

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Kocsisné dr. László Ildikóügyvéd (...) által képviselt felperes neve (...) felperesnek, az Isépy Ügyvédi Iroda (fél címe 2, ügyintéző: Mydloné dr. Isépy Eszter ügyvéd) által képviselt Belváros Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzata (...) I. rendű és a dr. Tomcsányi Tamásügyvéd (...) által képviselt B. D. Kft. (...) II. rendű alperes ellen felmondás jogellenességének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2011. október 25. napján kelt, 17.G.42.174/2010/13. sorszámú ítélete ellen a felperes 14. sorszám alatt benyújtott, 16. sorszám alatt részletesen indokolt fellebbezése folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és II. rendű alpereseknek külön-külön 63 500 - 63 500 (Hatvanháromezer-ötszáz - Hatvanháromezer-ötszáz) forint másodfokú perköltséget.

Köteles a felperes az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 900 000 (Kilencszázezer) forint fellebbezési illetéket az államnak külön felhívásra megfizetni.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította és kötelezte a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű alperesnek 625 000 forint, míg a II. rendű alperesnek 312 500 forint perköltséget és az államnak külön felhívásra 900 000 forint le nem rótt illetéket.

Az ítélet tényállása szerint a felperes 1994. júniusa óta - jogutódként - bérli a B.,u. 36. szám alatti, földszinti 62 m² alapterületű üzlethelyiséget, amelyet pizzériaként üzemeltet. Az üzlethelyiség tulajdonosa 1/1 arányban az I. rendű alperes, aki 2007. május 15-én kelt levelével a bérleti szerződést a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. LXXVIII. törvény (Ltv.) 43. §-ának (1) bekezdése alapján - egy éves felmondási idővel - 2008. május 31-ére felmondta. A felperes ezt követően a B.-L. V. Zrt.-vel 2008. márciusában egyeztetést tartott, ahol kérte a bérbeadó felmondásának visszavonását.

A polgármester a 2008. május 7-én kelt levelével tájékoztatta a felperest arról, hogy a felmondást nem vonja vissza. Erre tekintettel a felperes 2008. június 2-án újabb kérelmet nyújtott be, amelyben arra az esetre, amennyiben a bérbeadó I. rendű alperes a felmondását visszavonná, vállalta az érvényesíteni kívánt bérleti díj különbözet megfizetését. E megkeresésre választ nem kapott.

Az I. rendű alperes 2009. május 4-én kelt levelével a bérleti szerződést egy éves felmondási idővel, cserehelyiség biztosítása nélkül 2010. május 31-ére az Ltv. 43. § (1) bekezdése alapján újból felmondta, és felszólította a felperest, hogy a helyiséget kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, legkésőbb 2010. június 15-éig adja át. Kérte továbbá, hogy a 2007 év folyamán közölt és 2008. május 31-ére szóló felmondást a felperes tekintse tárgytalannak.

2010. április 14-én újabb egyeztetésre került sor a felperes és a B.-L. V. Zrt. között, erről jegyzőkönyv készült. A jegyzőkönyvben a felperes az I. rendű alperes felmondását jogszerűnek ismerte el és nyilatkozatával tudomásul vette, hogy jogviszonya a felmondás következtében 2010. május 31-én megszűnik. Az I. rendű alperes tájékoztatta a felperest arról, hogy a bérleti jogviszony meghosszabbítására nincs lehetőség, mert a helyiséget is magába foglaló épülettel kapcsolatban az önkormányzat más jellegű hasznosítási elképzelésekkel bír. Arról is tájékoztatást nyújtott a bérbeadó I. rendű alperes a felperes számára, hogy az általa az építési szabályoknak megfelelően elvégzett és számlával igazolt felújítások ellenértéke beszámítására jogosult, amennyiben a beszámításra irányuló kérelmének a tulajdonosi és elidegenítési bizottság helyt ad.

