, ezért hivatkozott a felperes a rPtk. 206. § (a Ptk. 6:71. §) rendelkezéseire. Ugyanakkor a jelen esetben nem pusztán egy bejegyzési engedély pótlása szükséges, hanem magának egy olyan szerződéses okiratnak, ami nem áll a felperes rendelkezésére az I. r. alperes jogsértő magatartása miatt.

[27] Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az érdemben helyes elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben marasztalását kérték. Állították, hogy a fellebbezés Ptk. 1:3. §-ra és 1:4. §-ra alapított érvelése meg nem engedett

keresetváltoztatásnak minősül. Az ügy érdemében fenntartották, hogy a felperest az általa érvényesíteni kívánt jogalapból származó alanyi jog nem illette meg.

[28] Megismételték az írásbeli ellenkérelmükben tett azon előadásukat, hogy az ajánlat elővásárlási jog jogosultja általi elfogadása által a szerződés létrejött, így annak létrehozására irányuló kötelezettség az I. r. alperest már nem terhelte. Alaptalan az a felperesi hivatkozás, hogy I. r. alperes nem tett semmit és ezért szükséges a szerződés létrehozása, mert az I. r. alperes kategorikus nyilatkozatot tett arról, hogy a felperes elővásárlási jogának gyakorlását nem fogadja el, vele nem kívánja a szerződést teljesíteni. Az I. r. alperest ugyanakkor – ezt kötelezővé tevő jogszabály hiányában – szerződéskötési kötelezettség nem terhelte. A felperes a jogsérelme orvoslását a relatív hatálytalanság körében kereshette volna, amennyiben annak többletfeltételei is fennállnak. A felperest megillető alanyi jog hiányában a II. r. alperes pedig nem köteles túrni a felperes tulajdonjogának bejegyzését.

[29] A fellebbezés alaptalan.

[30] Az ítéltábla a fellebbezést tárgyaláson kívül (Pp.376. § (1) bekezdés) a fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között bírálta el. (Pp. 370. § (1) bekezdés) Így a felülbírálat nem érintette az elsőfokú bíróság – egyébként helytálló – álláspontját, hogy a jogvita elbírálása során a rPtk-nak a Ptk. felperes által felhívott rendelkezéseinek megfeleltethető szabályait kellett alkalmazni. Nem volt továbbá a felülbírálat tárgya az alperesek érvénytelenségi kifogása sem.

[31] Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, abból helytálló jogi következtetésre jutott, az elsőfokú ítéletben kifejtettekkel az ítéltábla egyetért, ezért a fellebbezésben előadottak nem nyújtottak alapot a támadott ítélet megváltoztatására.

[32] A fellebbezésben a felperes a Pp. 373. § (1) és (3) bekezdésében írtak miatt jogszerűen nem hivatkozhatott az I.r. alperes rPtk. 4. § (1), (4) bekezdésbe ütköző magatartására, mert az meg nem engedett keresetváltoztatásnak minősül, figyelemmel arra, hogy az elsőfokú eljárásban ezt a jogszabályhelyet a keresete alapjaként nem jelölte meg. (Pp. 7. § 12. pont a) alpont, Pp. 373. § (1) bekezdés)

[33] A fellebbezésben előadottakkal ellentétben az I.r. alperes az írásbeli ellenkérelmében kifejezetten hivatkozott arra, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosult elfogadja a közölt ajánlatot, úgy a szerződés létrejön, vagyis azt nem kell létrehozni.

[34] Az elsőfokú bíróság a rPtk. 206. § (1) bekezdése és 211. § (1) bekezdése helyes alkalmazásával jutott arra a következtetésre, hogy a felperes igénye az általa felhívott jogcím alapján az alperesekkel szemben nem volt érvényesíthető, nem volt helye a szerződés bíróság általi létrehozásának.

[35] A perben nem volt vitás, hogy a felperes a perbeli bérleményre elővásárlási joggal rendelkezett, majd az ingatlan I.r. alperesi értékesítése során tett nyilatkozatával élt az elővásárlási jogával. Ennek nyomán az adásvételi szerződés a felperes és az I.r. alperes között a rPtk. 373. § (2) bekezdésében írtak értelmében létrejött.

