

Fővárosi Ítéltábla

13.Gf.40.455/2006/12.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Szánthó Pál ügyvéd (1066 Budapest, Dessewffy u. 37. szám VI. emelet) által képviselt felperesnek a Botos Ügyvédi Iroda (1025 Budapest, Szépvölgyi út 70. szám, ügyintéző: dr. Botos Tibor ügyvéd) által képviselt I. rendű, Kutny Miklós vezérigazgató által képviselt II. rendű, a M. M. ügyvezető által képviselt III. rendű, és a M. Z. ügyvezető által képviselt IV. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított peres eljárásban a Fővárosi Bíróság 2006. július 4-én kelt 18.G.41.448/2005/14. számú ítélete ellen a felperes részéről 16. sorszám alatt benyújtott fellebbezés és az I. rendű alperes részéről benyújtott csatlakozó fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja és megállapítja, hogy a felperes a Budapest XIII. kerület ... helyrajzi szám alatt nyilvántartott 1 hektár 6979 m² alapterületű, kivett üzem megnevezésű belterületi ingatlannak a tulajdoni lap II. rész 1. sorszám szerinti, a Magyar Állam tulajdonaként nyilvántartott 6519/16980 illetőségéből - a tulajdoni lap II. rész 4. sorszám szerint a V. Á. Vállalat kezelésében lévő - 996/16980 tulajdoni hányadának tulajdonjogát az 1994. augusztus 16-án kelt adásvételi szerződéssel megszerezte, az adásvételi

szerződés az alperesekkel szemben hatályos, az alperesek az elővásárlási jogukkal az erre nyitva álló határidő alatt nem éltek.

A Fővárosi Ítéltábla az ítélet hiteles kiadmányát megküldi a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal részére a felperes tulajdonjogának bejegyzése érdekében.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1.560.000 (Egymillió-ötszázhatvanezer) forint első-és másodfokú perköltséget.

A II., III. és IV. rendű alperesek a perrel kapcsolatosan felmerült költségeiket maguk viselik.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

A Cg. 01-09- cégjegyzékszám alatt nyilvántartott felperes az 1994. augusztus 18-án kelt létesítő okirat alapján 1997. május 12-én került bejegyzésre. A létesítő okirat aláírását megelőzően, 1994. augusztus 16-án a V. Á. V. „f.a.” (továbbiakban: VÁV) felszámolási eljárásában a felszámoló értékesítette a Budapest XIII. kerület, 3.... sz. tulajdoni lapon 2.... helyrajzi szám alatt nyilvántartott üzem megnevezésű ingatlan 996 m² alapterületű részét, amely az egész ingatlannak a 996/16980 tulajdoni hányadát jelentette. Az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan a Magyar Állam tulajdonában és a VÁV kezelésében volt. Az ingatlanrészt a felperes vásárolta meg 8 millió forint vételárért. A vevőnek a vételárat meghatározott ütemezésben, részletekben kellett megfizetnie, és a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését az eladó a vételár hiánytalan megfizetésének feltételéhez kötötte. Az eladó vállalta az ingatlannak a szerződés aláírásától számított 30 napon belül történő birtokba adását. Az adásvételi szerződés 11.

pontjában a vevő tudomásul vette, hogy a szerződés akkor válik joghatályossá, ha a tulajdonostársak az elővásárlási jogukról írásban lemondanak.

Az ingatlan-nyilvántartás szerint az ingatlannak tulajdonosai az alperesek is: 1698/16980 tulajdoni hányaddal a II. rendű alperes (a bejegyzés az 1991. november 29-én érkezett kérelemre történt), 1321/16980 tulajdoni hányaddal a III. rendű alperes (a bejegyzés az 1994. május 25-én érkezett kérelemre történt), 1350/16980 tulajdoni hányaddal a IV. rendű alperes (a bejegyzés az 1994. november 21-én érkezett kérelemre történt), 5570/16980 tulajdoni hányaddal az I. rendű alperes (a bejegyzés az 1994. december 17-én érkezett kérelemre történt).

A II. rendű alperes 1994. szeptember 14-én, a III. rendű alperes pedig 1995. január 30-án nyilatkozott, hogy a perbeli ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogával nem kíván élni.

1995. január 5-én a VÁV felszámolója, valamint az I.-IV. rendű alperesek „Tulajdonostársi hozzájáruló nyilatkozat” elnevezésű okiratot írtak alá a következő szöveggel: „Alulírottak ezennel hozzájárulásunkat adjuk ahhoz, hogy tulajdonostársunk, a N. Kft. az általa megvásárolt XIII. ker. Cs. u. 8. szám alatti épületrészt átalakítsa.”

A felszámoló 1995. június 23-án kelt levelében értesítette a felperest, hogy az adásvételi szerződés másolati példányait az I-IV. rendű alperesek részére, mint társtulajdonosoknak megküldte. Amennyiben ezek a cégek a megjelölt határidőn belül nem nyilatkoznak, úgy tekinti, hogy elővásárlási jogukat nem kívánják gyakorolni.

