

A Pécsi Ítéltábla a dr. Komáromi József ügyvéd által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek - alperesek neve alperesek címe ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a **K** Törvényszék 2011. szeptember 24. napján kelt 21.P.22.157/2010/98. számú ítélete ellen a felperes által 103. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül 75.000 - 75.000 - 75000 (hetvenötezer - hetvenötezer - hetvenötezer) forint másodfokú perköltséget az I., II. és XXV. rendű alperesnek.

A feljegyzett 480.000 (négy száznyolcvanezer) forint fellebbezési illetéket a Magyar Állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság ítéletében rögzítette, hogy a **b-i 000** helyrajzi szám alatti, „...” megnevezésű ingatlan a felperes tulajdonában állt. Azt az 1998. július 27. napján kelt adásvételi szerződéssel a **W** Kft. vásárolta meg. A szerződés 7. pontjában került rögzítésre, hogy a vevő az ingatlanon és a szomszédos ingatlanokon építési telkeket kíván kialakítani. Az eladó felperes a szerződésben erre figyelemmel akként

nyilatkozott, hogy a készülő rendezési terv szerint a **b-i** ... helyrajzi szám alatt felvett ingatlanok lakóházak és üdülők építésére alkalmas körzetté kerülnek átalakításra. Vállalta a felperes, hogy ennek érdekében a rendezési tervet módosítja. A **S** tulajdonában álló, a **b-i** ...helyrajzi szám alatti ingatlanok „**H K**” néven voltak ismertek. Ezen ingatlanokat az 1998. július 28. napján kelt adásvételi szerződéssel a **W Kft.** vásárolta meg.

A **W Kft.** 1999. január 25. napján eladta a **b-i 000**, ... helyrajzi számú ingatlanokat a **W...G... Kft.** részére. A telekmegosztást ezt követően a **W...G... Kft.** terjesztette elő, és **B** Polgármesteri Hivatala a 214/1999. számú határozatával a telekegyesítést és telekmegosztást engedélyezte. Ekkor került kialakítása a **b-i** ... helyrajzi szám alatti ingatlan.

A felperes a **b-i** ... helyrajzi szám alatti, „út” művelési ágú ingatlan tulajdonjogát 2000. augusztus 30. napján szerezte meg. Ezen ingatlan meghosszabbításában található a ... helyrajzi szám alatti ingatlan.

A **b-i 000** helyrajzi számú ingatlanból a későbbiekben kialakított ingatlanok 4/2005(111.10.) TNM rendelet szerint „zöld terület”-ként kerültek feltüntetésre.

A **b-i** ... helyrajzi szám alatti ingatlan 1 ha 1459 m². Az ingatlan korábbi 1/1 arányú tulajdonosa, a **W...G... Kft.** az 1999-es évtől a tulajdoni illetőségét értékesítette. Jelenleg tulajdoni hányaddal rendelkeznek itt III.rendű alperes neve, IV.rendű alperes neve, XVI.rendű alperes neve, V.rendű alperes neve, XI.rendű alperes neve, VII.rendű alperes neve VIII.rendű alperes neve, dr. IX.rendű alperes neve, dr. X.rendű alperes neve, XI.rendű alperes neve, VII.rendű alperes neve, VIII.rendű alperes neve, a **N I Kft.**, a **CAPIMMO** Ingatlanforgalmazó Kft., **M.E.** alperesek; az ingatlant terheli a felperes javára bejegyzett vízvezetési szolgalmi jog, XIV.rendű alperes neve, XIV.rendű alperes nevené, XVI.rendű alperes neve, IV.rendű alperes neve, dr. **J.Gy.**, dr. XVIII.rendű alperes neve javára bejegyzett holtigtartó hasznélvezeti jog, a **C Bank** jogelődje, az **I Kft.**, XI.rendű alperes neve és a **S Zrt.** javára bejegyzett jelzálogjog.

A **b-i** ... helyrajzi szám alatti ingatlan 550 m², „partvédőmű” művelési ágú. Tulajdoni helyzete a **b-i** ... helyrajzi szám alatti ingatlannal azonos.

A **b-i** ... helyrajzi szám alatti, 525 m² nagyságú, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan **N.E.** tulajdonában áll. **N.E.** a többségi tulajdonosa a **N I Kft.** II. rendű alperesnek és a **H Ü Kft.**-nek.