[36] A felperes a perben azon joga megsértését állította, hogy az I.r. alperes nem működött közre olyan tartalmú és alakiségű okirat elkészítésében, ami a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére alkalmas lenne. Ezen sérelme orvoslására azonban – az elsőfokú bíróság által is kifejtettek szerint – a keresete jogalapjaként megjelölt jogszabályi rendelkezések alkalmatlanok voltak.

[37] A rPtk. 205. § (1) bekezdése szerint a szerződés a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre. Lehetséges továbbá a szerződés bírósági úton való létrehozása is olyankor, amikor nincs a felek között megállapodás. Ilyen esetben a bíróság ítélete a felek akaratát pótolja és létrehozza a jogviszonyt, az ilyen ítélet konstitutív jellegű és annak meghozatala után nincs már szükség arra, hogy a szerződést még külön meg is kössék, habár erre a lehetőségük megvan (GKT. 26/1973.). Ugyanez irányadó a jelen perbeli esetre is, hiszen a rPtk. 373. § (2) bekezdése szerint létrejött szerződést követően nincs szükség újabb „szerződés”, a felperes által elvárt okirat létrehozására, az I.r. alperest – a szerződés fentiek szerinti létrejöttét követően – nem terhelte a rPtk. 206. § szerinti szerződéskötési kötelezettség.

[38] Az ítéltábla az alperesek közötti szerződés hatálytalanságával kapcsolatos felperesi fellebbezés kapcsán a következőkre mutat rá. A rPtk. szabályai alapján elbírálandó, az elővásárlási jog figyelembevétele nélkül megkötött szerződés a szerződő felek között (egyéb ezt kiváltó ok hiányában) érvényes és hatályos, ugyanakkor az elővásárlási jog jogosultja számára joghátrányt okozhat, ami azonban hivatalból nem vehető figyelembe. Abban az esetben, ha az eladó az adásvételi szerződést nem az elővásárlásra jogosulttal, hanem mással köti meg, az elővásárlási joga megsértése miatt pert indító jogosultnak a keresetében egyrészt kérnie kell annak megállapítását, hogy az adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, másrészt – az ajánlatot elfogadó nyilatkozat egyidejű megtételével – annak megállapítását is, hogy ennek folytán az adásvételi szerződés közte és az eladó között jött létre (az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló 2/2009. PK. vélemény 8. pontja).

[39] Az elővásárlásra jogosultnak tehát egy sajátos megállapítási keresetet kell előterjesztenie, amelyben egyrészt kérnie kell annak megállapítását, hogy az eladó és a vevő között létrejött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan (relatív hatálytalanság), másrészt pedig annak megállapítását is, hogy elfogadó nyilatkozata folytán az adásvételi szerződés közte és az eladó között jött létre. A kereset e két része tehát szorosan összefügg és egymást feltételezi. Ilyen keresetet a felperes azonban – vélhetően eltérő jogi álláspontja folytán – nem terjesztett elő.

[40] A felperes a másodlagos fellebbezésében nem jelölt meg konkrét anyagi vagy eljárásjogi jogszabálysértést, illet az ítéltábla sem talált, ezért az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére nem volt ok.

[41] Mindezekre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú ítéletet a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[42] Az eredménytelenül fellebbező felperes a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az alperesek által felszámított (Pp. 81. §), a 32/2003. (VIII.22.) IM.r. (IM.r.) 3. § (2) bekezdés c) pontja és (5) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget az alpereseknek. Az ítéltábla az IM.r. 3. § (6) bekezdése alapján az I.r. alperesnek járó ügyvédi munkadíjat 1.300.000,- Ft + ÁFA, a II.r. alperesnek járó ügyvédi munkadíjat 200.000,- Ft + ÁFA összegre mérsékelte, mert a két alperes jogi képviselőjét ugyanaz az ügyvédi iroda látta el. A másodfokú eljárásban a viszonylag egyszerű ténybeli és jogi megítélésű ügyben a fellebbezés áttanulmányozása, majd a fellebbezési ellenkérelem elkészítése volt a jogi képviselő teendője, a fellebbezést a másodfokú bíróság tárgyaláson kívül bírálta el.

Győr, 2025. január 30.

Dr.Ferenczy Tamás s.k.
a tanács elnöke

Dr.Kovács Zsolt s.k.
előadó bíró

Dr.Konarik Attila s.k.
bíró