

Fővárosi Törvényszék Gazdasági Kollégiuma  
1535 Budapest, Pf.: 887.  
5.G.41.764/2010/50.

A Fővárosi Törvényszék dr. Kocsomba Nelli ügyvéd ( címe ) által képviselt **felperes neve** ( felperes címe.) felperesnek, a Dr. Sándor Ügyvédi Iroda (címe.; ügyintéző: dr. Sándor Zsolt ügyvéd) által képviselt **I.r. alperes neve**(I.r. alperes címe.) I.r. és dr. Tomcsányi Tamás ügyvéd (címe.) által képviselt **II.rendű alperes neve** (II.r. alperes címe) II.r. alperesek ellen **szerződés részbeni hatálytalanságának megállapítása és egyéb** iránt indított perében meghozta az alábbi

### í t é l e t e t .

A bíróság a keresetet elutasítja.

A bíróság kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a I. és II.r. alpereseknek személyenként 4.000.000- (Négymillió) Ft perköltséget.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Fővárosi Ítéletáblához címzett, de a Fővárosi Törvényszéknél négy egyező példányban előterjesztett fellebbezésnek van helye.

A másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálhatja el, ha a fellebbezés csak a kamatfizetésre, a perköltség viselésére vagy összegére, illetve a meg nem fizetett illeték vagy az állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik, valamint, ha a fellebbezés csak az előzetes végrehajthatósággal, a teljesítési határidővel vagy a részletfizetés engedélyezésével kapcsolatos, vagy ha a fellebbezés csak az ítélet indokolása ellen irányul.

Ezen esetekben a tárgyalás megtartását a fellebbező fél fellebbezésében, a fellebbező fél ellenfele pedig a fellebbezés kézhezvételétől számított nyolc napon belül kérheti.

Ugyancsak tárgyaláson kívül bírálja el a fellebbezést a másodfokú bíróság, ha a felek ezt kérték.

Tárgyaláson kívül bírálhatja el a fellebbezést a másodfokú bíróság, ha megítélése szerint - tekintettel a fellebbezési (csatlakozó fellebbezési) kérelemben, illetve fellebbezési ellenkérelemben foglaltakra - az ügy eldöntése tárgyaláson kívül is lehetséges.

A jogi képviselővel eljáró felek a határozat ellen benyújtott fellebbezéshez mellékelt közös kérelemben indítványozhatják, hogy az anyagi jogszabály megsértésére alapított fellebbezést közvetlenül a Kúria bírálja el. Vagyoni jogi ügyben a felek akkor indítványozhatják a Kúria eljárását, ha a fellebbezésben vitatott érték az ötszázezer forintot meghaladja. A fellebbezésben új tényre, illetve új bizonyítékra hivatkozni nem lehet. A fellebbezés elbírálása tárgyaláson kívül, a felülvizsgálati eljárásra irányadó szabályok megfelelő alkalmazásával történik, így a fellebbezés

elbírálása során a Kúria a rendelkezésre álló iratok alapján dönt. A határozat ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

A jogorvoslati eljárás során fellebbezést (csatlakozó fellebbezést) előterjesztő fél számára a jogi képviselőt kötelező.

### **I n d o k o l á s :**

A bíróság a felek nyilatkozatai, a rendelkezésre álló okiratok és a per egyéb adatai alapján az alábbi tényállást állapította meg.

Az I.r. alperes tulajdonát képezte a ... helyrajzi szám alatti, természetben a I.rendű felperes címe. szám alatti műemléki ingatlan. A perbeli műemléki ingatlan földszintjén található 297 négyzetméter alapterületű bérleményt bérelte a felperes, ahol kávézót működtetett; a bérleti jogviszony 30 év határozott időtartamra jött létre.