A fenti ingatlanokat a **H Ü Szolgáltató Kft.** üzemelteti. A **B** partra történő lejutáshoz a tulajdonosok, illetve nyaralók folyamatosan használták a **b-i** ... helyrajzi szám alatti ingatlant, és az ennek folytatásában található ... helyrajzi szám alatti ingatlan egy részét.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy **N.E.** a 2006. augusztus 2. napján kelt adásvételi szerződéssel értékesítette a I.rendű alperes neve I. rendű alperes részére a **b-i ...** helyrajzi szám alatti ingatlant 5.000.000 forint vételárért. Az adásvételi szerződésben írtakkal ellentétben a vételár kifizetése készpénzzel történt. Az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában a **b-i ...** helyrajzi szám alatti ingatlant 400.000.000 forint összegű keretbiztosítási jelzálogjog terhelte. Az adásvételi szerződés aláírását követően **N.E.** kérte az **I-E** Nyrt-től a keretbiztosítási jelzálogjog törlését. Az **I-E** Nyrt., a **C** Bank Rt. XXIII. rendű alperes jogelődje, 2006. augusztus 3-án úgy nyilatkozott, hogy amennyiben a 2.500.000 forint **N.E.** részéről befizetésre kerül, a **b-i ...** helyrajzi szám alatti ingatlanról 400.000.000 forintos keretbiztosítási jelzálogjogot törli.

2006. augusztus 8. napján az I. és a II. rendű alperes csereszerződést kötött egymással, amelyben az I. rendű alperes a tulajdonát képező, ... helyrajzi szám alatti ingatlant elcserélte a II. rendű alperessel a **b-i ...** helyrajzi szám alatt felvett, „...” megnevezésű ingatlan 240/21716-od tulajdoni illetőségére, és a **b-i ...** helyrajzi szám alatt ingatlan 8/1100-ad tulajdoni illetőségére. A szerződésben a felek rögzítették, hogy az elcserélt illetőségek a **B** belterület ... helyrajzi szám alatt felvett ingatlan telekhatárainak a **B** felé történő meghosszabbításával határolt terület kizárólagos használati jogát jelenti. A szerződő felek az elcserélt ingatlanok forgalmi értékét 5.000.000 forint + 1.000.000 forint ÁFA-ban jelölték meg. A szerződés 9. pontjában az I. rendű alperes - jogutódra is kihatóan - visszavonhatatlan kötelezettséget vállalt arra, hogy a tulajdonába kerülő ingatlanokon kizárólag a **H Ü** azon tulajdonosait engedi átjárni, akiknek a **H Ü** Kft-vel érvényesen kötött teljes körű szolgáltatási szerződése van. Az ügyletről az I. rendű alperes a számlát 2006. augusztus 8. napján állította ki, 5.000.000 forint + 20 % ÁFA, mindösszesen 6.000.000 forintra. A II. rendű alperes a számlát ugyanezen értékben bocsátotta ki.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy az I. rendű alperes törvényes képviselője, XI.rendű alperes neve XI. rendű alperes a **b-i ...** helyrajzi szám alatti ingatlannal kapcsolatban a csereszerződés megkötésekor tisztában volt azzal, hogy a **b-i ...** helyrajzi szám alatti ingatlan folytatásában lévő részt az üdülőkörben található tulajdonosok közül többen használják a **B** partra történő lejutás céljából. A **b-i ...** helyrajzi szám alatti ingatlannal közvetlenül szomszédos a **b-i ...** helyrajzi szám alatti ingatlan, amely az I. rendű alperes törvényes képviselője, XI.rendű alperes neve XI. rendű alperes tulajdonában van.

Az I. rendű alperes a **b-i ...** helyrajzi szám alatti ingatlanban fennálló tulajdoni illetőség megszerzését követően a **b-i ...** helyrajzi szám alatti útként nyilvántartott ingatlan felőli határán kerítést létesített. A kerítés építésére **B** Város Jegyzője 2007. július 17-én adott építési engedélyt a 10426-9/2007. számú határozattal. A **S** Bíróság a 20.K.20.151/2009/5. számú ítéletében megállapította, hogy az elsőfokú építésügyi hatóság szükségtelenül adott ki építési engedélyt a kerítésre, mivel annak építése építési engedély nélkül is megvalósítható. A felügyeleti eljárás keretében ugyanakkor a Dél-dunántúli Regionális Államigazgatási Hivatal jogszerűen járt el, amikor az építési engedély jogerőre emelkedésére figyelemmel a

2-1608-3/2008. számú határozatával azon ingatlan tulajdonosainak felügyeleti intézkedés iránti kérelmét elutasította, akik korábban a **B** partját a **b-i** ... helyrajzi szám alatti ingatlan használatával közelítették meg. Erre figyelemmel az ingatlantulajdonosok keresetét elutasította.