A VÁV képviseletében a felszámoló és a felperes 1995. június 15-én megállapodást kötött a késedelmes birtokbaadás és az ingatlan állapotát érintő kérdések rendezése tárgyában. A megállapodás 1./ pontjában a szerződő felek megállapították, hogy közöttük 1994. augusztus 16-án adásvételi szerződés jött

létre a budapesti XIII. kerületi 27952 helyrajzi számú ingatlan 996/16980 illetőségére. A 2./ pontban a felek rögzítették, hogy az 1994. augusztus 16-án létrejött adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanrészt az eladó késedelmesen, 1995. február 17-én adta a felperes mint vevő birtokába, amely késedelem miatt az eladó a 6./ pontban meghatározott mértékű kötbért fizet a felperesnek. A 9./ pontban a felek megállapodtak abban, hogy mint tulajdonostársak egymással adásvételi szerződést kötnek további 61 m² alapterületre, amit a felperes megvásárol 610.000 forint +áfa vételárért, és az adásvételi szerződést a korábban eladott ingatlanrész teljes vételárának megfizetésével egyidejűleg írják alá. A 61 m² alapterületű ingatlanrész 61/16980 tulajdoni hányadot testesít meg. Ennek tárgyában a felek az adásvételi szerződést 1995. június 16-án kötötték meg.

Az 1994. augusztus 16-án megkötött adásvételi szerződés a Fővárosi Kerületek Földhivatalához 53620/1995. iktatószám alatt benyújtásra került a tulajdonjog bejegyzése végett. Hosszabb időn keresztül a bejegyzési kérelemmel kapcsolatban intézkedés nem történt, végül 2002. november 7-én a földhivatal hiánypótlásra hívta fel a felperest. Elrendelte - többek között - a társtulajdonosok elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának csatolását. A Fővárosi Kerületek Földhivatala 316109/1/2002. számú határozatával 2003. február 28-án a felperes tulajdonjogát 996/16980 tulajdoni hányadra vétel jogcímén bejegyezte és a Magyar Állam tulajdoni hányadát a 6519/16980 tulajdoni hányadról 5523/16980 tulajdoni hányadra változtatta.

Az I. rendű alperes kérelmet nyújtott be a Fővárosi Kerületek Földhivatalánál, amelyet a földhivatal fellebbezésnek tekintett. A földhivatal a 2003. április 11-én kelt 121698/1/2003. számú határozatával saját hatáskörben visszavonta az 53620/1995. számú ügyben hozott határozatát, a korábbi állapotot visszaállította, és a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét az eredeti ügyszámon széljegyezte, ugyanis - az indokolásban rögzítettek szerint - a felperes a hiánypótlási felhívásnak csak részben tett eleget, nem csatolta a társtulajdonosok elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát. Ezt követően a földhivatal 2003. április

16-án 135848/1/2003. szám alatt hiánypótlási felhívást adott ki a felperesnek, amely a társtulajdonosok elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának csatolására irányult. A felperes képviselőjében eljáró dr. Szánthó Pál ügyvéd az időmúlásra tekintettel a nyilatkozatok pótlásának mellőzését kérte, valamint jelezte, hogy az építési munkához a tulajdonostársak hozzájárultak. Az I. rendű alperes képviselőjében eljáró dr. Botos Tibor ügyvéd pedig bejelentette, hogy az I. rendű alperes élni kíván az elővásárlási jogával és a szerződésben meghatározott 8 millió forint vételár letétbe helyezését letéti szerződéssel igazolta. A földhivatal a 2004. június 2-án kelt 187199/1/2003. számú határozatával mind a felperes, mind az I. rendű alperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét elutasította. A határozat indokolása szerint a felperes hiánypótlásként sem csatolta az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatokat, az I. rendű alperes elővásárlási joggal való élésének formája pedig nyilvánvalóan érvénytelen. Az I. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró Fővárosi Földhivatal a 2004. szeptember 16-án kelt 32.415/1/2004. számú határozatával az előbbi határozatot megsemmisítette és a Főváros Kerületek Földhivatalát új eljárás lefolytatására és új határozat meghozatalára utasította.

Az új eljárásban a földhivatal 2004. szeptember 28-án 253010/3/2004. szám alatt hiánypótlási felhívást adott ki mind a felperes, mind az I. rendű alperes részére. A földhivatal felhívta a felperest a társtulajdonosok elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának csatolására, illetve annak igazolására, hogy a jogosultakat nyilatkozattételre írásban felszólította és a vételi ajánlatot velük közölte. Kérte az elővásárlási jog jogosultjainak aláírását tartalmazó tértivevények vagy más dokumentumok benyújtását, amellyel dátum szerint igazolja, hogy a lemondásról szóló felhívást a társtulajdonosok irányába megtette. A földhivatal felhívta az I. rendű alperest, hogy amennyiben elővásárlási jogával élni kíván, igazolja a vételi ajánlatának az eladó részére történt megküldését. A felperes bejelentette, hogy az eladó kereste meg az elővásárlásra jogosultakat nyilatkozattételre (amelynek igazolására csatolta a VÁV felszámolójának 1995. június 23-án kelt levelét), valamint tájékoztatást adott arról, hogy az I. rendű alperes csak 2003. évben vitatta a felperes társtulajdonosi minőségét. Egyidejűleg a felperes jelezte azt is, hogy az I.

rendű alperes ellen pert indít annak megállapítása iránt, hogy elővásárlási jogával nem élt. Ere alapítottan kérte a földhivatali eljárás felfüggesztését.

