



Győri Ítéltábla

Az ügy száma: Gf.II.20.067/2024/7/I.

A felperes: felperes1

(cím12.)

A felperes képviselője: dr. Mihalik Péter ügyvéd

(cím8.)

Az I. rendű alperes: Alperes1

(cím13.)

A II. rendű alperes: Alperes2

(cím14.)

Az alperesek képviselője: Linhárt & Unger Ügyvédi Iroda

(cím10;

ügyintéző: dr. Linhárt Balázs ügyvéd)

A per tárgya: szerződés hatálytalansága (elővásárlási jog)

Az elsőfokú bíróság neve és fellebbezéssel támadott határozatának száma:

Szombathelyi Törvényszék

7.G.40.033/2023/29-II.

A fellebbezést előterjesztő fél és a fellebbezés sorszáma:

alperesek, 31.

Í t é l e t

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 2.088.720,- (Kettőmillió – nyolcvannyolcezer – hétszázhusz) Ft másodfokú perköltséget.

Megállapítja, hogy az I.r. alperes által le nem rótt 2.500.000,- (Kettőmillió – ötszázezer) Ft fellebbezési illetéket a magyar állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] Az I. rendű alperes tulajdonát képezi a település1-i helyrajzi szám1. helyrajzi számú, természetben cím16 szám alatti, iroda megnevezésű ingatlan. Az ingatlan tulajdonjogát az I. rendű alperes a magyar államtól átszállással szerezte meg 1992. január 17. napján. Az ingatlant a felperes 1994. október 6. napja óta folyamatosan bérli, a legutóbbi helyiségbérleti szerződés a felperes és az I. rendű alperes képviseletében eljáró cég2. között jött létre 2023. december 31. napjáig terjedő határozott időre.

[2] Az I. rendű alperes az ingatlant értékesíteni kívánta, ezért pályázatot írt ki. Ennek során a képviseletében eljáró polgármesteri hivatal 2023. június 5. napján licitet tartott, melyen részt vett a felperes és a II. rendű alperes is. A nyertes pályázó a II. rendű alperes lett, a végső ajánlata 84.000.000 forint + ÁFA volt. Az alperesek 2023. július 28. napján az ingatlanra adásvételi szerződést kötöttek, a vételárat 84.000.000 forint + ÁFA összegben határozták meg azzal, hogy a fordított adózás szabályai szerint járnak el, a vételár ÁFA-tartalmát a II. rendű alperesnek kellett megfizetnie. A szerződésben rögzítették, hogy a magyar államnak elővásárlási joga áll fenn, és a szerződés akkor lép hatályba, ha az elővásárlási jog jogosultja a közléstől számított 35 napon belül nyilatkozatot nem tesz, vagy elővásárlási jogáról lemond.

[3] A felperes a 2023. augusztus 9. napján kelt levelében tájékoztatta az I. rendű alperest, hogy álláspontja szerint a lakások és helységek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 58. § (1) bekezdése értelmében elővásárlási jog illeti meg. Felhívta az I. rendű alperest, hogy a megkötendő adásvételi szerződés tervezetét részére küldje meg, egyúttal közölte, hogy elővásárlási jogával élni kíván, a II. rendű alperes által ajánlott 84.000.000 forint + ÁFA vételáron. Az I. rendű alperes az adásvételi szerződést a felperes részére nem küldte meg. Az alperesek a tulajdonjog bejegyzését kérték az illetékes földhivaltaltól, azonban kérelmüket elutasították.

[4] A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy az alperesek által a helyrajzi szám1. helyrajzi számú ingatlan átruházására kötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan. Kérte továbbá annak megállapítását, hogy elfogadó nyilatkozata alapján az adásvételi szerződés közte és az I. rendű alperes között jött létre. Kérte, hogy a törvényszék rendelkezzen tulajdonjogának bejegyzése érdekében a vételár megfizetésének igazolását követően. Az Ltv. 58. § (1) bekezdésére hivatkozással állította, hogy a perbeli ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg. Előadta, hogy az ingatlanra a bérleti jogviszonya 1994. október 6. napjától fennáll. Az alperesek védekezésének ismeretében kifejtette, az Ltv. 58. § (1) bekezdése az alperesek értelmezése szerinti megszorítást nem tartalmaz, illet nem tartalmaz sem a törvény indokolása, sem a hozzá tartozó Kommentár, sem bírósági döntés. Amennyiben a jogalkotó szándéka az lett volna, hogy azt a bérlet illesse meg az elővásárlási jog, aki a helység önkormányzati tulajdonba kerülésekor annak bérelője, akkor a jogszabályi rendelkezést ekként fogalmazták volna meg. Minden olyan bérlet elővásárlási jog illet meg, amely olyan helyiség bérelője, amely az állam tulajdonából került az önkormányzat tulajdonába, függetlenül attól, hogy a bérleti szerződést mikor kötötte meg.