A kerítés és kapu létesítését követően azok a tulajdonosok, akik a **b-i** ... helyrajzi szám alatti ingatlant használták a part megközelítésére, birtokvédelmi kérelemmel fordultak **B** Község Jegyzőjéhez, aki a 162-9/2008., 374-3/2008., 372-2/2008., 370-2/2008., és a 22/2009. számú határozatával a birtokvédelmi kérelemnek helyt adott, és kötelezte a jelen per I. rendű alperesét, hogy a **B** partra történő szabad átjárást haladéktalanul biztosítsa, a lejárást akadályozó magatartást a határozat kézhezvételétől számított 3 napon belül szüntesse be. Ezen határozat megváltoztatása és az ingatlantulajdonosok birtokvédelmi kérelmének elutasítása iránt az I. rendű alperes terjesztett elő keresetet, melyet a **S** Bíróság a 2010. január 19. napján kelt, 5.P.20.497/2008/48. számú ítéletével elutasított. A **K** Törvényszék a nem jogerős 24.P.21.171/2010/62. számú ítéletével a **b-i** ... helyrajzi számot is érintő ítéletet hozott. Az ítélettel érintett területek nem azonosak az I. rendű alperes által kizárólagosan használt résszel.

A felperes a jelen perbeli keresetét 2010. június 25. napján terjesztette elő. Keresetében a megkötött csereszerződés színlelt voltát, annak jogszabályba és jó erkölcsbe ütközését állította. Véleménye szerint az harmadik személy jogának csorbítására irányult, egyrészt a **B** partot megközelítő, a **b-i** ... helyrajzi szám alatti ingatlant igénybe vevők sérelmét jelenti a szerződés megkötése, másrészt a felperes elővásárlási jogának kijátszására irányult. Keresetében kérte: a bíróság állapítsa meg, hogy a felperest elővásárlási jog illeti meg, és ezen jogával 3.166.000 forint vételáron élhet. Annak megállapítása iránti keresetet, hogy a csereszerződés a felperessel szemben hatálytalan, és a csereszerződés a felperes és a II. rendű alperes között jött létre, a felperes a 2011. december 12. napján megtartott tárgyaláson terjesztette elő.

A felperes 6.000.000 forintot teljesítési letétbe helyezett, amelyet a **K** Törvényszék a 2012. június 19. napján kelt, 14.Pk.20.887/2012/1. számú végzésével teljesítési letétként elfogadott.

A felperes időközben kisajátítás iránti kérelmet terjesztett elő a XXV. rendű alperesnél, amely szerv a 2011. július 18. napján kelt, 2-28-16/2011. számú határozatával a jelen per jogerős lezárásáig az eljárást felfüggesztette.

A felperes a 77. sorszám alatti utolsó keresetmódosításban elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy a csereszerződés megkötése jogszabály tiltó rendelkezésébe ütközik, ezért semmis; az átruházási szándék alapján azonban a II. rendű alperes illetőségei tulajdonjogának megszerzésére a felperes jogosult. Másodlagosan kérte annak megállapítását, hogy a csereszerződés vele szemben hatálytalan, a felperest megillető elővásárlási jog kijátszására és a **b-i** területen átjárásra jogosultak jogai gyakorlásának megghiúsítását célozza. Ezért kérte annak

megállapítását, hogy a **b-i** ... és ... helyrajzi szám alatti ingatlanokra a felperes és II. rendű alperes között jött létre 5.000.000 forint ÁFA-mentes vételáron az adásvételi szerződés, és kérte a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási átvezetését.

Az I. és II. rendű alperes a felperes keresetének az elutasítását kérték, előadva, hogy a csereszerződés valós akaratukat tükrözi, mindkét félnek az akarata az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére irányult. A felperesnek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elővásárlási joga nem volt, ezért jogszerűen jártak el, amikor a szerződés megkötését követően nem hívták fel a felperest az elővásárlási jog gyakorlására. Hivatkoztak arra, hogy a felperes elővásárlási jogának bejegyzése iránti kérelmét az illetékes **B** Körzeti Földhivatal több alkalommal elutasította.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította, és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperes és a II. rendű alperes részére 290.000 - 290.000 forint, a XI. rendű alperes részére 30.000 forint, a XXII. rendű alperes részére 15.000 forint, a XXV. rendű alperes részére 15.000 forint, a XXVI., XXVII., XXVIII., XXXV., XXXVI. rendű alperesek, mint egyetemleges jogosultak részére 15.000 forint, valamint a XXXI. rendű alperes 30.000 forint perköltséget. Egyúttal úgy rendelkezett, hogy a feljegyzett illetéket a Magyar Állam viseli. Rendelkezett továbbá a **b** helyrajzi számú ingatlanra feljegyzett perindítás tényének törléséről is.

Az elsőfokú bíróság a felperesnek a Ptk. 200.§-ának (2) bekezdésére (jogszabályba ütközés) alapított, szerződés semmisségének megállapítása iránti kereseti kérelmét azért utasította el, mert a támadott szerződés megkötésének időpontjában hatályos 2000. évi CXII. törvény (**B** törvény) 6.§-ának d/ pontjába a csereszerződés nem ütközött. E törvényhely 2006. év augusztusában azt mondta ki, hogy a vízpart a településrendezési tervben zöldterület felhasználási egységbe sorolt területen magánszemély tulajdonjogot nem szerezhetsz. Ugyan a csereszerződéssel érintett **b-i** ... helyrajzi számú ingatlan **B** Önkormányzat Képviselőtestületének helyi építési szabályzatáról szóló 8/2005.(X.13.) és 13/2003.(XII.17.) számú rendeletével módosított és egységes szerkezetbe foglalt 9/2003.(IX.10.) számú rendelete - helyi építési szabályzat szerint - **xxxxx** területi egységbe, azaz zöldterületi felhasználási egységbe került besorolásra, azonban a csereszerződéssel tulajdonjogot szerző I. rendű alperes, a I.rendű alperes neve nem minősült magánszemélynek. Később, 2008. december 1-jétől kezdődő hatállyal a 2008. évi LVII. törvény 8.§-ának (1) bekezdése módosította a korábbi szövegezést oly módon, hogy a vízpart a településrendezési tervben zöldterületi felhasználási egységbe sorolt területen ingatlan tulajdonjogát kizárólag a Magyar Állam és a helyi önkormányzat szerezhetsz meg közfeladata ellátása céljából. A jogszabály szövegének módosítása, pontosítása, a magánszemély fogalmának egyértelművé tétele azonban a korábban megkötött csereszerződés érvényességét nem érintette.

Az elsőfokú bíróság a felperesi képviselő nyilatkozatát tartalma szerint értékelve a másodlagos kereseti kérelmet a jó erkölcsbe ütközés miatti semmisség megállapításaként értelmezte - amikor a felperes annak megállapítását kérte, hogy a szerződés a területen átjárásra jogosultak jogai gyakorlásának megghiúsítását célozta. Ezt a szintén a Ptk. 200.§-ának (2) bekezdésében szabályozott hivatkozást azért találta alaptalannak az elsőfokú bíróság, mert a felperesnek nem volt jogi érdeke e kereseti kérelem tárgyában pert indítani, a felperes ugyanis közérdekű keresetindítási jogosultsággal nem rendelkezik az ingatlan tulajdonosai érdekében.

A felperes igényének érvényesítése során utalt a Ptk. 203.§-ára is. E körben az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy mivel felperesnek sem az I. sem a II. rendű alperessel szemben nem volt követelése a csereszerződés megkötésével a felperes kielégítési alapjának elvonása nem merülhetett fel.

Megállapította az elsőfokú bíróság, hogy a **B** törvény 20.§-ának (4) bekezdése értelmében a part menti 30m-es területsávra a települési önkormányzatokat elővásárlási jog illeti meg, amely az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nélküli is dologi hatályú, így az adott területre a felperesnek jogszabályon alapuló elővásárlási joga volt a csereszerződés megkötésekor is - a Ptk. 373.§-ának (1), (2) és (6) bekezdésére tekintettel. Ebben a körben megállapította az elsőfokú bíróság, hogy az I. rendű alperes ügyvezetőjének, XI.rendű alperes neve végig az volt a célja, hogy a **b-i** ... helyrajzi szám alatti ingatlan résztulajdoni illetőségét megszerezze annak érdekében, hogy az adott területen az átjárást megszüntesse. Ha egy lépcsőben, adásvétel útján szerzi meg az ingatlant, a felperes jogszabályon alapuló elővásárlási jogával élhetett volna, ennek kikerülésére iktatta közbe a **b** ... helyrajzi számú ingatlan megvásárlását. Az elővásárlási jog megsértésére alapított kereseti kérelmet mégis alaptalannak ítélete az elsőfokú bíróság, mivel a felperes az ajánlatot elfogadó nyilatkozatot indokolatlanul késedelmesen tette meg: a 2006. augusztus 8. napján megkötött szerződéshez képest csak 2011. december 22. napján terjesztette elő az elfogadó nyilatkozatot is tartalmazó keresetét.

Az elsőfokú ítélettel szemben a felperes nyújtott be fellebbezést, melyben az elsőfokú ítélet megváltoztatását kérte annak megállapítása mellett elsődlegesen, hogy az I. és II. rendű alperes között a **b-i** ... helyrajzi számú part sáv 240/21716-od hányadára és a ... helyrajzi számú 8/1100-ed tulajdoni hányadára ingatlancsere tárgyában létrejött szerződés a Ptk. 200.§-a (2) bekezdésében meghatározott okok miatt - jogszabályba ütközés, jogszabály megkerülésével kötötték, illetve jó erkölcsbe is ütközik - semmis, ezért rendelje el az eredeti állapot helyreállítását; másodlagosan állapítsa meg, hogy a csereszerződés valójában adásvételt leplez, ezért színlelt, és mivel az adásvétellel történő tulajdonszerzési magatartást helyettesítette, ezért az elővásárlási jog kijátszására irányulóként, a színlelt szerződést a leplezett szándék szerint kell megítélni. Mivel

- a) az I. és II. rendű alperes által nyújtott szolgáltatás valós értéke 5 millió forint volt, felperes a jogszabályon alapuló elővásárlási jogának gyakorlására ezen érték megfizetése ellenében jogosult, és a letétbe helyezett összegből 5 millió forintnak az I. rendű alperes javára történő kiutalása ellenében a

csereszerződés szerint az I. rendű alperes tulajdonába került fent körülírt ingatlanhányadokra bejegyzett tulajdonjogot megszerzi a II. rendű alperes tulajdonaként bejegyezett tulajdoni hányadokon;

- b) ha a csereértéket a bíróság a tényekkel bizonyított érték ellenére alperesi számla szerint valós értéknek fogadja el, akkor a felperes az elővásárlási jogának gyakorlására e vételár alapulvételével jogosult, és a letétbe helyezett összegből 6 millió forintnak az I. rendű alperes javára történő kiutalása ellenében a tulajdonjogot a felperes megszerzi.

A III.-XXXIX. rendű alpereseket a fentiek tűrésére kérte kötelezni. Az I. és II. rendű alperest perköltségben kérte marasztalni. Kérte a földhivatalt megkeresni a tulajdoni hányadok átjegyzésére.

Fellebbezésének indokolásában előadta, hogy a perbeli csereszerződés, az I. és II. rendű alperes magatartása nem felel meg az általános erkölcsi követelmények, mások jogfosztását eredményezi.

Hivatkozott továbbra is arra, hogy a szerződés megkötésének időpontjában hatályos **B** törvény 6.§-ának d) pontjában írt „magánszemély” kategória a későbbi módosításra is tekintettel már 2006-ban is úgy volt értelmezendő, hogy nem csak természetes személyt takart. A jogbizonytalanságot egyébként is ki lehetett volna küszöbölni a helyes értelmezéssel a jogalkalmazónak. A **B** törvény célja éppen az, hogy a **B**, mint közös kincs minden nem állami, vagy nem önkormányzati korlátozás alól mentesüljön.

A felperes hivatkozott továbbá arra, hogy színleltséget, jogszabályba ütközést, jó erkölcsbe ütközést is állított, és minden ami jogszabályba ütközik az egyúttal jó erkölcsbe is ütközőnek is minősül. Az I. és II. rendű alperes rosszhiszeműségének láncolatát pedig a felperes már bizonyította. Az a tény, hogy az új tulajdonos a **H Ü Kft.** javára átjárási díj beszédését tette lehetővé, önmagában igazolja a jogfosztást.

Emellett arra is hivatkozott a felperes, hogy az önkormányzat a területén érintett lakosok, ingatlantulajdonosok jogsérelme esetén köteles is fellépni minden olyan jogellenes magatartás megghiúsítása céljából, ami önkormányzati jogot is sért. Az önkormányzat feladata ugyanis a helyi rendezési terv végrehajtása; a képviselő-testület által megszavazott helyi rendezési terv pedig úgy rendelkezik, hogy a part menti terület az önkormányzat tulajdonába kell, hogy kerüljön, és parti sétányként kell használni.

Hangsúlyozta azt az álláspontját, hogy a bíróságnak először a hatálytalanságot kell megállapítani, és csak azt követően, ezzel a döntéssel nyílik meg a felperes számára az elővásárlási jog lehetősége, ezért nem terjesztette elő korábban a kettős keresetét erre vonatkozóan.

Előadta továbbá, hogy azért sem késhetett el a felperes a jognyilatkozat tételével, mert keresetét a tárgyalás berekesztése előtt is módosíthatja a Pp. 146.§-a szerint. Az elővásárlási jogának gyakorlására a határidő pedig akkor nyílik meg, amikor az eladó az ajánlatot teljes terjedelmében közli az elővásárlási jog jogosultjával, vagy a bíróságnak az az ítéleti rendelkezése jogerőre emelkedik, melyben megállapítja, hogy a csereszerződés színlelt, tartalma szerint adásvételi szerződésnek minősül. Álláspontja szerint ítéleti rendelkezés hiányában a csereszerződéssel szemben hiába terjeszt elő igényt az elővásárlásra jogosult, addig a vételi szándék

valószínűsítése elégséges. Megjegyezte egyúttal, hogy a felperes a mai napig nem kapta meg a csereszerződést írásban, annak tartalmát pontosan nem ismeri, azt a bíróság sem küldte meg részére.

Mindemellett hangsúlyozta, hogy véleménye szerint a csereingatlan vételára 5 millió forint volt, nem 6 millió forint. 6 millió forintot csak a bíróság felhívására helyezte letétbe. A vételár megállapítását a bíróságtól kérte. Továbbra is vitatta a II. rendű alperes 20% áfát tartalmazó számláját. Egyúttal megismételte, hogy 6 millió forint vételáron is hajlandó megvásárolni az ingatlant. Továbbra is kérte adószakértői, könyvvizsgálói képesítéssel rendelkező igazságügyi szakértő kirendelését a számlával kapcsolatos speciális adójogi kérdések tisztázására.

Az I. és II. rendű valamint a XXV. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte helyes indokainál fogva.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, abból okszerű következtetést vont le, és jogi indokolása is helyes, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A jogi indokolást a másodfokú bíróság az alábbiakkal egészíti ki:

A Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának 2/2009.(VI.24.) számú véleménye rögzíti, hogy az állandó bírói gyakorlat szerint az elővásárlásra jogosult nem kerülhet kedvezőbb helyzetbe azáltal, hogy vele a vételi ajánlatot nem közölték, mint amelyben akkor lenne, ha ezt vele szabályszerűen közlik. Ezért az elővásárlásra jogosult nem igényelheti a sérelmének az orvoslását az ajánlat elfogadására egyébként nyitva álló határidő meghosszabbításával és különösen nem az általános elévülési idő figyelembevételével. Ez ugyanis nem szolgálná a forgalom biztonságát, sértené az eladó és a vevő érdekeit, akik nem tarthatók hosszú ideig bizonytalanságban az általuk kötött szerződés hatályát illetően. Figyelemmel kell lenni arra is, hogy az eladott dolog állapota változhat, a vevő az általa megvett ingatlant átépítheti, felújíthatja, eladhatja, az idő múlásával az értékviszonyok is megváltozhatnak. Mindezekre tekintettel az elővásárlásra jogosulttal szemben az az általános követelmény támasztható, hogy a joga megsértéséről való tudomásszerzéstől számítottan megközelítőleg olyan időn belül kérje sérelme orvoslását, mint amennyi idő az ajánlat szabályszerű közlése esetén állt volna a rendelkezésére az elfogadó nyilatkozat megtételére. Azt kell tehát vizsgálnia a bíróságnak, hogy az elővásárlásra jogosult mikor szerzett tudomást e joga megsértéséről és ehhez képest elvárható határidőben lépett-e fel e jogának érvényesítése érdekében. Az elővásárlásra jogosult akkor tanúsítja a Ptk. 4.§-ának (1) bekezdés és (4) bekezdésében meghatározott jóhiszemű és tisztességes, az adott helyzetben általában elvárható magatartást, ha elővásárlási jogának sérelméről tudomást szerezve minél előbb bírósághoz fordul.

A Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának 9. számú állásfoglalása IX. pontjában kifejtette, hogy az elővásárlásra jogosult csak akkor kerülhet abba a helyzetbe, hogy a vételi ajánlat elfogadásáról nyilatkozzék, ha ismeri az ajánlat feltételeit. Ennél fogva vele a vételi ajánlatot teljes terjedelmében közölni kell.

A következőkes bírői gyakorlat szerint, ha az elővásárlási jog jogosultja részére a vételi ajánlat közlése nem szabályszerűen történt, hanem arról más módon szerzett tudomást, ez a körülmény nem akadályozza annak megállapítását, hogy a jogosult nem élt az elővásárlási jogával. (Legfelsőbb Bíróság EBH 2006.1408., BH 2005.320.)

A jelen esetben a felperes hivatkozott rá, és a szerződő felek egyike sem cáfolta azt, hogy nem közölték írásban teljes terjedelemben a felperessel a szerződést. A 2006. augusztus 8. napján megkötött szerződés tényéről a felperes a keresetindításkor, 2010. június 25-én biztosan tudott, hiszen azt támadta meg. Kérésére a S Bíróság beszerezte a szerződést a S Körzeti Földhivaltól. Ugyan a szerződést magát sem a S Bíróság (jelenleg S Járásbíróság), sem a K Törvényszék (korábban S Bíróság) nem küldte meg a felperesnek, azonban a szerződés lényeges tartalmi elemeit a S Bíróság 5.P.20.512/2010/3. sorszámú, áttételt elrendelő végzésének első oldal utolsó bekezdése tartalmazta. Az áttételt elrendelő végzés a felperesi képviselő részére 2010. augusztus 27. napján szabályszerűen kézbesítésre került, így a felperes a támadott szerződés lényegi tartalmáról ekkor értesült. Sőt, arról is értesült ekkor, hogy a csereszerződés a bírósági iratok között fellelhető, azt megtekintheti a képviselő személyesen is. Ha a felperes az iratbetekintés lehetőségéről lemondott, ezt az alperesek terhére értékelni nem lehet.

A hivatkozott PK vélemény 7. pontja szerint azonban az elővásárlásra jogosultnak a vele közölt ajánlatot teljes terjedelmében feltételek nélkül kell elfogadnia. Az elővásárlási joga megsértése miatt pert indító jogosultnak 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 PK vélemény (8. pontja). Ugyanezt az álláspontot rögzítette a Legfelsőbb Bíróság az 1996. évi 433. számú eseti döntésében is: azaz, ha az elővásárlásra jogosult a megismert vételi ajánlatot teljes terjedelmében nem fogadja el, a tulajdonos szabadul kötelezettsége alól.

A felperes a szerződés semmisségének megállapítását kérte a 2010. június 25-én előterjesztett keresetében, továbbá kérte annak megállapítását is, hogy 3.166.000 forint vételáron élhet elővásárlási jogával. A 3.166.000 forintos vételáron való megszerzési nyilatkozat még nem minősült joghatályos nyilatkozatnak a felperes részéről. Helyesen rögzítette az elsőfokú bíróság, hogy a szerződés szerinti 6 millió forintot 2012. június 19. napján helyezte teljesítési letétbe a felperes az elsőfokú bíróság felhívására. Nem ez volt azonban az első momentum, időpont amikor a felperes hatályos elfogadó nyilatkozatot tett. A 2011. június 30. napján megtartott tárgyalás (32. számú jegyzőkönyv) ugyan nem volt érdemi tárgyalás, mert nem volt

szabályszerű az összes fél idézése, azonban a felperes képviselője megjelent, és kérte nyilatkozatának jegyzőkönyvben való rögzítését: vállalja 5 millió forint + áfa vételáron megvásárolni a perbeli ingatlant.

A vételi ajánlat teljes körű megismerhetőségének 2010. augusztus végi időpontjától az elővásárlási jog joghatályos nyilatkozatának megtételéig, 2011. június 30-ig 10 hónap telt el.

A bírói gyakorlat nem határozta meg általános jelleggel, hogy mi a megfelelő határidő az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat megtételére. Az eset összes körülményeit kell mérlegelni ilyenkor, azonban 10 hónap egészen bizonyosan sok. A felperes tehát a másodfokú bíróság megítélése szerint is elkésztett elővásárlási joga gyakorlásával. A 2/2009. PK vélemény értelmében pedig az indokolatlanul késedelmesen megtett elfogadó nyilatkozatból azt a következtetést kell levonni, hogy a jogosult lemondott jogának gyakorlásáról. Ha ez megállapítható, a bíróság az elővásárlásra jogosult keresetét elutasítja.