2010. április 23-án az I. rendű alperes a felperest arról értesítette, hogy a tulajdonában álló, F. tere 10. szám alatti kivett lakóház és udvar megnevezésű műemlék minősítésű ingatlan, a B., V. u. 36. szám alatti műemlék ingatlan - az abban található 62 m²-es 23 .../0/A/12. hrsz. alatti felperesi bérleménnyel együtt -, valamint a S. I. tér 15. szám alatti műemlék ingatlan értékesítése céljából pályázat kiírásáról döntött. Közölte a felperessel, hogy az Ltv. 58. §-a alapján a bérlet elővásárlási jog illeti meg, amelynek következtében a forgalmi értébecslésekben meghatározott minimális eladási ár - 5.218.779.000 forint - összegben vételi ajánlatot tehet. Felhívta egyúttal arra, hogy nyilatkozzon a tekintetben, hogy kíván-e az elővásárlási jogával élni a teljes műemlék épületegyüttes tekintetében. Tájékoztatta arról, hogy a műemlékingatlanok pályázati egységet képeznek, ezért megvásárlásukra csak együttesen tehető vételi ajánlat, amelyre 30 napos határidőt biztosított. A felperes a felhívásra nyilatkozatot nem tett.

A felperes 2010. május 25-én nyújtotta be keresetét a bíróságon. Módosított keresetében a 2010. május 31. napjára szóló I. rendű alperesi felmondás jogellenességének megállapítását kérte. Előadta, hogy a felmondással az elővásárlási jogától kívánta őt az I. rendű alperes megfosztani. Arra is hivatkozott, hogy a 2007. május 15-ei felmondást követően 2008. június 3-án kérelmet nyújtott be a bérleti jogviszony fenntartása iránt, amelyre az I. rendű alperes 60 napon belül nem válaszolt, ezért az Ltv. 89. §-a értelmében úgy kell tekinteni, hogy a bérbeadó

a jogviszony fenntartásához hozzájárult. Hangsúlyozta, hogy a bérleményben értéknövelő beruházást végzett 6 700 000 forint értékben, amelynek következtében a tulajdonostól kedvezményben nem részesült, bérleti díj kompenzációra nem került sor. Jogellenesnek minősítette az I. rendű alperes eljárást, amelynek során az egész épülettömbre ajánlotta fel az ingatlan megvásárlását annak ellenére, hogy a felperesnek, mint bérlőnek csak az általa bérelt bérlemény tekintetében áll fenn elővásárlási joga az Ltv. 49. §-ának (1) bekezdése és 58. §-a alapján. Erre tekintettel az I. rendű alperes eljárása, amely szerint dologösszességként értékesítette az épületet, állítása szerint visszaélésszerű joggyakorlásnak minősül, ezért az a Ptk. 5. §-ának (1) bekezdésébe ütközik.

Kérte továbbá annak megállapítását, hogy az I. rendű alperes, mint eladó és a II. rendű alperes, mint vevő között létrejött ingatlan adásvételi szerződés a felperes bérleménye tekintetében - azaz a B., .V. u. 36. fszt. 62 m²-es üzlethelyiségre vonatkozóan - a felperessel szemben hatálytalan. Bejelentette, hogy a saját bérleményének tulajdonjogát meg kívánja vásárolni 20 000 000 forint összegű vételáron, amelybe beszámítaná az általa elvégzett 6 700 000 forint értékű beruházást. Arra az esetre, amennyiben ezt az ajánlatot az I. rendű alperes elfogadja és az adásvételi szerződés létrejön, kérte a felperes tulajdonjogának bíróság általi bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba, II. rendű alperest pedig ezek tűrésére kérte kötelezni.

Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Álláspontja szerint a felmondása jogszerű volt, az megfelelt az Ltv. 43. §-ának (1) bekezdésében foglaltaknak, amely felmondást a bérlő a 2010. április 14-ei emlékeztetőben maga is jogszerűnek ismert el, ezért 2010. május 31-ét követően a bérleti jogviszony és ezzel a felperes, mint bérlő elővásárlási joga megszűnt. Utalt a Legfelsőbb Bíróság 1999. évi 127. számú elvi bírósági határozatára és hangsúlyozta, hogy az adásvétel tárgya az egész ingatlan volt, ezért erre a felperes elővásárlási jogot nem gyakorolhatott. Hangsúlyozta, hogy az ingatlan műemlékvédelem alatt áll, ezért a 2001. évi LXIV. törvény hatálya alá tartozik, így a felperes elővásárlási jogának jogalapjaként az Ltv. nem alkalmazható.