Ezt követően a felperes az I.-II.-III-IV. rendű alperesek ellen pert indított. A Pesti Központi Kerületi Bíróságnál benyújtott és a Fővárosi Bíróságra a felperes által megjelölt 8 millió forint pertárgy érték miatt áttett kereseti kérelmében a felperes annak megállapítását kérte, hogy a 2... helyrajzi számú ingatlan 996/16980 eszmei hányadának tulajdonjogát adásvétel jogcímén megszerezte, az adásvételi szerződés az alperesekkel szemben hatályos, az elővásárlási jog gyakorlására az alperesek számára nyitva álló határidő elévült, az elévülési időn belül az alperesek az elővásárlási jogukkal nem éltek. A keresete kiterjedt a földhivatal megkeresésére is a tulajdonjogának bejegyzése iránt, azonban ettől a keresetrésztől az elsőfokú eljárásban elállt. A felperes a keresetében előadta, hogy a földhivatal azért nem jegyzi be a tulajdonjogát, mert nem tudja igazolni, hogy az alperesekkel közölte az adásvételi szerződést, és az alperesek az erre nyitva álló határidő alatt nem éltek az elővásárlási jogukkal. Hivatkozott az elővásárlási jog alapján a vételi nyilatkozat megtételére nyitva álló határidő elévülési jellegére, valamint arra, hogy az eladó felszámolója küldte meg a társtulajdonosok részére az adásvételi szerződést. Ezért nem tudja igazolni annak megtörténtét, valamint azért sem, mert az eladó a felszámolási eljárásban megszüntetésre került, és az iratanyagából nem sikerült megszereznie olyan iratot, amely alkalmas lenne a társtulajdonosok értesítése megtörténtének igazolására. A keresetleveléhez csatolta a perbeli ingatlan tulajdoni lap másolatát, az 1994. augusztus 16-én kelt adásvételi szerződést, a II. rendű és a III. rendű alperesek nyilatkozatát az elővásárlási jogról való lemondásról, az alperesek és a VÁV felszámolójának 1995. január 5-én aláírt nyilatkozatát, a felszámoló 1995. június 23-án kelt levelét, valamint a fentebb ismertetett földhivatali iratokat.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte. Arra hivatkozott, hogy a megállapítási kereset Pp. 123. §-ában meghatározott konjunktív feltételei a jelen perben nem állnak fenn. Előadta továbbá, hogy vele az

adásvételi szerződést nem közölték, ezért nem tudott nyilatkozni az elővásárlási joggal kapcsolatban. Az 1995. január 5-én aláírt nyilatkozatra vonatkozóan kijelentette, hogy az csak az épületrész átalakítását érintette, az elővásárlási jogot nem. Az I. rendű alperes csatolta a 2003. márciusában írt, a VÁV felszámolójának jogutódjához (a S. Rt.-hez) címzett, keltezés nélküli nyilatkozatát, amely szerint elővásárlási jogával élni kíván, és a 8 millió forint vételárat ügyvédi letétbe helyezte. Benyújtotta a 8 millió forint letétbe helyezésének igazolására a 2003. május 5-én kelt ügyvédi letéti szerződést is. Az I. rendű alperes hivatkozott arra is, hogy a felperes létesítő okiratát az alapító tagok csak 1994. augusztus 18-án írták alá, így az adásvételi szerződés megkötésekor (1994. augusztus 16-án) a felperes nem létezett, ezért adásvételi szerződést nem köthetett, a gazdasági társaságokról szóló 1988. évi VI. törvény (a továbbiakban: Gt.) nem ismerte az előtársasági létszakaszt, ami az új társasági törvények szerint is csak a létesítő okirat létrejötte után kezdődhet.

A II. rendű alperes is a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a felszámoló felhívását megkapta, és arra nyilatkozott, az elővásárlási jogával nem kíván élni. Álláspontja szerint a perre okot nem szolgáltatott.

A III. rendű alperes az elsőfokú eljárásban 2006. január 31-én úgy nyilatkozott, hogy nem érti a felperes igényét. Kijelentette, hogy a 2.... hrsz-ú ingatlant probléma nélkül használták mind a felperessel, mind a szerződésben megjelölt felekkel az elmúlt több mint 10 évben, az ingatlan jogi helyzetét és a birtoklás rendjét a tulajdonostársak elfogadott tényként kezelték. Fel sem merült az elővásárlási jog kérdése, különösen azért nem, mert szinte valamennyi tulajdonostárs az elmúlt 10 évben építkezett, és mindannyian hozzájárultak a másik tulajdonostárs építkezéséhez, tehát tudtak arról, hogy a felperes tulajdonjogot szerzett.

A IV. rendű alperes érdemi nyilatkozatot nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság a 2006. július 4-én kelt 18.G.41.448/2005/14. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította azzal, hogy költségeit maga köteles viselni. Kötelezte a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű alperesnek 400.000 forint perköltséget. Az elsőfokú bíróság a határozatát arra alapította, hogy a megállapításra irányuló kereset Pp. 123. §-ában meghatározott feltételei nem álltak fenn. A Ptk. 145. § (2) bekezdése értelmében a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg. A felperes a tulajdonosi körön kívülállóként kívánta az egyik tulajdonostárs tulajdoni hányadát adásvételi szerződéssel megszerezni. A felperes a tulajdonjogának bejegyzése iránt 1995-ben benyújtott kérelmét az 1994. augusztus 16-án megkötött adásvételi szerződésre alapította, ezért a földhivatali eljárásban az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi 32. törvényerejű rendeletet (továbbiakban: Tvr.) és az annak végrehajtására kiadott 27/1972. (XII. 31.) MÉM rendeletet (továbbiakban: MÉM rendelet) kell alkalmazni. A felperes jogainak alperesekkel szembeni megóvására az ingatlan-nyilvántartási eljárásban lehetőség nyílik. Erre utal a földhivatal hiánypótlást elrendelő végzése is. A felperes az ingatlan-nyilvántartási eljárás során érvényesítheti azon kötelmi igényét, amely a tulajdonjoga bejegyzésére irányul, és ezt a jogát a tulajdonostársakkal szemben is megóvhatja, azaz ha a tulajdonostárs elővásárlási jogról lemondó nyilatkozata nem áll rendelkezésre, igazolhatja, hogy őt nyilatkozattételre írásban felszólította, a kapott vételi ajánlatot közölte vele, illetve a nyilatkozat beszerzésének nehézsége esetén a szerződő felek együttes nyilatkozata is elegendő.