[5] Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Álláspontjuk szerint az Ltv. 58. § (1) bekezdése értelmében az elővásárlási jog a bérlet kizárólag abban az esetben illeti meg, amennyiben az állami tulajdonból önkormányzati tulajdonba kerülés pillanatában a bérlet vagy jogelődje bérleti jogviszonnyal rendelkezett. Megítélésük szerint a jogalkotó szándéka arra irányult, hogy az a bérlet, aki az üzlethelyiség önkormányzati tulajdonba adásának időpontjában a helyiséget bérelte, az elővásárlási jogát, amit előzőleg az államtól való bérleti jogviszony alapján megszerzett, ne veszítse el. Az ingatlan önkormányzati tulajdonba kerülése a 30.320/1992.01.17 számú földhivatali határozattal történt meg. A felperes 1993. december 6. napján került bejegyzésre a cégjegyzékbe, így a tulajdonátruházás időpontjában bérleti jogviszonyban nem állhatott az I. rendű alperessel. A felperesi jogértelmezés helyessége azt eredményezze, hogy bármely olyan helyiségbérleti szerződés esetén, melynek tárgya állami tulajdonból önkormányzati tulajdonba került ingatlan, a bérlet automatikusan elővásárlási jog illetné meg, akkor is, ha a helyiségbérleti szerződést a jelenben kötötte volna meg az I. rendű alperessel. Ezen bérlet indokolatlanul lennének előnyben azon bérlettel szemben, akik olyan helyiséget bérelnek, amely esetében az önkormányzat tulajdonjoga nem az államtól származik.

[6] Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével megállapította, hogy az alperesek között a település1-i helyrajzi szám1. helyrajzi számú, természetben cím16 ajtó alatti iroda megnevezésű, 79 m² alapterületű ingatlan vonatkozásában 2023. július 28. napján kelt adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan. Megállapította, hogy az ingatlan tekintetében az adásvételi szerződés a felperes és az I. rendű alperes között jött létre. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 84.000.000 forint vételárat. Rendelkezett az illetékes földhivatal megkereséséről, hogy a vételár megfizetésének igazolását követően az I. rendű alperes tulajdonjogát, a törvényszék végzése alapján feljegyzett perindítás tényét törölje, és a felperes tulajdonjogát adásvétel jogcímén jegyezze be. Az alpereseket mindezek tűrésére kötelezte.

[7] Az elsőfokú bíróság az Ltv. 58. § (1) bekezdésének és a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:223. § (1) bekezdésének idézése mellett kifejtette, nem volt vitatott, hogy a perbeli ingatlan állami tulajdonból került az I. rendű alperes tulajdonába, és az sem, hogy az I. rendű alperes nyilvános pályázat keretében az ingatlant a II. rendű alperes részére értékesítette 84.000.000 forint + ÁFA vételárért. Az adásvételi szerződés nem

tartalmaz arra vonatkozó rendelkezést, hogy az államon kívül más a perbeli ingatlanon elővásárlási joggal rendelkezne. A felperes felhívására nem is került sor annak érdekében, hogy elővásárlási joga gyakorlásáról nyilatkozzon, azt követően sem, hogy a felperes jelezte, elővásárlási jogával élni kívánna. A törvényszék megítélése szerint abban a jogkérdésben kellett állást foglalnia, hogy az Ltv. 58. § (1) bekezdése szerinti bérlet megillető elővásárlási jog időkorlát nélkül fennáll-e, vagy a jogszabályi rendelkezést akként kell értelmezni, hogy az elővásárlási jog csak azt a bérlet illeti meg, aki az üzlethelyiségnek állami tulajdonból önkormányzati tulajdonba kerülésekor is bérlelője volt és bérleti jogviszonya az önkormányzat általi értékesítéskor is fennállt. E körben azzal érvelt, a jogszabály szövege nem tartalmaz olyan megszorító rendelkezést, melyet az alperesek állítottak. Az Ltv. 58-60. §-aihoz fűzött indokolás a törvény szövegéhez képest megszorító, azt lerontó rendelkezést nem tartalmaz, csak megismétli a jogszabály szövegét. Az alperesek az érvelésüket alátámasztó jogszabályértelmezést, bírósági gyakorlatot nem tudtak megjelölni. A jogszabály szövegéből az következik, hogy a helyiség önkormányzat részéről történt elidegenítések fennálló bérleti jogviszony esetén a bérlet – a bérleti jogviszonya keletkezésének időpontjától függetlenül – elővásárlási jog illeti meg az állami tulajdonból önkormányzati tulajdonba került helyiség vonatkozásában. Nincs jelentősége, hogy az ingatlan jellegéhez képest egyes bérlelők előnyös helyzetbe kerülnek az önkormányzat tulajdonába más módon került ingatlanok bérlelőéhez képest. Az önkormányzat eldöntheti, hogy a bérletnek más módon, pl. szerződéssel biztosít-e elővásárlási jogot. Ezt a jogot az állami tulajdonból önkormányzati tulajdonba került helyiség tekintetében a jogszabály biztosítja. A felperes bérleti jogviszonyának fennállása az adásvételi szerződés időpontjában nem volt vitatott, ezért őt elővásárlási jog illette meg. A felperes igazolta, hogy teljesítőképes, illetőleg sem köztartozása, sem a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása nincs.

[8] Az elsőfokú ítélettel szemben az I. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést, melyben annak megváltoztatását, és a kereset elutasítását kérte. Fenntartotta azon álláspontját, hogy a felperest csak akkor illetné meg elővásárlási jog, hogyha az állami tulajdonból önkormányzati tulajdonba kerülés pillanatában bérleti jogviszonnyal rendelkezett volna. Megismételte álláspontját, mely szerint a jogalkotói szándék az volt, hogy az ingatlan önkormányzati tulajdonba adásának időpontjában bérleti joggal rendelkezők az elővásárlási jogukat ne veszítsék el. Fenntartotta azon hivatkozását, hogy a felperes bejegyzésének időpontjára figyelemmel a tulajdon átruházás időpontjában bérleti jogviszonyban nem állhatott az I. rendű alperessel, miként azon érvelést is, hogy a felperesi jogértelmezés helyessége indokolatlan előnyt jelentene az állami tulajdonból önkormányzati tulajdonba került ingatlan bérlelői számára.

[9] A felperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte. Továbbra is azzal érvelt, hogy az alperesek értelmezését sem a törvény indokolása, sem közzétett bírósági döntés nem támasztja alá. A törvény más rendelkezéséből sem következik a törvény szövegével ellentétes megszorító értelmezés. Ha a jogalkotó szándéka eltérő lett volna, akkor a törvény rendelkezéseit ahhoz képest fogalmazták volna meg. Az a körülmény, hogy a jogszabályi rendelkezést minden bérletre egyformán alkalmazni kell, nem indokolja a törvény szövegével ellentétes értelmezését. Az elővásárlási jog az önkormányzatra terhet nem jelent, az adásvétel során kialakult vételárat az önkormányzat akkor is megkapja a szerződésben kikötött feltételekkel, ha az elővásárlásra jogosult él ezzel a joggal. Utalt a jogalkotás előzményeire, mely szerint az Ltv. kihirdetésekor a bérlet eredetileg vételi jog illette meg, majd az Alkotmánybíróság ezen rendelkezést megsemmisítő határozatát követően került szabályozásra az elővásárlási jog. Nem merült fel, hogy csak azt a bérlet illetné meg az

elővásárlási jog, amely a helyiség önkormányzati tulajdonba adásakor is bérlő volt. Nem tekinthető kivételesnek, ha a törvényalkotó elővásárlási jogot biztosít a törvényben meghatározott egyes jogosultaknak.

[10] A fellebbezés nem alapos.

[11] Az elsőfokú bíróság a jogvita eldöntése szempontjából releváns tényeket helyesen állapította meg és az azokból levont, a felperest megillető elővásárlási jogra és annak alperesek általi megsértésére mutató jogi következtetése is helytálló. Helyesen alkalmazta a kereseti kérelemmel egyezően az elővásárlási jog sérelmének jogkövetkezményét is. Az ítéltábla az ítélet indokaival egyetértett, így azokat az ítéltábla részletesen megismételni nem kívánja. (Pp.386. § (4) bekezdése)

[12] Az elsőfokú bíróság a Ltv. 58. § (1) bekezdése szabályai helytálló értelmezésével állapította meg, hogy az önkormányzati helyiséget bérlő felperest a helyiség tulajdonos I. rendű alperes általi átruházásakor elővásárlási jog illette meg. A fellebbezésben kifejtett érveléssel szemben sem az Ltv. 58. § (1) bekezdése, sem az azt törvénybe iktató 1994. évi XVII. törvény 1. §-a, illetve annak miniszteri indokolása nem utal arra, hogy csak azt a bérlőt illethet meg az elővásárlási jog, akinek a bérleti jogviszonya fennállt a helyiség állam tulajdonából önkormányzat tulajdonába kerülése időpontjában. Az ítéltábla egyetért a törvényszékkel, hogy nem állapítható meg olyan jogalkotói szándék, hogy kizárólag a korábbi időállapot tekintetében kívánta volna a jogalkotó előnyben részesíteni a bérlőt. Az önkormányzati helyiségek gyakori, tipikus hasznosítási módja a bérbeadás. A bérlő személye akár rövid idővel az önkormányzat tulajdonszerzését követően is változhatott, így amennyiben a jogalkotói szándék az lett volna, hogy csak a már 1992. évben is bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlők számára biztosítják az elővásárlási jogot, akkor erre kifejezetten utalni kellett volna. Az Ltv. 58. § (1) bekezdése nem az időállapotot szabályozza, határolja be, hanem azon ingatlanokat határozza meg, melyek bérlőit előnyben kívánták részesíteni az elővásárlási jog biztosításával. Ezen értelmezést támasztja alá az Ltv. Nagykommentár idevonatkozó része is.

[13] Az alperesek jogértelmezését a bírói gyakorlat sem támasztja alá. Ezzel szemben az EBH1999.127. számú eseti döntésben megállapított tényállás szerint az ingatlan 1992-ben került állami tulajdonból az önkormányzat tulajdonába, a felperes bérleti szerződése pedig a 1994-1995. években állt fenn. A volt bérlő felperes keresete elutasításának indoka nem az volt, hogy a tulajdon átszállás után létesített bérleti jogviszonyt, hogy az ingatlan állami tulajdonból önkormányzati tulajdonba kerülésének időpontjában nem bérelte az ingatlant, hanem az, hogy az elővásárlási joga nem terjed ki a szerződés tárgyát képező teljes ingatlanra. Az indokolás szerint a felperes elővásárlási joga az egyéb törvényi feltételek fennállta esetén a bérleményét képező helyiségcsoportra korlátozódott. Az elővásárlási jog fennálltát tehát a Legfelsőbb Bíróság (jelenleg Kúria) sem tette kérdésessé az ingatlan önkormányzati tulajdonba kerülését követően kötött bérleti szerződés esetén.

[14] Helyes volt az elsőfokú bíróság részéről annak megítélése is, hogy a jogszabályon alapuló elővásárlási jog figyelmen kívül hagyásával az alperesek által megkötött adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosult felperessel szemben hatálytalan (Ptk. 6:223. § (1) bekezdés).

[15] Az anyagi jog szerint (Ptk. 6:223. §; elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló 2/2009. (VI. 24) PK vélemény 8. pontja) az elővásárlási joga megsértése miatt pert indító jogosultak 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 jogosultnak így egy sajátos, két részből álló megállapítási keresetet kell előterjesztenie, a kereset e két része szorosan összefügg és egymást feltételezi.

[16] A felperes az eredményes igényérvényesítéshez szükséges valamennyi kereseti kérelmet előterjesztette, megtette elfogadó nyilatkozatát, igazolta teljesítő képességét, köztartozás mentességét. Ennélfogva az elsőfokú bíróság az elővásárlási jog sérelme miatti jogkövetkezményeket is megalapozottan alkalmazta.

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

[18] A fellebbezés eredményre nem vezetett. Bár az I. rendű alperes fellebbezése kihat pertársára, a II. rendű alperesre, a Pp. 87.§ (2) bekezdése értelmében a kizárólag I. rendű alperes fellebbezése következtében felmerült másodfokú perköltség megtérítésére a II. rendű alperes nem kötelezhető.

[19] Az I. rendű alperes a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles a felperes által Pp. 81. § (1) bekezdése szerint felszámított ügyvédi munkadíjból, utazási költségből álló másodfokú perköltség megfizetésére. Az ítéltábla a jogi képviselő munkadíját a 32/2003 (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés b) pontja, (5) bekezdése, 4/A.§-a szerint állapította meg.

[20] Az eredménytelenül fellebbező, illetékmentes (Itv. 5.§ (1) bekezdés b) pont) I. rendű alperes által meg nem fizetett fellebbezési illeték a Pp. 102. § (6) bekezdése alapján az állam terhére marad.

Győr, 2024. szeptember 19.

Dr.Ferenczy Tamás s.k.
a tanács elnöke

Dr.Konarik Attila s.k.
előadó bíró

Dr.Mészáros Zsolt s.k.
bíró