A II. rendű alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a felperes bérleti jogviszonya megszűnt, amelyre tekintettel a felperes az alperesek közötti szerződés hatálytalanságának megállapítását nem kérheti, így keresetösségi joga nem áll fenn. Előadta, hogy a 2010. április 23-án kelt felhívás megfelelt az Ltv. és a 16/2007. önkormányzati rendelet szabályainak, ezt követően 30 nap állt a felperes rendelkezésére ajánlattételre. Az alperesek között az ingatlan adásvételi szerződés 2010. szeptember 13-án jött létre, amely időpontban a felperes bérleti jogviszonya már nem állt fenn, ezért azzal kapcsolatban elővásárlási joga sem volt.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét alaptalannak találta.

Határozatát a Ptk. 434. §-ának (3) bekezdésére, az Ltv. 24. §-ának (1) bekezdés a)-d) pontjára, 36. §-ának (1) bekezdésére és 43. §-ának (1) bekezdésére alapította.

Megállapította, hogy a felperes a bérlemény bérleti jogát jogutódlással szerezte meg, az eredetileg az „V. V. és Cs. B./né között 1994-ben létrejött helyiségbérleti szerződés alapján. E szerződés a bérbeadó általi felmondás tekintetében a jogszabálytól eltérő megállapodást nem tartalmaz, ebből következően az I. rendű alperes, mint bérbeadó a felperessel fennálló határozatlan idejű szerződését indokolás nélkül bármikor felmondhatta azzal, hogy a felmondási idő egy évnél rövidebb nem lehetett. Erre tekintettel az I. rendű alperes 2009. május 4-én kelt felmondása megfelelt az Ltv. 43. §-ának (1) bekezdésében foglaltaknak, amelynek következtében a felperes és az I. rendű alperes közötti bérleti jogviszony 2010. május 31-én megszűnt.

A felperes által hivatkozott Ltv. 89. §-át az elsőfokú bíróság nem látta alkalmazhatónak a perbeli felmondás tekintetében, hangsúlyozva, hogy a jelen esetben nincs olyan, az Ltv.-ben előírt bérbeadói hozzájárulást igénylő kérdés, amely esetén ez a szabály alkalmazható lenne. Jelentőséget tulajdonított annak a perbeli ténynek, hogy az I. rendű alperes az újabb felmondásában a korábbi felmondását hatálytannak tekintette, amelyből arra következtetett, hogy a felperes és az I. rendű alperes között a bérleti jogviszony a 2007. évi felmondás ellenére ezt követő időpontban is fennállt. Mindezek alapján a bérleti szerződés jogellenes felmondásának megállapítására irányuló keresetet megalapozatlannak találta.

Ezt követően a keresetnek az elővásárlási joggal kapcsolatos kifogásait vizsgálta. Rögzítette, hogy a felperesnek mint a helyiség bérlőjének a bérleti jogviszonya megszűntéig, azaz 2010. május 31-éig az Ltv. 58. §-a alapján elővásárlási joga állt fenn. Utalt a B.-L. Önkormányzata 16/2007. (IV.19.) B-L.Ö. számú rendeletében foglaltakra, amelynek 9. §-a szerint a pályázat kiírásáról, a kiírás tartalmáról a bizottság javaslata alapján a képviselő testület dönt azzal, hogy a pályázat kiírása előtt a helyiséget a bérlőnek, illetve az elővásárlásra jogosultnak kell megvásárlásra felajánlani, és azt csak akkor lehet másnak pályázat útján értékesíteni, ha az elővásárlásra jogosult e jogával nem él. A per adataiból megállapította, hogy az I. rendű alperes az ismertetett eljárási rendnek megfelelően tett ajánlatot a pályázat kiírását megelőzően a felmondási idejét töltő felperesnek. A felperes az elővásárlási jogát e felhívás alapján, ebben az időpontban gyakorolhatta, ezt követően, 2010. május 31-én azonban bérleti jogviszonya megszűnt, így ezen időpont után az I. rendű alperest semmilyen további kötelezettség nem terhelte.