Az I.r. alperes a 2010. április 15. napján kelt 218/2010. (IV.15.) B-L.Ö.h. határozatával döntött arról, hogy a perbeli műemléki ingatlan, valamint a ... szám alatti és a ... szám alatti ingatlanban meglévő tulajdoni hányada együttes értékesítésére nyílt, többfordulós pályázatot ír ki. Ezt követően az I.r. alperes pályázati felhívást tett közzé, melynek célja volt a perbeli műemlék minősítésű ingatlan, valamint a fenti tulajdoni hányadok értékesítése; a pályázat 2010. június 16. napja és 2010. június 24. napja között került meghirdetésre.

Az I.r. alperes a 2010. április 23. napján kelt levelében felhívta a felperest az elővásárlási jog gyakorlására, a pályázati egység egésze vonatkozásában. Egyúttal tájékoztatta a felperest arról, hogy az elővásárlási jog gyakorlása esetén versenyeztetési eljárás lefolytatására nem kerül sor, az I.r. alperes az adásvételi szerződést 10 napon belül megköti az elővásárlási jogát gyakorló jogosulttal. A felperes a 2010. június 7. napján kelt levelében jelezte az I.r. alperes számára, hogy a bérlemény vonatkozásában kíván csak élni az elővásárlási jogosultságával, és felhívta az I.r. alperest, hogy az ennek megfelelő elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívást küldjön részére.

Az I.r. alperes 2010. szeptember 13. napján adásvételi szerződést kötött a II.r. alperessel, a pályázat nyertesével a perbeli műemléki ingatlan, valamint a pályázati felhívásban szereplő további tulajdoni hányadok vonatkozásában; ezen dologösszesség vételára 5.220.000.000.- forintban került meghatározásra.

Az I.r. alperes a 2010. szeptember 21. napján kelt levelében felhívta a felperest a megkötött adásvételi szerződés alapján az elővásárlási joga gyakorlására a dologösszességgel kapcsolatosan. A felperes a dologösszesség, illetőleg a perbeli műemléki ingatlan egésze vonatkozásában nem, csupán a bérleménnyel összefüggésben kívánt elővásárlási jogával élni.

Felperes módosított keresetében elsődlegesen a 2010. szeptember 13. napján kötött adásvételi szerződés felperessel szembeni hatálytalanságának megállapítását kérte azzal, hogy a bíróság állapítsa meg, a felperesi bérlemény vonatkozásában az I.r. alperes és a felperes között jött létre a

szerezés 81.449.864.- Ft vételár ellenében. Másodlagosan keresetében a 2010. szeptember 13. napján kötött szerződés érvénytelenségének megállapítását és az alperesek perköltségben történő marasztalását kérte.

Elsődleges kereseti kérelme vonatkozásában előadta, hogy a bérlemény, az állam tulajdonából az I.r. alperes tulajdonába került helyiség, melyre nézve a felperesnek, mint bérlőnek törvényben biztosított elővásárlási joga áll fenn a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástv.) 58.§-ában foglaltak szerint. Előadta, hogy az elidegenítésről szóló döntés, illetve az első felhívás megküldését közvetlen megelőzően az I.r. alperes megváltoztatta a tulajdonában lévő bérlővel terhelt nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályainak szóló 16/2007.(IV.19.) önkormányzati rendeletet a 9/2010. (II.17.) és a 14/2010. (IV.07) önkormányzati rendeletekkel. Álláspontja szerint az I.r. alperes a rendelet módosításával teremtette meg annak lehetőségét, hogy a felperes az elővásárlási jogát csak az I.r. alperes tulajdonában álló épület teljes egészére gyakorolhassa, amennyiben azzal élni kíván. Ezzel szemben a Lakástv. 58.§-ában foglaltak egyértelműen megjelölik, hogy mely körben rendelkezik elővásárlási joggal a felperes, ennek okán az I.r. alperesi rendelet a Lakástv.-ben foglalt rendelkezésekkel ellentétes, mivel az elővásárlási jogot csak az ingatlan teljes egészére nézve lehet az alapján gyakorolni. Hivatkozott arra is, hogy a Lakástv. 51.§ (1) bekezdése szerint társasházzá kellett volna alakítani az ingatlant, albetéteket kellett volna létrehozni az értékesítést megelőzően, ez esetben tudta volna gyakorolni az elővásárlás jogát a felperes a Lakástv. 58.§-a szerint, a perbeli esetben azonban ettől elzárta a felperest az I.r. alperes. Mivel az I.r. alperesi rendelet kiüresíti az elővásárlási jogra vonatkozó szabályokat, álláspontja szerint az új rendelet alkotmányosértő, a 30 napban meghatározott jogvesztő határidőre is figyelemmel, ezért kérte, hogy a bíróság a per tárgyalásának felfüggesztése mellett kezdeményezze az alkotmányosértő rendelet alkotmányellenességének vizsgálatát. Álláspontja szerint a fentiekre figyelemmel az I.r. alperes megsértette a felperes elővásárlási jogosultságát, mely részbeni hatálytalanságot eredményez a perbeli adásvételi szerződéssel összefüggésben.