A keresetben kért két megállapítás (az adásvételi szerződés alperesekkel szemben hatályos, valamint az alperesek az elővásárlási jogukkal az erre nyitva álló határidő alatt nem éltek és ezen igényük elévült) a felperes jogainak megóvására nem szolgál. A felperes az ingatlan-nyilvántartási eljárás során ilyen megállapítást tartalmazó ítélettel sem kerülhetne kedvezőbb helyzetbe, hiszen az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez az elővásárlási jogosultak nyilatkozatát csatolni kell. Ha a jogosultak nem nyilatkoztak, akkor az írásbeli felszólítást kell igazolni, illetve amennyiben ez nem történt meg, úgy meghatározott esetben a

szerződő felek együttes nyilatkozata elegendő. Így egy esetleges megállapítás a felperes semmilyen jogát nem óvja meg, mivel a földhivatal a megkötött adásvételi szerződés alperesekkel szembeni hatályosságának kérdését mindenképpen vizsgálja.

Az elsőfokú bíróság az indokolásában kitért arra is, hogy a működését elkezdő, de még be nem jegyzett gazdasági társaság jogilag nem létezik, ezért nem válhat a különböző jogviszonyok alanyává, és nem érvényesek rá a szerződéskötéskor hatályban volt Gt. rendelkezései. Kifejtette, hogy a Gt. 25. § (2) bekezdése alapján a társaság erre jogosult szerve utólag a szerződést jóváhagyhatja, ezzel a társaság visszamenőleg megszerezheti azon jogokat és kötelezettségeket, amelyek a szerződésből erednek, azonban ez automatikusan nem következik be, ahhoz a társaság határozata szükséges.

Az elsőfokú bíróság az ítéletének indokolásában rögzítette, hogy a felperest tájékoztatta az őt terhelő bizonyítási kötelezettségről (6. sorszámú jegyzőkönyv), és a felperes elkésetten csatolt egy megállapodást, amely 1995. június 15-én kelt, azonban az nem teszi érvényessé az 1994. augusztus 16-án megkötött adásvételi szerződést. A felperes az elsőfokú eljárásban nem tudta bizonyítani, hogy az I. rendű alperes nyilatkozott volna az elővásárlási jogról történt lemondásról, és azt sem igazolta, hogy az I. rendű alperest nyilatkozattételre írásban felszólította és a vételi ajánlatot vele közölte. Az 1995. január 5-én kelt nyilatkozat ennek bizonyításához nem elegendő.

Az elsőfokú bíróság az ingatlan 996/16980 eszmei tulajdoni hányad adásvétel jogcímén történő megszerzésének megállapítására irányuló keresetet a Ptk. 117. § (2)-(3) bekezdésére alapított indokolással utasította el. Az indokolás szerint a felperes mindaddig nem szerez tulajdonjogot az ingatlanon, amíg a tulajdonjogát a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzi.

Az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes javára ítelt meg perköltséget a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdésére hivatkozva.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett, annak megváltoztatásával a keresetben foglaltak megállapítását kérte. A felperes álláspontja szerint a földhivatali eljárás nem alkalmas a jogainak megóvására, ugyanis a földhivatal a benyújtott okiratok alapján dönt a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelemről, és nem foglalkozhat az adásvételi szerződés hatályosságának és az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő elévülésének kérdésével. Véleménye szerint az 1995. június 15-én kelt megállapodás az 1994. augusztus 16-án megkötött szerződést érvényessé és hatályossá változtatta. Az 1995. január 5-én kelt „tulajdonostársi hozzájáruló nyilatkozat” egyértelműen azt is bizonyítja, hogy az alperesek - köztük az I. rendű alperes is - a felperest tulajdonostársnak tekintette. Felhívta a figyelmet arra, hogy az I. rendű alperes ezt követően, az elévülési időn belül, nem tett olyan nyilatkozatot, amelyben bejelentette volna, hogy az elővásárlási jogával élni kíván, ilyen nyilatkozatot legelőször 2003-ban intézett a VÁV felszámolójának jogutódjához. Kijelentette, hogy a perbeli ingatlan kialakult használatával a tulajdonosok körében vita nem volt. Kifejtette azt a jogi álláspontját is, hogy jogainak megóvása érdekében a keresetében kért megállapításnak helye van a Pp. 123. §-a szerint, ugyanis az adásvételi szerződés alapján folyamatban lévő, de felfüggesztett földhivatali eljárásban nem tudja igazolni a tulajdonostársak értesítését, illetve az elővásárlásra jogosult alperesek tájékoztatását az adásvételi szerződésről, ugyanis az elővásárlási jogosultak irányában az adásvételi szerződéssel összefüggésben álló kötelezettség teljesítésének igazolására alkalmas okiratok nem találhatóak, a kötelezettséget az eladó VÁV felszámolója teljesítette, és a VÁV jogutód nélkül, a felszámoló cég pedig jogutódlással megszűnt. A felperes a tulajdonjogát nem az alperesektől származtatja, hanem az eladó VÁV-tól, ezért nincs szükség az alperesek kötelezésére a felperes tulajdonjoga bejegyzésének tűrésére. A felperes jogainak megóvásához szükséges a keresetében meghatározott megállapítás. A felperes jogi véleménye szerint a jelen per alapjául szolgáló tényállás mellett helye van a Pp. 123. §-a alapján megállapítás iránti pernek. A felperes kérte az I. rendű

alperes perköltség megfizetésére kötelezését a 8 millió forint pertárgy érték alapul vételével.

Az I. rendű alperes csatlakozó fellebbezést nyújtott be az ítélet indokolási részére és a perköltség mértékére vonatkozóan. Kifogásolta, hogy az ítélet indokolása a kereset elutasítására irányuló ellenkérelmének csak egyik részét tartalmazza. Kiemelte, hogy a kereset elutasítását elsődlegesen azért kérte, mert a megállapítási kereset jogszabályi feltételei nem állnak fenn, másodsorban pedig azért, mert a Ptk. 200. § (2) bekezdése és 205. § (1) bekezdése alapján érvénytelenségre (semmisségre) hivatkozott, amely semmisség az adásvételi szerződéskötés időpontjában a felperes jogalanyiségének hiánya miatt áll fenn. Ismét utalt arra, hogy a felperes nem 1994. augusztus 18-án került a cégnyilvántartásba bejegyzésre, hanem 1997. május 12-én, a létesítő okiratának keltezése 1994. augusztus 18-a. Határozott jogi álláspontja szerint a felperes szerződéskötését nem a működését elkezdő és később bejegyzett társaság szerződéskötésére vonatkozó jogszabályok alapján kell elbírálni, hanem egy jogilag nem létező társaság jogképessége alapján. Erre figyelemmel az ítélet indokolási részének módosítását kérte a Gt. 1. § (2) bekezdése, 19. §-a és 24. §-a alapján. Az I. rendű alperes kijelentette azt is, hogy az elővásárlási jogával az adásvételi szerződésben szereplő 8.000.000 forint vételáron kívánt élni. Kérte továbbá a perköltségre vonatkozó rendelkezés megváltoztatását, és a perköltségnek a tényleges forgalmi érték alapulvételével 5 % + áfa összegben történő megállapítását. Hivatkozott az ingatlan forgalmi értékének emelkedésére és arra, hogy az elsőfokú bíróság nem indokolta meg, a vonatkozó IM rendelet alapján a perköltséget miért mérsékelte. A pertárgy értékét 24 millió forintban jelölte meg.

A II.-IV. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A felperes fellebbezése megalapozott, míg a csatlakozó fellebbezés túlnyomórészt megalapozatlan.

A Ptk. (perbeli adásvételi szerződés megkötésének időpontjában hatályos) 54. § (1) bekezdése alapján a gazdasági társaság alapításához társasági szerződés (alapító okirat); részvénytársaság esetében pedig alapszabály szükséges. A (3) bekezdés szerint a gazdasági társaság a cégjegyzékbe való bejegyzéssel - a társasági szerződés megkötésének, részvénytársaságnál az alapszabály elfogadásának időpontjára visszamenőleg - jön létre.

A Gt. 1. § (2) bekezdése szerint a gazdasági társaságok saját cégnevük alatt jogokat szerezhhetnek és kötelezettségeket vállalhatnak, így különösen tulajdont szerezhhetnek, szerződést köthetnek, pert indíthatnak és perelhetők. A 19. § (1) bekezdése értelmében gazdasági társaságot társasági szerződéssel (alapító okirattal, alapszabállyal) lehet alapítani. A 23. § (1) bekezdése előírja a társaság alapításának - bejegyzés és közzététel végett - a cégbíróságnál történő bejelentésének kötelezettségét, amelynek teljesítésére a társasági szerződés megkötésétől, illetőleg az alapszabály elfogadásától számított 30 napos határidőt állapít meg. A 24. § (1) bekezdése szerint a gazdasági társaság a cégjegyzékbe való bejegyzéssel - a társasági szerződés megkötésének, részvénytársaságnál az alapszabály elfogadásának időpontjára visszamenőleg - jön létre.

A felperesi társaság a fenti jogszabályi rendelkezések alapján a cégbíróság 1997. május 12-én hozott végzésével jött létre a társasági szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleges hatállyal, így jogi személyiséggel (jogalanyiséggel) 1994. augusztus 18. napjától rendelkezik. A perrel érintett adásvételi szerződés megkötésének időpontjában (1994. augusztus 16-án) a felperes - az elsőfokú bíróság által helyesen megállapítottak szerint - jogilag még nem létezett.

A Gt. 25. § (1) bekezdése értelmében, akik a cégbejegyzés megtörténte előtt a társaság nevében eljárak, korlátlanul és egyetemlegesen felelnek a közös név alatt vállalt kötelezettségekért. A felelősség kizárása vagy korlátozása a társaság hitelezőivel szemben hatálytalan. A (2) bekezdés szerint a cégbejegyzést megelőzően a gazdasági társaság nevében vállalt kötelezettségekért az (1)

bekezdés alapján fennálló felelősség megszűnik, ha a társaság erre jogosított szerve a szerződést utólag jóváhagyja.