A felperes által előadottak következtében az elsőfokú bíróság vizsgálta, hogy az I. rendű alperesi önkormányzat, mint bérbeadó az Ltv. és az önkormányzati rendeletben foglalt kötelezettségét és jogát rendeltetésszerűen gyakorolta-e. A felhívásból, az alperesek egybehangzó nyilatkozatából, az I. rendű alperes által csatolt 2010. szeptember 2-ai képviselő testületi jegyzőkönyv határozatkivonatából, továbbá a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal 6/A/2. alatt csatolt 2010. november 8-án kelt nyilatkozatából megállapíthatónak látta, hogy az I. rendű alperes nem

kizárólag a felperesi üzlethelyiséget jelentő .../0/A/12. hrsz.-ú bérleményt, hanem a bérleményt is magába foglaló teljes műemléki épületet, valamint ezzel együtt a F. tere 10. szám, illetve a S. I. tér 15. szám alatti épületet egységesen kívánta értékesíteni. Ennek alapján az ingatlanok együttes eladási árát 5 218 779 000 forintban jelölte meg, és valamennyi ingatlan együttes megvásárlására tett ajánlatot a felperesnek, mint elővásárlásra jogosult bérelőnek. Az épületegyüttes értékesítéséhez a KÖH megadta a hozzájárulást, illetve nyilatkozott a Magyar Állam nevében, hogy az őt a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 86. §-a alapján első helyen megillető elővásárlási jogáról lemond. Ennek alapján a bérelő elővásárlási joga az Ltv. 58. §-ának megfelelően továbbra is fennállt.

Felhívta az elővásárlási joggal kapcsolatosan a bírói gyakorlatban felmerült állásfoglalást igénylő jogértelmezési kérdésekről született 2/2009. (VI.24.) PK vélemény 9. pontját és hangsúlyozta, hogy ez a jogértelmezés nem kizárólag a Ptk. 373. §-a szerinti, szerződéssel biztosított elővásárlási jog jogosultjára irányadó, hanem a bérlet jogszabály folytán megillető elővásárlási jog esetén is alkalmazható. A PK vélemény alapján arra a jogi álláspontra helyezkedett, hogy bár az Ltv. a bérelőnek kizárólag a saját bérleményére vonatkozóan biztosít elővásárlási jogot, ez a jog azonban abban az esetben, ha a tulajdonos az elővásárlási joggal terhelt dolgot mással együtt oszthatatlan szolgáltatásként, azaz dologösszességgént kívánja értékesíteni, a teljes dologösszességre is gyakorolható. Ebben az esetben a dologösszesség egészére vonatkozó ajánlatot kell a bérelőnek megküldeni, aki az egészre vonatkozóan tehet elfogadó nyilatkozatot. Hangsúlyozta, hogy az I. rendű alperes ennek megfelelően járt el, amikor 2010. áprilisában - a felperes bérleti jogviszonyának megszűnését megelőzően - ajánlatot tett a három épületegyüttes, mint dologösszesség megvásárlására. A felperes a megadott határidő alatt sem elfogadó, sem az ajánlattól eltérő, új ajánlatnak minősülő nyilatkozatot nem tett annak ellenére, hogy csak ilyen ajánlat elutasítását követően, megegyezés hiányában fordulhatott volna bírósághoz annak érdekében, hogy elővásárlási jogát kizárólag a bérleményére nézve gyakorolhassa, és csak ebben az esetben lett volna joga a dologösszességgénti értékesítés tekintetében visszaélésszerű joggyakorlásra hivatkozni. A felperes azonban nem e szerint járt el és a keresetpontosítását követően sem jelölt meg olyan körülményt vagy tényt, amelyből az I. rendű alperes visszaélésszerű joggyakorlására lehetett volna következtetni.

Minderre tekintettel az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította.

A perköltségről a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése és a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet alapján rendelkezett a jogi képviselők által kifejtett tevékenységet mérlegelve. A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 900 000 forint kereseti illetékről a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése és a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése alapján határozott.

Az ítélet ellen a felperes nyújtott be fellebbezést, amelyben elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával a felperes keresetének teljesítését, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését kérte. A fellebbezés külön támadta

az elsőfokú bíróság által az alperesek részére megállapított perköltség összegét, mert álláspontja szerint a jogi képviselők számára megítélt munkadíj eltúlzott, míg az állam javára fizetendő illeték mértéke nem igazodik a keresetmódosításban megjelölt 20 000 000 forint pertárgyértékhez.

Arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperes és az I. rendű alperes között létrejött határozatlan idejű bérleti szerződés az Ltv. 43. §-ának (1) bekezdése és 58. §-ának (1) bekezdése értelmében 2010. május 31-én megszűnt volna a jogszabályok értelmében, azonban csak akkor, amennyiben az I. rendű alperes a felperes elővásárlási jogát nem zárta volna ki a 2010. április 23-án kelt eladási ajánlatával. Ebben az ajánlatban ugyanis az I. rendű alperes dologösszességként biztosított elővásárlási jogot a felperes részére, ez ellen a felperes 2010. május 20-án - a 30 napos határidőn belül - halasztó hatályú keresetet indított arra alapítva, hogy az I. rendű alperes a jogszabályban biztosított jogát rendeltetésellenesen gyakorolta. Ebből következően a felperes bérleti jogviszonya nem szűnt meg, az a törvény erejénél fogva fennáll arra tekintettel, hogy a felperes nem fogadta el az I. rendű alperes jogszabályba ütköző ajánlatát. A benyújtott kereseti kérelem halasztó hatályú, ezért mindaddig biztosítja a felperes elővásárlási jogának a fennállását, amíg ennek az ellenkezőjét jogerős bírósági ítélet meg nem állapítja.

Sérelmezte a fellebbezés, hogy az elsőfokú bíróság helytelenül értelmezte a PK 9. számú kollégiumi állásfoglalást és az azt kiegészítő 2/2009. (VI.24.) PK véleményben foglaltakat az elővásárlási joggal kapcsolatban, különösen arra tekintettel, hogy a II. rendű alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre nem került, az csak széljegyen szerepel. Hangsúlyozta, hogy a felperes a vételi ajánlatát megtette a 20 000 000 forint ajánlati ár megjelölésével. Ez megfelel a PK véleményben foglaltaknak, mely szerint ez a jog a bírósági eljárásban gyakorolható. A kollégiumi állásfoglalás értelmében a jogosultnak az egyes dologra fennálló elővásárlási jogát nem érinti az a körülmény, hogy a tulajdonos oszthatatlan szolgáltatásként értékesíti az egyébként önálló dolgokat. A felperes az elővásárlási jogát csak abban az esetben gyakorolhatta volna, amennyiben az elsőfokú bíróság megállapítja, hogy a dologösszességként való értékesítés az adott esetben az elővásárlási jog megghiúsítását célzó rosszhiszemű, tisztességtelen, visszaélésszerű joggyakorlásnak minősül és ezáltal a Ptk. 5. §-ának (1) bekezdése szerinti tilalomba ütközik. Az elsőfokú bíróság azonban nem tárta fel a körülményeket teljes körűen, a felperes bizonyítási indítványának nem adott helyt a vételár és az értéknövelő beruházások tekintetében, míg a bérleti jogviszony megszűnését vitató kereseti kérelemről nem döntött és arra vonatkozó álláspontját az ítélet indokolásában sem fejtette ki.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult annak helyes indokaira utalással. Állítása szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és abból helytálló jogi következtetésre jutott. A másodfokú eljárásban tartott tárgyaláson bejelentette és igazolta, hogy az alperesek

a perbeli adásvételi szerződést felbontották, amelyre tekintettel a széljegy törlésére került sor.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Megerősítette az adásvételi szerződés felbontásának tényét.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást a per eldöntéséhez szükséges mértékben lefolytatta, a tényállást a rendelkezésre álló bizonyítékokból helyesen állapította meg, és abból helytálló érdemi döntést hozott. Kifejtett indokaival a Fővárosi Ítéltábla mindenben egyetért, amelyek közül - a fellebbezésben foglaltakra tekintettel - az alábbiakat tartja szükségesnek kiemelni, illetve hangsúlyozni.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az I. rendű alperes 2009. május 4-én kelt felmondása megfelelt az Ltv. 43. §-ának (1) bekezdésében foglaltaknak, amelynek következtében a felperes és az I. rendű alperes közötti bérleti jogviszony 2010. május 31-én megszűnt. Az I. rendű alperes, mint bérbeadó az idézett jogszabály tartalma szerint a felperessel fennálló határozatlan idejű helyiségbérleti szerződését indokolás nélkül bármikor felmondhatta azzal, hogy a felmondási idő egy évnél rövidebb nem lehetett, míg az ...V. V. és Cs. B./né között 1994-ben létrejött helyiségbérleti szerződés - amelybe a felperes jogutódként belépett - a bérbeadó általi felmondás tekintetében a jogszabálytól eltérő megállapodást nem tartalmaz.