A másodlagos kereseti kérelme vonatkozásában előadta, hogy joggal való visszaélészerűen került sor a perbeli dologösszesség eladására, mivel az I.r. alperes olyan ingatlant, illetőleg tulajdoni hányadokat értékesített, amelyek funkcionális kapcsolatban egymással nem állnak, és természetben egymástól távolabb is helyezkednek el. Az együttes értékesítés esetén volt lehetősége így az I.r. alperesnek arra álláspontja szerint, hogy rendkívül magas vételár ellenében pályáztassa az ingatlanokat, illetőleg tulajdoni hányadokat, mely vételár mellett a felperesnek nem volt reális lehetősége, hogy az elővásárlási jogával élni tudjon. Hivatkozott arra is, hogy jogszabálysértő, illetőleg jogszabály megkerülésére irányul a perbeli adásvételi szerződés az elővásárlási jog megsértésére tekintettel, mivel össze nem tartozó dolgokat értékesített az I.r. alperes; hivatkozott e körben a 2/2009. számú Pk véleményben foglaltakra. Előadta, hogy a dologösszességként történő eladás üresítette ki, illetőleg tette lehetetlenné azt, hogy az elővásárlási jogával élni tudjon a felperes. Álláspontja szerint mindezek, illetőleg annak a ténye, hogy közjogi eszközökkel tette lehetetlenné rendeletmódosítás útján az I.r. alperes, hogy a felperes élni tudjon az elővásárlási jogával, azt támasztják alá, hogy a perbeli adásvételi szerződés jóerkölcsbe ütközik. Megjegyezte, hogy csak igen kevesen tudnának indulni a perbeli pályázaton, melyen 5 milliárd forintot meghaladó értékben került meghatározásra a vételár, és ez megakadályozza az igazi versenyt.

Álláspontja szerint a másodlagos kereseti kérelem vonatkozásában a perbeli adásvételi szerződés érvénytelenségét támasztja alá továbbá, hogy az I.r. alperes eljárása a tisztességtelen piaci magatartás követelményét sértette, és az I.r. alperes gazdasági erőfölényben járt el, a pályáztatás és az elidegenítés módja korlátozta a versenyt. Utalt e körben a Tpvt. 21. és 11.§-ában foglaltakra. A Tpvt. 21.§-ában foglaltak körében hivatkozott arra, hogy az I.r. alperesi gazdasági erőfölényre utal az, hogy az I.r. alperes a dologösszességkénti értékesítéssel egy tiltott árukapcsolást valósított meg, illetőleg tisztességtelen eladási árat állapított meg, valamint elzárkózott a felperessel kötendő

ügylettől, mely a felperesi elővásárlási joggal alapult. A Tpv. 11.§-ában foglaltakkal kapcsolatosan rámutatott arra, hogy az épületegyüttes részét képező épületek és ingatlanok árának minősülnek, amelyek vonatkozásában a pályázati egységként történő értékesítés horribilis összege miatt az üzletfelek nem tudtak ajánlatot tenni, ami hatását tekintve elzárta őket a pályázat tárgyát képező árak beszerzésétől. A versenytorzító hatás vonatkozásában utalt arra, hogy az értékesítésből így kizárásra kerültek azok a potenciális beruházó cégek, akik nem a teljes épületegyüttest akarták megvásárolni. Előadta továbbá, hogy az olyan árképzés, amely az egyébként külön is értékesíthető épületeket együttesen értékesíti és ezáltal igen jelentős, 5 milliárd Ft fölé helyezi a minimális eladási árat, jelentős hátrányt jelent a kisebb befektetői potenciállal rendelkező ügyfeleknek. Megjegyezte, hogy a perbeli vételárra vonatkozó bankgarancia óriási költségekkel jár, és nem egyeztethető össze a szerződési gyakorlattal, mely szintén a versenyt torzítja, és ez alapján megállapítható a versenyt korlátozó hatás. Rámutatott továbbá arra is, hogy a Tpv. 11.§ (3) bekezdése szerint azokat a jogkövetkezményeket, amelyeket e törvény az (1) bekezdésben meghatározott tilalom megszegéséhez fűz, együttesen kell alkalmazni a Polgári Törvénykönyvben a jogszabályba ütköző szerződésre előírt jogkövetkezményekkel. Ez a jogkövetkezmény pedig álláspontja szerint egyértelműen a Ptk. 200.§-a szerinti semmisség, melynek okán lehetőség van a Tpv. rendelkezéseinek vizsgálatára a szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló kereseti kérelemre figyelemmel.

Az érdemi ellenkérelemben foglaltakra figyelemmel hivatkozott arra, hogy ha műemléki ingatlanról van szó a perbeli esetben, akkor először a műemléki ingatlanokra vonatkozó elővásárlási joggal kapcsolatos jogszabályi rendelkezéseket kell alkalmazni, majd ezt követik mögöttesen a Lakástv. rendelkezési, melyek így sorrendiséget jelentenek, de nem zárják ki egymást. Álláspontja szerint a felperesi perbeli legitimáció arra tekintettel is fennáll, mert maga az I.r. alperes hívta fel a felperest az elővásárlási jog gyakorlására az önkormányzati rendelet alapján.

Az I.r. alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben történő marasztalását kérte arra figyelemmel, hogy a felperesnek nincsen keresetjoga, miután elővásárlási jogra nem volt jogosult a perbeli adásvételi szerződéssel kapcsolatosan. Annak okán, hogy az ingatlan egészében értékesítésre került, a felperest nem illette meg a Lakástv.-ben foglalt szerinti elővásárlási jog, az csupán a bérleményre vonatkozott annak elidegenítése esetére. Miután az I.r. alperes az egész ingatlant adta el, és nem a bérleményt, így nem volt társasházzá alakítási kötelezettsége sem. Rámutatott azonban arra is, hogy jelen esetben a Lakástv. rendelkezései szerint azért sem illette meg a felperest elővásárlási jog, mivel a perben a 2001. évi LXIV. törvény 86.§-ában foglaltakat kellett alkalmazni, miután a perbeli ingatlan műemléki jellegű ingatlan. Ezen jogszabályhely alapján a felperest elővásárlási jog nem illette meg, így alaptalan a hatálytalanság megállapítására, illetőleg az érvénytelenség megállapítására irányuló kereseti kérelme. Előadta, hogy a Lakástv.-ben foglalt elővásárlási jog csak akkor alkalmazható, ha törvény eltérően nem rendelkezik, azonban jelen esetben a műemlékek vonatkozásában van eltérő jogszabály. A Tpv. rendelkezésre történt felperesi hivatkozás vonatkozásában előadta, hogy az I.r. alperes nem fejtett ki a Tpv. rendelkezéseit sértő magatartást, csupán tulajdonosi alapjogait gyakorolta a műemlékek elidegenítésekor. Hivatkozott azonban arra is, hogy álláspontja szerint a bíróság e körben nem vizsgálhatja hatáskör hiányában az I.r. alperesi magatartást, mivel az a Gazdasági Versenyhivatal hatáskörébe tartozik, illetőleg előadta, hogy ezen cselekmények következménye semmisség nem is lehet, hiszen a jogszabály speciális jogkövetkezményeket jelöl meg a Tpv.-t sértő magatartásokkal kapcsolatosan.