A cégbejegyzés előtt megkötött szerződések jóváhagyása szempontjából nincsen jelentősége annak, hogy az eljáró személyek kötelezettségvállalása a társasági szerződés megkötése előtt vagy után történt, a taggyűlés a szerződéseket jóváhagyhatja. A társaság megalakulása során, azzal összefüggésben, még a társasági szerződés megkötése előtt számos kötelezettségvállalásra kerülhet sor (pl. székhely megszerzése, székhely használatához szükséges helyiség bérlete, ügyvédi megbízás stb.), amelyeket az eljáró személyek a társaság nevében kötött szerződésekben rögzítenek. Ha ezeket a szerződéseket a társaság jóváhagyja, akkor a szerződésből eredő jogok és kötelezettségek a társaságot illetik illetve terhelik. (Lényegében ezzel azonos jogi álláspontot fogalmazott meg a Legfelsőbb Bíróság a BH1993. 563. szám alatt közzétett eseti döntésében.)

Az elsőfokú bíróság az ítéletének indokolásában rögzítette, hogy tájékoztatta a felperest a bizonyítási kötelezettségéről, és megállapította, hogy a felperes elkésetten csatolta az 1995. június 15-én létrejött megállapodást, de az nem teszi érvényessé az 1994. augusztus 16-én megkötött adásvételi szerződést.

Az elsőfokú bíróság 2006. február 1-jén tartott tárgyalásáról készült 6. sorszámú jegyzőkönyv csupán azt tartalmazza, hogy a felperes kötelezettsége bizonyítani az adásvételi szerződés létrejöttét, és nem szól arról, hogy a felperes az alapítását megelőzően megkötött szerződés létrejöttét miként igazolhatja. Ennek hiányában helytelen az elsőfokú bíróságnak a felperesi bizonyítékok csatolásának elkövettségére vonatkozó megállapítása.

A felperes és a VÁV képviselőjében eljáró felszámoló 1995. június 15-én megkötött megállapodása és az 1995. június 16-én kötött adásvételi szerződés tartalmából az a következtetés vonható le, hogy a felperessel 1994. augusztus 16-án (még a felperes jogalanyiségének hiányában) megkötött adásvételi szerződést az 1994.

augusztus 18-án megalapított felperes törvényes képviselője - aki a felperes képviseletére jogosult harmadik személyek, bíróságok és hatóságok előtt - a felperes nevében jóváhagyta, azt megerősítette, és a korábbi szerződésre figyelemmel a felperes újabb adásvételi szerződéssel további tulajdoni hányadot (61/16980 illetőséget) vásárolt a VÁV-tól. A felperes törvényes képviselője az 1994. augusztus 16-án létrejött adásvételi szerződést a cég nevében kötött szerződésnek elismerte és annak tekintette, valamint a felperesi társaság belső életében (kizárólag a tagok egymás közötti, valamint a társaság és a törvényes képviselő közötti jogviszonyoknál) figyelembe vehető jóváhagyás hiányára a peres eljárásban nem merült fel adat. Ily módon az 1994. augusztus 16-án kelt adásvételi szerződést a felperesi társaság által megkötöttnek kell tekinteni. A felperes tulajdonszerzésének jogcíme tehát adásvétel, amely az 1994. augusztus 16-án létrejött adásvételi szerződésen alapul.

A Ptk. 117. § (1) bekezdése szerint átruházással - ha a törvény kivételt nem tesz - csak a dolog tulajdonosától lehet a tulajdonjogot megszerezni. A (2) bekezdés alapján a tulajdonjog megszerzéséhez az átruházásra irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a dolog átadása is szükséges. Az átadás a dolog tényleges birtokba adásával vagy más olyan módon mehet végbe, amely kétségtelenné teszi, hogy a dolog az átruházó hatalmából a tulajdonjog megszerzőjének hatalmába került. A (3) bekezdés szerint ingatlan tulajdonjogának az átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltozásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges.

A felperes mint vevő és a VÁV mint eladó az adásvételi szerződést 1994. augusztus 16-án megkötötték, és - a közöttük 1995. június 15-én létrejött megállapodásban foglaltakból megállapíthatóan - az eladó az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanrészt 1995. február 17-én a felperes birtokába adta. Ezt követően a felperes használta, hasznosította az ingatlant, és az épületrészen - az alperesek által 1995. január 5-én megadott tulajdonostársi hozzájáruló nyilatkozat birtokában - átalakításokat is végzett.

A felperes és az eladó által megkötött szerződés közös tulajdonban lévő ingatlan eszmei tulajdoni hányadára vonatkozik.

A Ptk. 145. § (2) bekezdése értelmében a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti, illetőleg előhaszonbérleti jog illeti meg.

Az elsőfokú bíróság helyesen utalt arra, hogy a földhivatalnál 1995-ben indult tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárásban a Tvr. és a MÉM rendelet szabályait kell alkalmazni. A MÉM rendelet 83. § (1) bekezdése szerint, ha az ingatlanra elővásárlási jog van bejegyezve, vagy a nyilvántartás adataiból megállapítható, hogy jogszabályon alapuló elővásárlási jog áll fenn, és a tulajdonjog bejegyzését vétel jogcímén nem az elővásárlásra jogosult javára kérik - a (2) és (3) bekezdésben foglalt kivételével - csatolni kell a jogosult nyilatkozatát arról, hogy az elővásárlási jogával nem kíván élni. A (2) bekezdés értelmében, ha a jogosult nem nyilatkozott, a kérelmező köteles igazolni, hogy a jogosultat nyilatkozattételre írásban felszólította, és a kapott vételi ajánlatot vele közölte. A (3) bekezdés alapján, ha a nyilatkozat beszerzése a jogosult tartózkodási helye vagy más körülményei miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna, a bejegyzéshez elegendő a szerződő felek együttes nyilatkozata, amelyben elő kell adni a rendkívüli nehézséget vagy a számottevő késedelmet valószínűsítő tényeket.