Helytállóan jutott arra, hogy a felperesnek, mint a helyiség bérlőjének a bérleti jogviszonya megszűntéig, azaz 2010. május 31-éig az Ltv. 58. §-a alapján elővásárlási joga állt fenn, míg az I. rendű alperes a B.-L. Önkormányzata 16/2007. (IV.19.) B-L.Ö. számú rendeletében foglalt eljárási rendnek megfelelően tett ajánlatot a pályázat kiírását megelőzően a felmondási idejét töltő felperesnek. A felperes az elővásárlási jogát e felhívás alapján, ebben az időpontban gyakorolhatta, arra azonban a megadott határidőben sem elfogadó, sem eltérő ajánlatot nem tett. Ezt követően, 2010. május 31-én a felperes bérleti jogviszonya megszűnt, így ezen időpont után az I. rendű alperest semmilyen további kötelezettség nem terhelte.

Alaptalanul hivatkozott a fellebbezés arra, hogy az I. rendű alperes a jogszabályban biztosított jogát rendeltetésellenesen gyakorolta akkor, amikor a három épületegyüttes, mint dologösszesség megvásárlására tett ajánlatot. Az Ltv. 58. §-ának (1) bekezdése szerint az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonában került helyiségre a bérlőt - törvény eltérő rendelkezése hiányában - elővásárlási jog illeti meg, amelynek feltételeit a (2) bekezdés értelmében az önkormányzat rendeletében határozza meg. Az Ltv. 1. §-ának (3) bekezdése a törvényben nem szabályozott kérdésekben alkalmazni rendeli a Ptk. rendelkezéseit. Az Ltv. az elővásárlási jogra vonatkozóan további szabályozást nem tartalmaz, ezért annak tartalmát a polgári törvénykönyv adja meg. A Ptk. 373. §-ának (6) bekezdése szerint

az elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseket a jogszabályon alapuló elővásárlási jogra is alkalmazni kell, ezért az elsőfokú bíróság helyesen hívta fel az elővásárlási joggal kapcsolatosan a bírói gyakorlatban felmerült állásfoglalást igénylő jogértelmezési kérdésekről született 2/2009. (VI.24.) PK vélemény 9. pontját, amely szerint bár az Ltv. a bérlőnek kizárólag a saját bérleményére vonatkozóan biztosít elővásárlási jogot, ez a jog azonban abban az esetben, ha a tulajdonos az elővásárlási joggal terhelt dolgot mással együtt oszthatatlan szolgáltatásként, azaz dologösszességgént kívánja értékesíteni, a teljes dologösszességre is gyakorolható. Ebben az esetben a dologösszesség egészére vonatkozó ajánlatot kell a bérlőnek megküldeni, aki az egészre vonatkozóan tehet elfogadó nyilatkozatot. Ha az elővásárlásra jogosult kizárólag arra a dologra nézve tesz elfogadó nyilatkozatot, amelyre az elővásárlási joga vonatkozik, nyilatkozata a PK vélemény 9. pontjának b) alpontja szerint új ajánlatnak minősül, ezért közte és a tulajdonos között a szerződés csak akkor jön létre, ha ajánlatát a tulajdonos elfogadja. A c) alpont értelmében megegyezés hiányában akkor jön létre az elővásárlásra jogosult és a tulajdonos között az adásvételi szerződés kizárólag arra dologra nézve, amelyre az elővásárlási jog vonatkozik, ha a dologösszességgént való értékesítés a Ptk. 5. § (1) bekezdésében foglalt tilalomba ütközik.