A II.r. alperes érdemi ellenkérelmében szintén a kereset elutasítását és a felperes perköltségben történő marasztalását kérte, csatlakozott az I.r. alperes által előadottakhoz. Kiemelte, hogy a felperes perbeli legitimációval nem rendelkezik a kereseti kérelme vonatkozásában és előadta, hogy

elővásárlási jog sem illette meg a felperest, valamint, hogy a felperesnek nincsen olyan jogi érdeke, mely alapján az alperesek között létrejött adásvételi szerződés semmisségének a megállapítását kérhetné. Álláspontja szerint a műemléki ingatlanokra vonatkozó speciális szabályokat kellett alkalmazni a perbeli adásvételi szerződés vonatkozásában, mely alapján a felperest elővásárlási jog nem illette meg.

Felperes keresete az alábbiak szerint **n e m a l a p o s** .

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástv.) 58.§ (1) bekezdése alapján, ha a törvény másként nem rendelkezik, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illette meg. Ugyanezen jogszabályhely (2) bekezdése akként rendelkezik, hogy az önkormányzat rendeletében határozza meg az (1) bekezdésben említett helyiségek vételárának mértékét, megfizetésének (részletfizetés, vételár engedmény stb.) módját és feltételeit.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 86.§ (1) bekezdése alapján a kulturális örökség védetté nyilvánított elemeire a Magyar Államot 37-40.§ kivételével elővásárlási jog illette meg

- a) ingatlanok esetében akkor, ha ezt a védetté nyilvánító, illetőleg a védettséget módosító rendelet kimondja. Amennyiben a műemlékekre több elővásárlási jog áll fenn, első helyen az államot, második helyen az ingatlant kezelő (vagy ingyenesen használó) önkormányzatot, harmadik helyen az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot illette meg az elővásárlási jog;
- b) védetté nyilvánított kulturális javak ellenérték mellett történő tulajdonátruházása esetében.

A bíróság a peres eljárás során elsősorban azt vizsgálata, hogy a felperest megillette-e az elővásárlási jog, és ha igen, milyen tartalommal a perbeli ingatlanok vonatkozásában, továbbá azt, hogy a támadott perbeli szerződés vonatkozásában érvénytelenségi ok fennáll-e.

A felperes csatolta az iratokhoz a felperesi bérleményt is magában foglaló ingatlan tulajdoni lapját, mely alapján megállítható volt, hogy az ingatlan műemlék, az ezen jelleget bejegyző határozat 1998. április 9. napján kelt, illetőleg megállapítható volt, hogy az ingatlan a Magyar Állam tulajdonából került az I.r. alperes tulajdonába. A felperes csatolta továbbá az ingatlanok értékesítésére vonatkozó önkormányzati határozatot és a pályázati felhívást, valamint a pályázat nyertesével, a II.r. alperessel kötött ingatlan adásvételi szerződést, és az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó két felhívást tartalmazó levél másolati példányát, továbbá a peres felek közötti levelezés okirati dokumentumait, illetőleg a felperesi bérleményre vonatkozó bérleti szerződést és annak módosításait, mely utóbbi alapján megállapítható volt, hogy határozott idejű bérleti jogviszony alapján bérelte a bérleményt a felperes.

A felperes csatolta továbbá az I.r. alperes hatályos 16/2007. (IV.19.) számú önkormányzati rendeletét, mely akként rendelkezett, hogy az önkormányzat az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőnek a törvényben biztosított elővásárlási joga gyakorlását úgy teszi lehetővé, hogy az eladásra számításba vehető helyiséget - az e rendeletben szabályozott eljárás keretében - a bérlőnek felajánlja megvásárlásra. A kizárólag az önkormányzat tulajdonában lévő épület elidegenítése esetén, az épületben lévő helyiség bérlője, mint a törvény alapján elővásárlásra jogosult az épület egészére vonatkozó, vele közölt ajánlat tartalmát csak teljes egészében fogadhatja

el. Ha az elővásárlásra jogosult kizárólag az általa bérelt helyiségre nézve tesz elfogadó nyilatkozatot, - amelyre az elővásárlási joga vonatkozik - nyilatkozata új ajánlatnak minősül, így közte és az önkormányzat között a szerződés csak akkor jön létre, ha ajánlatát az önkormányzat elfogadja.

Az I.r. alperes csatolta az iratokhoz a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Koordinációs és Felügyeleti Főosztálya által kiállított levelet, mely tartalmazta, hogy a perbeli ingatlanok értékesítéséhez a hozzájárulását a Magyar Állam nevében a hivatal megadta, és nyilatkozott a Magyar Állam nevében az elővásárlási jogról történő lemondásról.

Arra figyelemmel, hogy a felperesi bérleményt magában foglaló ingatlan műemléki ingatlan, az elővásárlási jog jogosultjainak megállapításához a kulturális örökség védelméről szóló törvény 86.§-ában foglaltakat kellett alkalmazni arra tekintettel, hogy az I.r. alperes nem a bérleményt értékesítette, hanem az egész ingatlant más tulajdoni hányadokkal együtt. Miután a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény eltérően rendelkezik, így a Lakástv. 58.§ (1) bekezdésében foglaltak nem voltak alkalmazhatók, azok ugyanis csak eltérő törvényi rendelkezés hiányában kerülhetnek alkalmazásra. Nincsen tehát olyan elővásárlási jogosultsága a perbeli műemléki ingatlan vonatkozásában a felperesnek, melynek megsértése hatálytalanságot vonhatna maga után.

Ennek okán, illetőleg arra figyelemmel, hogy a kulturális örökségre vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket kellett a perben alkalmazni, az I.r. alperesi rendelet előírásainak, melyek egyébként a Lakástv. rendelkezésein alapultak, nem volt jelentősége. A felperesi keresetben foglaltak vonatkozásában megjegyzi továbbá a bíróság, hogy a Lakástv. rendelkezésinek alkalmazása esetében nem az lett volna az elővásárlási jog gyakorlásának gátja, hogy az I.r. alperes a műemléki ingatlant más tulajdoni hányadokkal együtt, dologösszességként értékesítette, hanem az, hogy a műemléki ingatlant értékesítette és nem a benne lévő bérleményt; a felperes pedig az ingatlan vonatkozásában előadása szerint nem kívánt élni elővásárlási joggal.

A bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokat egyenként és a maguk összességében értékelte, és megállapította, hogy az alperesek által kötött adásvételi szerződés vonatkozásában érvénytelenségi ok nem áll fenn, az nem ütközik jogszabályi rendelkezésbe, illetve a jóerkölcsbe, valamint nem irányul jogszabály megkerülésére. Az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosult nyilatkozatára is figyelemmel jogszabályba nem ütközik, a kulturális örökség védelmére vonatkozó jogszabályi előírásoknak is megfelelt. Az I.r. alperes a tulajdonát képező ingatlan, illetőleg eszmei hányadok értékesítéséről a tulajdonosi jogosítványai alapján dönthetett, ezt meghaladóan pedig nem volt megállapítható a rendelkezésre álló adatok alapján olyan körülmény, mely alátámasztotta volna, hogy az adásvételi szerződés célja a társadalom által elfogadott valamely általános erkölcsi normát nyilvánvalóan sértene, és így a jóerkölcsbe ütközne.