A felperes fellebbezésével összefüggésben utal még arra a másodfokú bíróság, hogy 2000. CXII. törvény (**B** törvény) 2006. augusztusban hatályos 6.§-ának d/ pontjában írt „magánszemély” megfogalmazás pontatlanságát nem lehet a szerződő felek - az elsőfokú ítélet 11. oldal első bekezdésében írt *jogalkalmazók* helyett helyesen *jogalanyok* - terhére értékelni. Az a tény, hogy 2008-ban a jogalkotó módosította a kérdéses jogszabálysöveget, azt támasztja alá, hogy különösen pontatlan volt a korábbi meghatározás. Emellett a földhivatal sem találta jogszabályba ütközőnek a csereszerződést, és bejegyezte a tulajdonjog-változást. Ez szintén azt igazolja, hogy a **B** törvény vonatkozó rendelkezéseit a földhivatal is az elsőfokú bíróság, valamint a szerződő felek által alkalmazott értelemben alkalmazta.

A jó erkölcsbe ütközés körében az elsőfokú bíróság által kifejtett álláspontot a másodfokú bíróság is osztotta. A felperesnek a perindításhoz érdekeltsége nem állt fenn. Súlytalannak ítélte a másodfokú bíróság a felperes képviselőjének a másodfokú tárgyaláson kifejtett azon érvelését, miszerint azért sért önkormányzati jogot a perbeli szerződés, mert az önkormányzat képviselőtestülete kötelezővé tette az önkormányzatnak a part menti ingatlanok megszerzését a helyi építési szabályzatnak megfelelően. A helyi önkormányzat képviselőtestülete nem teremtheti meg ebben a körben a felperes perindítási jogosultságát.

A Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának 9. számú állásfoglalásában és 2/2009. számú PK véleményében írtak egyértelműen ellentétben állnak a felperes logikájával, miszerint először a szerződés hatálytalanságát kell megállapítani a bíróságnak, és csak azt követően tehet elfogadó nyilatkozatot az elővásárlásra jogosult. A csereszerződés színleltségét, adásvételt leplező voltát megállapító ítélet nem konstitutív hatályú, nem ennek jogerőre emelkedése nyitja meg az elővásárlási jog gyakorolhatóságát, hanem az elővásárlási jog megsértéséről és az ajánlat

tartalmáról való tudomásszerzés. Így a felperes ezzel összefüggő okfejtése is alaptalan.

A felperesnek a számlán feltüntetett összeggel kapcsolatos érvelése sem helytálló a kifejtettek szerint. A szerződésben rögzített teljes összeget kell elfogadni az elővásárlásra jogosultnak, nem vitathatja az értéket, nem alkudozhat az árról. Ezért adó-, illetve könyvvizsgáló szakértő kirendelését a másodfokú bíróság is szükségtelennek találta.

A felperes fellebbezésében írt jogszabály megkerülésével összefüggő jogcímmel kapcsolatban a másodfokú bíróság kiemeli, hogy a Ptk. 200.§-ának (2) bekezdése alapján valóban semmis az a szerződés, amelyet jogszabály megkerülésével kötöttek, azonban kivételt fűz hozzá a törvény, ha ahhoz a jogszabály más következményt nem fűz. A más következmény az elővásárlási jog megsértése esetén a hatálytalanság, a fenti írtak szerint azonban a felperes elővásárlási jogával elkészt.

A felperes pervesztes lett, ezért a Pp. 78.§-ának (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az alperesek másodfokú eljárásban felmerült perköltségét. A fellebbezési ellenkérelmet előterjesztő I. és II. rendű, valamint XXV. rendű alperes részére a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§-ának (2) bekezdés a.) pontja és (5), valamint (6) bekezdése alapján számított fejenként 75.000 forintot ítélt meg a másodfokú bíróság. Az ügyvédi munkadíj megállapításánál figyelemmel volt arra a tényre, hogy a két jogi képviselő a tárgyaláson megjelent, azonban írásbeli beadványt megelőzően nem nyújtott be. A felperes illetékmentességére tekintettel (Itv. 5.§-ának (1) bekezdés b) pontja) feljegyzett 480.000 forint illetéket a Magyar Állam viseli az Itv. 74.§-ának (3) bekezdése folytán alkalmazandó Kmr. 13.§-ának (1) bekezdése és 14.§-a szerint.

Pécs, 2013. június 20.

dr. Döme Attila s.k. a tanács elnöke, dr. Vogycska Petra s.k. előadó bíró, Gáspárné dr. Baranyabán Judit s.k. bíró