Ennek vizsgálata során azonban nem hagyható figyelmen kívül, hogy a jogszabály nem zárja ki azt, hogy a tulajdonos az elővásárlási joggal terhelt dolgot más dologgal együtt értékesítse. Erre a Ptk. 200. §-ának (1) bekezdése ad számára lehetőséget, amely szerint a szerződés tartalmát a felek szabadon állapíthatják meg. Ennek gátját az Ltv. 58. §-ának (2) bekezdése szerinti, az elővásárlási jog gyakorlásának feltételeit szabályozó önkormányzati rendelet szabhatja, továbbá e jog gyakorlása a Ptk. 4. §-ának (1) bekezdése értelmében nem járhat az elővásárlási jog jogosultjának sérelmével. Helyesen állapította meg ezért az elsőfokú bíróság, hogy az I. rendű alperes a B.-L. Önkormányzata 16/2007. (IV.19.) B-L.Ö. számú rendeletében foglalt eljárási rendnek megfelelően tett ajánlatot a pályázat kiírását megelőzően a felmondási idejét töltő felperesnek, míg az elővásárlási joggal terhelt dolognak más dologgal együtt oszthatatlanként való értékesítése önmagában nem jelenti az elővásárlási jog jogosultjának kijátszását. A Ptk. 4. és 5. §-ába ütköző rosszhiszemű, tisztességtelen és visszaélésszerű joggyakorlás ugyanis csak akkor állapítható meg, ha a szolgáltatások egybekapcsolása nem következik a felek gazdasági érdekeiből és szándékaiból, illetve megállapítható, hogy azzal csak színlelik a felek valódi szerződési akaratát és arra szolgál, hogy más jogát sértsék. Ilyen visszaélésszerű joggyakorlás az I. és II. rendű alperes terhére a rendelkezésre álló peradatok alapján nem állapítható meg. A felperes állítása, miszerint az I. rendű alperes a felperes elővásárlási jogának kijátszása érdekében választotta a dologösszességgénti értékesítést, a perben nem nyert bizonyítást. A másodfokú bíróság az adásvételi szerződés időközbeni felbontásának sem tulajdonított ilyen jelentést. A PK vélemény 2. pontja értelmében az elővásárlási jog sérelmével kötött szerződést az eladó és a vevő csak addig bonthatják fel az elővásárlásra jogosult is kiható hatállyal, ameddig a szerződésről - a közlésből vagy más módon - tudomást nem szerzett, mert a Ptk. 214. §-ának (2) bekezdése értelmében csak a még hatályossá nem vált nyilatkozatot lehet

visszavonni. A felperessel a szerződést közölték az alperesek, míg annak felbontása időpontjában a bérleti jogviszonya - és így a jogszabályban biztosított elővásárlási joga is - megszűnt, ezért az adásvételi szerződés utólagos felbontásának a jogvita mikénti eldöntésére nincs kihatása. Mindemellett hangsúlyozni szükséges, hogy a felperes a számára biztosított határidőben sem elfogadó, sem eltérő ajánlatot tartalmazó nyilatkozatot nem tett, ezért erre tekintettel sem alkalmazható a PK vélemény 9. pont c) alpontja.

Alaptalanul hivatkozott a fellebbezés arra, hogy a felperes 2010. május 20-án - a 30 napos határidőn belül - halasztó hatályú keresetet indított, amelynek értelmében elővásárlási joga fennáll. Nincs olyan jogszabályi rendelkezés, amely a nyilatkozattételre nyitva álló határidő meghosszabbítását eredményező, halasztó hatályú keresetindításra adna lehetőséget. Emellett hangsúlyozza a Fővárosi Ítéltábla, hogy a felperes keresete - amely a fellebbezésben foglaltaktól eltérően 2010. május 25-én, azaz a 2010. április 23-án kelt ajánlatban foglalt 30 napon túl került benyújtásra - a felmondás jogellenességének megállapítására irányult. A felperes az eltérő ajánlatát a per folyamatban léte alatt, 2011. október 25-én, azaz a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő közel másfél év elteltével tette meg. A számára biztosított határidőben tehát eltérő ajánlatot sem tett, míg bérleti jogviszonya - és ezzel együtt az elővásárlási joga - 2010. május 31-én megszűnt.

A másodfokú bíróság nem osztotta a fellebbezés érveit az elsőfokú bíróság által megállapított perköltség tekintetében. A jogi képviselők számára megítélt munkadíj nem volt eltúlzott, azt a pertárgyérték alapján a jogszabály szerint megállapítható ügyvédi munkadíj 50, illetve 25 %-ában, a jogi képviselők által kifejtett tevékenységre is figyelemmel állapította meg az elsőfokú bíróság, míg az állam javára fizetendő illeték mértéke igazodik a keresetmódosításban megjelölt 20 000 000 forint pertárgyértékhez.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperest a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte az alperesek részére a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (2) és (5) és (6) bekezdése, valamint a 4/A. § (1) bekezdése alapján csökkentett mértékben, 50 000 forint + áfa - 50 000 forint + áfa összegben megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség megfizetésére.

A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illeték viseléséről az Itv. 74. §-ának (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése alapján rendelkezett.

Budapest, 2012. november 15.

. Lesenyei Terézia s.k.

a tanács elnöke

. Békefiné dr. Mózsik Tímea s.k.
előadó bíró

Dr. Pullai Ágnes s.k.
bíró

A kiadmány hiteléül: