

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Kratochwill György ügyvéd (**jogi képviselő címe**) által képviselt **felperes neve (felperes címe)** felperesnek,
a **I. rendű alperes neve (I. rendű alperes címe)** I. rendű,
a Dániel Ügyvédi Iroda (**jogi képviselő címe**) által képviselt **II. rendű alperes neve (II. rendű alperes címe)** II. rendű,
az **III. rendű alperes neve (III. rendű alperes címe)** III. rendű és
a V.Á. ügyvezető által képviselt **IV. rendű alperes neve (IV. rendű alperes címe)** IV. rendű alperes
elleni tulajdonjog megállapítása iránt indított perében,
a Fővárosi Törvényszék 2015. február 9. napján kelt, 53.J/P.23.067/2014/7. számú ítélete ellen, a II.
rendű alperes fellebbezése folytán, a 2015. július 8. napján megtartott nyilvános tárgyaláson
meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezését helybenhagyja.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy tizenöt nap alatt fizessen meg a felperesnek 100.000 (Egyszázezer) forint másodfokú perköltséget, továbbá az államnak - külön felhívásra - 884.000 (Nyolcszáznyolcvannégyezer) forint fellebbezési illetéket.

Ezen ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a felperes és az **I. rendű alperes** között, a **település, ...** helyrajzi számú ingatlan 3/4 tulajdoni hányada vonatkozásában, 1997. november 25-én létrejött adásvételi szerződés tekintetében a II. rendű alperes az elővásárlási jogát nem gyakorolta. Úgy rendelkezett: az ítélet jogerőre emelkedése után megkeresi a ... Földhivatalt, hogy a **település, ...** helyrajzi szám alatti ingatlan tekintetében a **I. rendű alperes** nevén álló 3/4 tulajdoni hányadra jegyezze be adásvétel jogcímén a felperes neve (Cg.00-00-000000; **cím**) felperes javára a tulajdonjogot, és a ... számú végzéssel elrendelt perfeljegyzést törölje; az alpereseket a fentiek túrására kötelezte. Kötelezte a II. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 863.600 forint perköltséget, míg a III. rendű alperes ugyanilyen módon 215.900 forint megfizetésére köteles. Kötelezte a II. rendű alperest, hogy fizessen meg az államnak az adóhatóság felhívására 1.193.500 forint le nem rótt kereseti illetéket, míg a 331.500 forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a **település, ...** helyrajzi számú, természetben ... szám alatti ingatlan tulajdonosa 1/4 arányban a II. rendű alperes, 3/4 arányban pedig

a **I. rendű alperes**, amelynek felszámolását 1996. november 20. napjára eső kezdő időponttal a bíróság elrendelte. Az **I. rendű alperes** felszámolása során a perbeli ingatlan az **I. rendű alperes** tulajdonában álló 3/4 részét a felszámoló nyilvánosan értékesíteni kívánta, ezért 1997. szeptember 29-i dátummal pályázati „feltételfüzetet írt”. Ebben - egyebek mellett - szerepeltek az ingatlan adatai és leírása, továbbá a II. rendű alperesnek és az adós hitelezőinek elővásárlási joga. A vételi ajánlatokat két példányban, 1997. október 21-én 14.00 óráig kellett benyújtani és ugyanezen határidőig kellett 1 millió forint bánatpénzt az **I. rendű alperes** számlájára befizetni, a nyilvános értékesítést 1997. október 28-án 10 órára tűzte ki a felszámoló. A felszámoló a ... 1997. október 8-i, illetve a ... 1997. október 2-i számában jelentette meg a nyilvános értékesítésre vonatkozó hirdetményt, amely nem tartalmazott meghívást az elővásárlási jog jogosultjai részére, valamint nem tartalmazott tájékoztatást az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozóan.

A felperes megvásárolta a feltételfüzetet, benyújtotta pályázatát, a bánatpénzt befizette, amely azonban a nyilvános értékesítést követően érkezett meg az **I. rendű alperes** számlájára. Az 1997. október 28-i nyilvános értékesítésről készült jegyzőkönyv szerint az értékesítésen a felszámoló a felperes ajánlatát fogadta el, amely szerint az ajánlott vételár 10 millió forint + a felépítmények után járó áfa, a szerződéskötéskor 1 millió forint + áfa foglaló megfizetésével; a fennmaradó teljes vételár megfizetését a felperes 1997. december 31-ig vállalta. A jegyzőkönyvben foglaltak szerint a nyilvános értékesítésen jelen voltak a II. rendű alperes tulajdonosai, akik azonban a jelenléti ívet nem írták alá. Kifogásolták, hogy a felszámoló elfogadta a bánatpénz befizetésének igazolásaként az átutalási megbízás bank által felülbélyegzett példányát. A felszámoló tájékoztatta őket, hogy nem részesei a felszámolási eljárásnak, illetve hogy a szerződéskötést megelőzően ellenőrzi a bánatpénz számlára való megérkezését, továbbá tájékoztatta őket elővásárlási jogukról.

Ezt követően 1997. november 25-én jött létre adásvételi szerződés az **I. rendű alperes** és a felperes között a perbeli ingatlan 3/4 részére 11.050.000 forint bruttó vételár kikötésével, amelyből 5.800.000 forint volt a földterület értéke, míg az épületeké, építményeké 4.200.000 forint + áfa. A szerződő felek az adásvételt 1.250.000 forint bruttó értékű foglalóval biztosították, a vevő által befizetett bánatpénzt a foglaló értékébe beszámították; a fennmaradó 250.000 forintot pedig a szerződés kölcsönös aláírásának a napján vállalta a vevő megfizetni. Vállalta továbbá, hogy 1997. december 31-ig a 9.800.000 forint hátralékos vételárat megfizeti az eladó részére. A szerződés 13. pontja tartalmazta, hogy a II. rendű alperest elővásárlási jog illeti meg. Az eladó a szerződésben kikötötte, hogy amennyiben a vevő határidőre nem fizeti meg a vételár-hátralékot, jogosult elállni a szerződéstől.

Az elsőfokú bíróság megállapította: az eladó megküldte a II. rendű alperes részére a szerződéstervezetet az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívással együtt, amelyet a II. rendű alperes 1997. november 4-én vett át az adásvételi szerződés megkötését megelőzően. A II. rendű alperes képviseletében eljárva **P. K.K.** ügyvéd 1998. március 17-én érdeklődött a felszámolónál és előadta, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívással együtt a szerződéstervezet megküldésre került, és tájékoztatást kért, hogy a vevőként szereplő betéti társasággal a szerződés létrejött-e vagy sem, mert az 1998. március 5-i tulajdoni lap nem tartalmaz széljegyet az adásvétellel kapcsolatosan. A felszámoló 1998. március 19-én írásban - faxon megküldve - tájékoztatta az ügyvédet arról, hogy a II. rendű alperesnek megküldött adásvételi szerződés megkötésére 1997. november 25-én sor került, a felperes a foglaló összegét ekkor, továbbá időközben a fennmaradó vételárat megfizette.

A felperes 1998. április 1-jén kérte tulajdonjogának bejegyzését, ám a ... Földhivatala a ... számú határozatával elutasította a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet arra hivatkozással, hogy a hiánypótlásnak nem tett eleget. Az elsőfokú földhivatali határozat fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett.

A felperes 2004. október 25-én ismét kérte a tulajdonjogának bejegyzését. A ... Földhivatala ... számú határozatát a ... Földhivatal a ... számú határozatával megváltoztatva, a felperes tulajdonjog

bejegyzése iránti kérelmét elutasította és elrendelte a ... számú határozat meghozatala előtti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállítását. E határozat ellen a felperes bírósági felülvizsgálat iránt terjesztett elő keresetet, amelyet a ... Bíróság az ... számú ítéletével elutasított.

A felperes 2007. január 5-én újabb tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet terjesztett elő, azonban a ... Földhivatal a ... számú végzésével a különleges eljárás lefolytatása iránti kérelmet elutasította. Ennek alapján a ... Földhivatal az ... számú végzésével elutasította a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét. A ... Földhivatal ... számú végzésével az első fokú végzést megsemmisítette és az elsőfokú földhivatalt új eljárásra utasította. Ezt követően a ... Földhivatal az ... számú végzésével a felperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét ismét elutasította.

A felszámolási eljárás befejeződését követően a **I. rendű alperest** 2000. szeptember 9-ével törölték a cégjegyzékből.

Ezt követően a ... Bíróság ... számú végzésével a **I. rendű alperes** törölt cég tekintetében vagyonrendezési eljárást rendelt el, vagyonrendezőként a III. rendű alperest rendelve ki.

A II. rendű alperes képviselőjében **V.J.** 2004. március 5-én jelentette be a ... Földhivatalánál a földhivatali eljárásban, hogy elővásárlási jogával élni kíván, majd a ... Bíróság előtt kereseti kérelmet terjesztett elő szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt; e pert a ... számú végzésével a bíróság megszüntette. A II. rendű alperes a felszámolóval nem közölte, hogy élni kíván elővásárlási jogával.

Az adásvételi szerződés teljesítését követően a felperes a perbeli ingatlant birtokba vette, azóta is birtokolja. A per tartama alatt a II. rendű alperes a perbeli ingatlanban fennálló 1/4 tulajdoni hányadát apport címén a IV. rendű alperesre átruházta.

Az elsőfokú bíróság ... számú ítéletét a Fővárosi Ítéltábla a ... számú végzésével hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és újabb határozat hozatalára utasította, megállapítva a peres felek másodfokú költségét.

A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság a meghozott ... számú ítéletét a Fővárosi Ítéltábla a ... számú végzésével a fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem korlátaira tekintet nélkül hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította; továbbá megállapította, hogy a fellebbezési eljárásban a felperesnek és a II. rendű alperesnek személyenként 127.000 forint, a III. rendű alperesnek 78.700 forint költsége merült fel, míg a II. rendű alperes fellebbezése folytán le nem rótt fellebbezési illeték 884.000 forint.

Az elsőfokú bíróság összefoglalta a keresetet, amelyben a felperes a II. rendű alperessel szemben annak megállapítását kérte, hogy az elővásárlási jogát a perbeli adásvételi szerződéssel kapcsolatban nem gyakorolta. Előadta: az 1997. november 25-én kelt adásvételi szerződés érvényesen létrejött, a felszámoló hozzájárult a felperes tulajdonjogának bejegyzéséhez, az ingatlant a felszámoló birtokba is adta, a földhivatal pedig tulajdonjogát bejegyezte. A II. rendű alperes tagjai az 1997. október 28-i nyilvános értékesítésen az arról készült jegyzőkönyv szerint jelen voltak, tudomással bírtak arról, hogy a felperes vételi ajánlatát a felszámoló elfogadta. A II. rendű alperes jogosult lett volna elővásárlási joga gyakorlására és a vételár szerződés szerinti megfizetésére, ez azonban nem történt meg. Valótlan, hogy a II. rendű alperes 2004. február 7-én értesült először az adásvételi szerződés megkötéséről, ugyanezt támasztja alá a II. rendű alperes által becsatolt 2010. évi taggyűlési határozat is.

A III. rendű alperessel szemben annak megállapítását kérte, hogy elsődlegesen adásvétel, másodlagosan elbirtoklás címén megszerezte a **település, ... helyrajzi szám** alatti ingatlan 3/4-ed tulajdoni illetőségét. Az adásvételi szerződés érvényesen létrejött az **I. rendű alperes** és a felperes között, a vételár megfizette, a felszámoló hozzájárult tulajdonjoga bejegyzéséhez, az ingatlant birtokba is adta, azt több, mint 15 éve szakadatlanul használja. Kiemelte: a szerződés megkötését megelőző eljárás formai szabályainak a megsértése akkor eredményezi a szerződés semmisségének a megállapítását jogszabályba ütközés miatt, ha ezt a jogkövetkezményt a versenyeztetésről

rendelkező külön jogszabály előírja, ilyen rendelkezést azonban a Cstv. 48. § (2) bekezdése nem tartalmazott. Feltűnő értékaránytalanság okán sem támadható a szerződés, mivel a megtámadására nyitva álló határidő már eltelt.

A II-IV. rendű alpereseket annak tūrésére kérte kötelezni a felperes, hogy tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

A II. rendű alperes a megismételt eljárásban már nem hivatkozott elővásárlási joga sérelmére (53.J/P.22.286/2012/4. számú jegyzőkönyv), ugyanis álláspontja szerint az adásvételi szerződés nem jött létre érvényesen, mert az 1991. évi XLIX. törvény 48. § (2) bekezdésébe ütközik. A felszámoló ugyanis nem hívta meg az elővásárlásra jogosultakat a versenytárgyalásra, a feltételfüzetet nem hozta nyilvánosságra, és azt nem adta át részükre; nem történt meg a versenytárgyalásig a bánatpénz megfizetése, a vételárat sem fizette meg a felperes a szerződés szerinti határidőben, ezért a kereset elutasítását kérte.

A III. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.

A IV. rendű alperes érdemi nyilatkozatot nem terjesztett elő, a tárgyalásokon, a megismételt eljárásban képviselője nem jelent meg szabályszerű idézés ellenére.

Az elsőfokú bíróság a keresetet alaposnak találta.

Ismertette a Ptk. 365. § (1) bekezdését, majd leszögezte: az 1997. november 25-én megkötött adásvételi szerződésre nem lehet alkalmazni a Cstv.-nek az 1997. évi XXVII. törvénnyel módosított rendelkezéseit [1997. évi XXVII. törvény 33. § (2) bekezdés]. Idézve a mód. Cstv. [az 1993. évi LXXXI. törvénnyel módosított 1991. évi XLIX. törvény] 48. § (2) bekezdését megállapította, hogy a Cstv. 48. § (2) bekezdésében írtak szerint a hirdetmény kétszeri közzététele megtörtént.

Álláspontja szerint, a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a II. rendű alperest terhelte annak bizonyítása, hogy az adásvételi szerződés érvénytelen. Ám a II. rendű alperes nem tudott olyan bizonyítékot, bizonyítási indítványt előterjeszteni, amelynek alapján azt lehetett volna megállapítani, hogy az adásvételi szerződés érvénytelen, ezt a per adatai sem támasztották alá.

Rögzítette: a megismételt eljárásban a II. rendű alperes már nem hivatkozott elővásárlási joga sérelmére.

Az elsőfokú bíróság ítéletét a II. rendű alperes támadta fellebbezéssel, amelyben elsődlegesen annak megváltoztatásával a kereset elutasítását, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására utasítását kérte.

Állította: az elsőfokú bíróság az adásvételi szerződés érvénytelensége körében a releváns tényállást tévesen és iratellenesen állapította meg, a nem teljes körű és téves tényállásból helytelen jogi következtetéseket vont le.

Kiemelte: a megismételt eljárásban az alperesek az 1997. november 25. napján megkötött adásvételi szerződést a nyilvános értékesítés szabályainak megszegése miatt tartották semmisnek [Ptk. 200. § (2) bekezdés]. A nyilvánosság sérelmét abban látta, hogy az ügyben alkalmazandó Cstv. 48. § (2) bekezdése értelmében egyértelműen megállapítható: sem a hirdetmények, sem a pályázati kiírás, sem a pályázaton készült jegyzőkönyv nem tett eleget a jogszabályi követelménynek, ahogyan erre az első fokú eljárásban előterjesztett beadványban is rámutatott, hiszen az **I. rendű alperes** tagjai sem a hirdetményekben, sem a pályázati kiírásban, sem a pályázaton készült jegyzőkönyvben nem szerepelnek elővásárlásra jogosultként.

Hivatkozott az EBH2002. 671. számú határozatra.

Állította: a Fővárosi Ítéltábla ... számú végzését az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte, illetve az 1997. október 28-i hivatkozott jegyzőkönyvben nem szerepel utalás az **I. rendű alperes** tagjait

megillető elővásárlási joga.

Hangsúlyozta: az alperesek nem azért tartják semmisnek az adásvételi szerződést, mert a II. rendű alperes nem gyakorolhatta elővásárlási jogát (ez ugyanis nem érvénytelenségi ok), hanem amiatt, hogy a többi - jogszabály alapján jogosult az **I. rendű alperesi** tag - elővásárlási joga nem szerepelt az értékesítési dokumentációban, azok meghívást sem kaptak az értékesítési tárgyalásra, ezáltal az értékesítés nyilvánossága sérült. Sérelmezte, hogy nem tartalmaz megállapítást az első fokú ítélet arra nézve sem, hogy miért felel meg a jogszabályoknak az értékesítési eljárás annak ellenére, hogy a felperes az értékesítési tárgyalásig nem fizette meg a bánatpénzt, illetve a vételárat sem fizette meg az adásvételi szerződés szerinti határidőben.

Hangsúlyozta: a nyilvános értékesítés elve megköveteli, hogy az értékesítésre az előzetesen közölt feltételek szerint és ne azoktól eltérően kerüljön sor, hiszen a lehetséges pályázók az értékesítési feltételek alapján és keretei között kialakítják vételi szándékukat. Amennyiben az előzetesen közölt feltételek módosulnak, eltérnek az eredeti feltételektől, az szerződéskötési akaratot alakító (létrehozó, vagy megszüntető) jogi ténynek tekintendő. Álláspontja szerint, ha a feltételek változását nem közli a felszámoló ugyanolyan módon, mint az eredeti feltételeket, az ugyancsak a nyilvánosság sérelmét okozza, ezáltal az így megkötött szerződés jogszabályba ütközik és semmis. Kiemelte: a megismételt eljárásban a II. rendű alperes elővásárlási jogának sérelmét nem kívánta sem érvényesíteni, sem megállapíttatni.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a II. rendű alperes perköltségben marasztalását kérte.

Fellebbezési ellenkérelme indokolásában utalt arra, hogy a II. rendű alperes semmisségre hivatkozása körében nem mutatta ki saját jogi érdekét, amikor közelebből meg nem határozott személyek elővásárlási jogának sérelmére hivatkozva állította a perbeli szerződés érvénytelenségét.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, s helytálló az abból levont jogi következtetése is, amellyel a Fővárosi Ítéltábla egyetértett.

A fellebbezéssel összefüggésben a Fővárosi Ítéltábla az alábbiakra mutat rá.

A fellebbezésében a II. rendű alperes kifejezetten úgy nyilatkozott, hogy elővásárlási joga sérelmének megállapítását nem kívánja. Ugyanakkor hangsúlyozta, hogy a perbeli adásvételi szerződést nem azért tartja jogszabályba ütközés miatt semmisnek, mert a II. rendű alperes nem gyakorolhatta elővásárlási jogát, hanem azért, mert az **I. rendű alperesi** tagok elővásárlási joga nem szerepelt az értékesítési dokumentációban, azok az értékesítési tárgyalásra meghívást nem kaptak, s ezáltal az értékesítés nyilvánossága sérült.

A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint a II. rendű alperes jogi érvelése nem helytálló, ugyanis az általa említett az **I. rendű alperesi** tagok elővásárlási joguk sérelmére maguk hivatkozhattak volna, azonban az említettek perindítására tényyszerűen nem került sor. A Fővárosi Ítéltábla nem osztotta a II. rendű alperesnek azt az álláspontját, amely szerint az **I. rendű alperesi** tagok elővásárlási jogának sérelme miatt az értékesítés nyilvánossága sérült, ugyanis az adott ügyben irányadó, az 1993. évi LXXXI. törvénnyel módosított 1991. évi XLIX. törvény 48. §-ának (2) bekezdéséből nem vonható le olyan következtetés, amely az elővásárlási jog jogosultjának sérelmével megkötött

adásvételi szerződéshez az érvénytelenség jogkövetkezményét fűzné, különösen nem oly módon, hogy valaki (a II. rendű alperes) más elővásárlási jogosultak e jogának megtörténtét állítja be érvénytelenségi oknak, amely akkor sem lenne az, ha erre az érintettek hivatkoztak volna. Az elővásárlási jog sérelméhez a kialakult és töretlen bírói gyakorlat szerint jogkövetkezményként a hatálytalanság fűződik.

A fentiek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Mivel a fellebbezés nem vezetett eredményre, a II. rendű alperes köteles megfizetni a felperes ügyvédi képviselőjével összefüggésben felmerült és a kifejtett tevékenységgel arányosan, mérlegeléssel megállapított másodfokú ügyvédi munkadíjat [Pp. 78. § (1), (2), 79. § (1) bekezdés, 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (1), 2 bekezdés a) és b) pont, (5) bekezdés, 4/A. § (1) bekezdés].

A II. rendű alperes köteles megfizetni az államnak illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt - a fellebbezési értékhez igazodó - fellebbezési eljárási illetéket [Itv. 46. § (1), 74. § (3), 13. § (2), 15. § (1) bekezdés].

, 2015. július 8.

Pálné dr. Mikola Júlia s.k.
a tanács elnöke

dr. Vuleta Csaba s.k.
előadó bíró

. Gáspár Mónika s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
(Varga Beatrix)