A felperesnek a földhivatalhoz benyújtott bejegyzési kérelme akkor lett volna sikeres, ha csatolni tudja valamennyi jogosult nyilatkozatát arról, hogy az elővásárlási jogukkal nem élnek, vagy igazolja, hogy az elővásárlásra jogosultakat nyilatkozattételre írásban felszólította és a vételi ajánlatot velük közölte. A felperes éppen azért nyújtotta be a megállapításra irányuló keresetét a bíróságnál, mert ezt a kötelezettségét nem tudta teljeskörűen teljesíteni a földhivatali eljárásban a hiánypótlásra történt felhívás ellenére, sőt az I. rendű alperes még azt is bejelentette a földhivatalnál, hogy az elővásárlási jogával élni kíván.

A Pp. 123. §-a értelmében megállapításra irányuló kereseti kérelemnek csak akkor van helye, ha a kért megállapítás a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása végett szükséges, és a felperes a jogviszony természeténél fogva vagy a kötelezettség lejártának hiányában vagy valamely más okból teljesítést nem követelhet.

A Fővárosi Ítéltábla egyetértett a felperesnek azzal a jogi álláspontjával, amely szerint a jelen perbeli tényállás mellett a felperes jogainak alperesekkel szemben való megóvása végett szükséges annak megállapítása, hogy az adásvételi szerződéssel megszerezte a perbeli ingatlan tulajdoni hányadát, és az adásvételi szerződés alperesekkel szemben hatályos, ugyanis az alperesek mint elővásárlásra jogosult tulajdonostársak az elővásárlási joguk gyakorlására biztosított határidő alatt az elővásárlási jogukkal nem éltek és a határidő elévült. A felperes az alperesektől teljesítést nem követelhet, vagyis nem követelheti az alperesektől az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat megtételét, és a földhivatali eljárásban a felperesnek okiratokkal kell igazolnia az elővásárlási jog szabályainak betartását, de ilyen okiratok nem állnak rendelkezésére.

A Pk. 9. számú állásfoglalás I. pontja értelmében, ha a tulajdonostárs a tulajdoni illetőségét el kívánja adni, a kívülálló személytől eredő vételi ajánlatot köteles közölni minden egyes tulajdonostársával, kivéve ha a közlés az elővásárlásra jogosult tartózkodási helye vagy más körülményei miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna. A IX. pont szerint a vételi ajánlatot egész terjedelmében kell közölni az elővásárlásra jogosult tulajdonostárssal, a X. pont értelmében a vételi ajánlat közlésekor annak elfogadására a körülmények által indokolt határidőt kell szabni.

A rendelkezésre álló iratok alapján az állapítható meg, hogy az eladó VÁV felszámolója az 1995. június 23-án kelt levelében arról értesítette a felperest, hogy az adásvételi szerződés másolati példányait a tulajdonostársak részére megküldte.

Az alperesek részéről 1995. január 5-én aláírt „tulajdonostársi hozzájáruló nyilatkozat” azt bizonyítja, hogy az alpereseknek - köztük az I. rendű alperesnek is - tudomásuk volt a felperes tulajdonostársi minőségéről, tehát az adásvételi szerződésről tudomást szereztek. Tényként állapítható meg az is, hogy a felperes a birtokba vett ingatlanon beruházásokat végzett, az ingatlant háborítatlanul használta. Ez utóbbit bizonyítja a III. rendű alperesnek a 2006. január 31-én tett nyilatkozata is. (Az ingatlant probléma nélkül használták az elmúlt több mint 10 évben, az ingatlan jogi helyzetét és a birtoklás rendjét a tulajdonostársak elfogadott tényként kezelték, a tulajdonostársak között fel sem merült az elővásárlási jog kérdése, szinte valamennyi tulajdonostárs az elmúlt 10 évben építkezett, és mindannyian hozzájárultak a másik tulajdonostárs építkezéséhez, tehát tudtak arról, hogy a felperes tulajdonjogot szerzett.)

Az elővásárlási joggal való élés igénye az I. rendű alperesnél 2003. évben merült fel, ekkor jelezte az I. rendű alperes először, hogy elővásárlási jogával élni kíván (ezt az I. rendű alperes is elismerte). Az I. rendű alperes által cégszerűen aláírt, 1995. január 5-én kelt „tulajdonostársi hozzájáruló nyilatkozat” azon kívül, hogy igazolja a felperes tulajdonszerzéséről való tudomásszerzést, azt is igazolja, hogy az I. rendű alperes - a nyilatkozat aláírásától számítottan - majdnem 8 évig nem kívánt élni az elővásárlási jogával.

A Ptk. 373. § (6) bekezdése értelmében alkalmazandó 373. § (2) bekezdése szerint, ha az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlat tartalmát magáévá teszi, a szerződés közöttük létrejön. Ha a jogosult a szerződési ajánlat elfogadására általában megszabott határidő alatt ilyen nyilatkozatot nem tesz, a tulajdonos a dolgot az ajánlatnak megfelelően, vagy annál kedvezőbb feltételek mellett eladhatja.

Az egységes bírói gyakorlat szerint, amennyiben a tulajdonos a dolgot az elővásárlási jog megsértésével harmadik személynek eladja, az elővásárlási igény - jogszabályon alapuló jog esetében is - kötelmi jellegű, ezért az igényérvényesítési

lehetőség időtartamára az elévülés szabályait kell alkalmazni, az igény érvényesítésére nem „korlátlan” idő áll rendelkezésre. A forgalom biztonságához fűződő érdek is azt követeli meg, hogy az elővásárlásra jogosult a lehető legrövidebb időn belül éljen a jogszabály által biztosított jogával. Az elővásárlási jog mint kötelmi jogosultság is elenyészik akkor, ha hosszabb ideig nem gyakorolják (pl. BDT2002. 698. számú jogeset).

Az I. rendű alperesnek az 1994. augusztus 16-án létrejött adásvételi szerződés semmisségével kapcsolatos hivatkozására figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla utal arra, hogy a Ptk. 234. § (1) bekezdése szerint a semmis szerződés érvénytelenségére - ha a törvény kivételt nem tesz - bárki határidő nélkül hivatkozhat. A bírói gyakorlat azonban a semmisségre történő hivatkozásnál is jogi érdekeltséget (jogviszonyt) vagy jogszabályi felhatalmazást kíván meg. Az I. rendű alperes pedig azon kívül, hogy az elővásárlási jogának megsértését állította, más jogi érdeket nem jelölt meg, az elővásárlási jog megsértését nem is bizonyította. A Ptk. 324. § (1) bekezdése értelmében a követelések 5 év alatt elévülnek, az I. rendű alperesnek az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos kötelmi jellegű igénye a fentebb kifejtettek szerint elévült. Így az I. rendű alperesnek nincs olyan jogi érdeke, amelynek védelmében alappal hivatkozhatna az adásvételi szerződés semmisségére (pl. BH1991.107., BH1997. 439. és BH2004. 503. számú jogesetek).

A felperes az 1994. augusztus 16-án kelt adásvételi szerződéssel a 27952 hrsz alatt nyilvántartott ingatlan 996/16980 tulajdoni hányadának tulajdonjogát megszerezte, az elővásárlási jogra jogosultak az erre biztosított határidő alatt nem éltek elővásárlási jogukkal, e joguk elévült, így az adásvételi szerződés velük szemben is hatályos. A felperes a Ptk. 116. § (1) bekezdése értelmében igényt tarthat arra, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse.

Az I. rendű alperes által a csatlakozó fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában szereplő állításainak részbeni hiányáról a Fővárosi Ítéltáblának nem kellett alakszerű kiegészítő rendelkezést hoznia, ugyanis az

elsőfokú határozatot megváltoztatta és a saját határozatát a kérelem és ellenkérelem, valamint a bizonyítékok és jogszabályok ismertetésével teljes körűen indokolta. A csatlakozó fellebbezésben előadott magasabb pertárgyérték elfogadására a Fővárosi Ítéltábla nem látott indokot, de ez - az I. rendű alperes pervesztessége miatt - azonos az I. rendű alperes érdekével, így kevesebb az általa fizetendő perköltség mértéke.

Mindezek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta és a felperes keresetének helyt adva a rendelkező részben foglaltak szerint határozott, amelynél figyelemmel volt a Tvr. 14. § (1)-(2) és (4) bekezdésére, valamint 15. § (3) bekezdésére is.

A felperese fellebbezése sikeres lett, míg az I. rendű alperes csatlakozó fellebbezése túlnyomórészt sikertelen maradt. Erre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 239. §-a és 78. § (1) bekezdése alapján rendelkezett a felperes javára az első- és a másodfokú perköltség megfizetéséről. A perköltség viselésére a perre okot adó és a keresettel szemben érdemi védekezést előterjesztő, illetve csatlakozó fellebbezést előterjesztő I. rendű alperest kötelezte. A II.- IV. rendű alperesek perköltségigényt nem terjesztettek elő, és velük szemben a felperesnek sem volt perköltség igénye, így e tárgyban a Fővárosi Ítéltáblának döntenie nem kellett.

A felperes által megjelölt és az elsőfokú eljárás során a bíróság által megállapított 8.000.000 forint pertárgyértéktől való eltérésre a Fővárosi Ítéltábla nem látott okot, ezért 8.000.000 forint pertárgyérték mellett 480.000 forint elsőfokú, és 480.000 forint másodfokú eljárási illeték megfizetésére kötelezte az I. rendű alperest a felperes javára, ugyanis a felperes az Itv. 42. § (1) bekezdésének a) pontja és 46. § (1) bekezdése alapján összesen 960.000 forint illetéket fizetett meg illetékbélyegben az alperes eljárásban.

A Fővárosi Ítéltábla a felperes jogi képviseletét ellátó ügyvéd munkadíját a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (1) bekezdése és (2) bekezdésének b) pontja alapján állapította meg. Az ügyvédi munkadíj az általános forgalmi adót is tartalmazza. Az alperesek a perrel felmerült költségeiket maguk viselik.

Budapest, 2007. március 28.

. Koday Zsuzsanna sk.
a tanács elnöke

Dr. Molnár József sk.
sk.
előadó bíró

Tamáné dr. Nagy Erzsébet

bíró

A kiadmány hitelül:
bírószági tisztviselő