A másodlagos kereseti kérelemben foglaltakra figyelemmel a bíróság álláspontja szerint helye volt a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló 1996. évi LVII. törvény (Tpv.) 88/A.§-a alapján az I.r. alperesi magatartás vizsgálatának.

E körben a bíróság a Tpv. 11. és 21.§-ában foglaltak alapján az alábbiakat állapította meg. Az I.r. alperes a perbeli adásvételi szerződéssel a tulajdonát képező műemléki ingatlant, illetőleg tulajdoni hányadokat értékesített, tulajdonosi jogosultságait gyakorolta. A rendelkezésre álló adatok alapján nem volt megállapítható, hogy az I.r. alperes gazdasági erőfölényében lett volna, illetőleg gazdasági erőfölényével visszaélt volna. Mind a felperes, mind az I.r. alperesi önkormányzat a piacon szabadon köthet megállapodásokat, a felperes akár az önkormányzattal, akár bármely más piaci

szereplővel bérleti szerződést köthet. Az I.r. alperesi értékesítés arra figyelemmel sem irányulhatott jelen esetben visszaélészerűen az elővásárlási jog valamely módon történő kijátszására, illetőleg ilyen eredménnyel nem járhatott, mivel a kulturális örökség védelmére vonatkozó jogszabályi rendelkezések szerint a felperest nem illette meg elővásárlási jog. A rendelkezésre álló adatok alapján nem volt megállapítható visszaélészerű joggyakorlás a gazdasági erőfölényre alapítottn; utal azonban arra is a bíróság, hogy az I.r. alperes több ingatlana tulajdoni hányadát értékesítette, és e körben ahhoz az elővásárlási jog jogosultja nevében a hatóság hozzájárult. A Tpvt. 11.§-ában foglaltak vonatkozásában pedig az volt a bíróság álláspontja, hogy nem volt megállapítható a rendelkezésre álló adatok alapján, hogy az I.r. alperes valamely vállalkozással olyan összehangolt magatartást alakított volna ki, amely a versenyt torzította, akadályozta volna. Az I.r. alperes egyoldalú döntésével pályázatot írt ki, majd a pályázat nyertesével szerződést kötött, mely nem valósíthat meg a bíróság álláspontja szerint a Tpvt. 11.§-ába ütköző magatartást, ezért nem valósulhattak meg a Tpvt. 11.§ (2) bekezdésében meghatározott különös esetek sem.

Mindezekre tekintettel, miután elővásárlási jog a perbeli műemléki ingatlannal összefüggésben a felperest nem illette meg, illetőleg a perbeli adásvételi szerződés vonatkozásában érvénytelenségi ok nem volt megállapítható, a bíróság a keresetet elutasította.

Annak okán, hogy a 2001. évi LXIV. törvény rendelkezései alapján kellett állást foglalni abban a kérdésben, hogy a felperest elővásárlási jog megilleti-e vagy sem, a bíróság az Alkotmánybíróság eljárásának kedvezményezésére nem látott jogszabályi lehetőséget.

A perben a felperes pervesztes lett, ezért a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján a bíróság a perköltség megfizetésére a felperest kötelezte; a perköltség az ügyvédi munkadíjakból állt.

A bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdése és (6) bekezdése alapján határozta meg az ügyvédi munkadíjakat mérsékelt összegben. A munkadíjak megállapítása során a bíróság figyelembe vette a perértéket, a kifejtett képviseleti tevékenység módját és körét, valamint a per nehézségi fokát, ennek okán az ügyvédi munkadíjakat 4.000.000.-forintban határozta meg, melyek magában foglalták az általános forgalmi adót.

Budapest, 2012. február 09. napján.

dr. Vasady Loránt s.k.  
bíró