

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Szabó és Társa Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Szabó László János ügyvéd) által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek - a Dr. Szemes és dr. Lampé Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Szemes Tamás ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (**I. rendű alperes címe**) I. rendű és II.rendű alperes neve (**II. rendű alperes címe**) II. rendű, a személyesen eljáró III.rendű alperes neve (**III. rendű alperes címe**) III. rendű, a Dr. Szemes és dr. Lampé Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Szemes Tamás ügyvéd) által képviselt V.rendű alperes neve (**V. rendű alperes címe**) V. rendű, VI.rendű alperes neve (**VI. rendű alperes címe**) VI. rendű, a személyesen eljáró VII.rendű alperes neve (**VII. rendű alperes címe**) VII. rendű és a VIII.rendű alperes neve (**VIII. rendű alperes címe**) VIII. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének és hatálytalanságának megállapítása iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék, 2014. november 13. napján meghozott 34.P.22.017/2012/29. számú ítélete ellen a felperes részéről 30. és 33. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I-II. és V-VI. rendű alpereseknek személyenként 55.600 (ötvenötezer-hatszáz) forint másodfokú perköltséget, és térítsen meg az államnak külön felhívásra 560.000 (ötszázhatvanezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében kérte annak megállapítását, hogy az I. rendű alperes és a VII. rendű alperesi jogelőd között a ... helyrajzi szám alatti ingatlan 1/8 tulajdoni hányadának átruházására létrejött ajándékozási szerződés, valamint a ... helyrajzi szám alatti ingatlan 1/4 illetőségének átruházására létrejött adásvételi szerződés, továbbá az I. rendű alperes és a VII. rendű alperesi jogelőd, illetve a II. rendű alperes között a ... helyrajzi szám alatti ingatlan 3/8 tulajdoni hányadának átruházására létrejött adásvételi és hasznélvezeti jogot alapító szerződés színlelt, és a Ptk. 207. § (6) bekezdése alapján semmis. Kérte továbbá annak megállapítását, hogy a színlelt szerződések azt az adásvételi szerződést leplezik, amely alapján a VII. rendű alperesi jogelőd a II. rendű alperes által fizetett 7.000.000 forint vételárért értékesítette a ... helyrajzi számú ingatlan 1/4 és a ... helyrajzi számú ingatlan 4/8 tulajdoni hányadát az I. rendű alperes, és ezen ingatlanilletőségek holtig tartó hasznélvezeti jogát a II. rendű alperes részére. Kérte továbbá annak megállapítását, hogy a leplezett adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan, és hogy a leplezett adásvételi szerződés a VII. rendű alperes jogelőd és a felperes mint elővásárlási joggal rendelkező tulajdonostárs között jött létre azzal, hogy az általa a VII. rendű alperes részére fizetendő 7.000.000 forintos vételár ténylegesen a II. rendű alperest illeti meg, amelyet a felperes a II. rendű alperes által 2007. március 14. napján kötött kölcsönszerződés alapján a felperes felé fennálló fizetési kötelezettségbe

történő beszámítás útján teljesít. A felperes kérte a földhivatal megkeresését a felperesi tulajdonjog bejegyzése, illetve az I. rendű alperes tulajdonjogának és a II. rendű alperes haszonélvezeti jogának törlése iránt, illetve kérte mindezek tűrésére kötelezni az alpereseket.

A felperes előadta, hogy tulajdonát képezi a ... helyrajzi szám alatti ingatlan 4/8, illetve az azzal szomszédos ... helyrajzi szám alatti ingatlan 1/4 tulajdoni illetősége. A perbeli szerződések megkötését megelőzően a ... helyrajzi szám alatti ingatlanon ugyancsak 4/8 tulajdoni hányaddal rendelkezett a VII. rendű alperesi jogelőd, **H. F.**. A ... helyrajzi szám alatti ingatlan további tulajdonosai az I. rendű alperes, az V. rendű alperes és a VII. rendű alperesi jogelőd voltak személyenként 1/4-1/4 arányban. A felperes 2005. évben tárgyalásokat kezdett a VII. rendű alperesi jogelőddel a két perbeli ingatlanban fennálló tulajdoni hányadának felperes által megvételéről. Ehhez képest a VII. rendű alperes jogelőd az ingatlanok öt illetve tulajdoni hányadait 2006. február 28. napján az I. rendű alperesnek adta el 7.000.000 forint vételár ellenében. Az I. rendű alperes bejegyzési kérelmét azonban a földhivatal elutasította, mivel a felperest illető elővásárlási jogról való lemondást tartalmazó nyilatkozatot hiánypótlási felhívás ellenére sem csatolta. A földhivatal nem osztotta azt az I. rendű alperesi álláspontot, hogy az ingatlanrészek egységes értékesítése esetén a felperest az elővásárlási jog nem illeti az egyik ingatlanban társtulajdonos I. rendű alperessel szemben. Az adásvételt az I. rendű alperes és a VII. rendű alperesi jogelőd 2006. június 26. napján felbontották, és ugyanezen a napon 1 millió forintos vételár kikötése mellett külön adásvételi szerződést kötöttek a VII. rendű alperesi jogelőd ... helyrajzi szám alatti ingatlanban meglévő tulajdoni hányadára, míg a ... helyrajzi szám alatti ingatlan 1/8 tulajdoni illetőségét a VII. rendű alperesi jogelőd ajándékozás címén ruházta az I. rendű felperesre. Az ajándékozási szerződés bejegyzését követően 2006. július 30. napján a VII. rendű alperesi jogelőd és az I. rendű alperes ismét adásvételi szerződést kötöttek a VII. rendű alperesnek a ... helyrajzi szám alatti ingatlanban még fennmaradt 3/8 tulajdoni hányadára 6.000.000 forint ellenében, egyben a II. rendű alperes javára haszonélvezeti jogot alapítottak. Felperesi álláspont szerint a szerződő felek azért kötöttek különböző jogcímen szerződést, hogy a felperest illető elővásárlási jogot kijátsszák.

Az I., II., és V.-VII. rendű alperesek kérték a kereset elutasítását. Előadták, hogy a felperes által támadott szerződések nem színleltek, azok a szerződő felek valódi akaratát tartalmazzák, más szerződést nem lepleznek. A két perbeli ingatlant nem lehet egységesen kezelni, a ... helyrajzi szám alatti ingatlan 1/4 tulajdoni hányadára vonatkozó adásvételi szerződés esetében a felperesi elővásárlási jog gyakorlása szóba sem kerülhet, hiszen ebben az ingatlanban az I. rendű alperes már korábban is tulajdonos volt. A felperesi kereset azért sem teljesíthető, mert a szerződések hatálytalansága esetén a felperesnek a fizetési kötelezettsége nem a II. rendű alperes, hanem a VII. rendű alperes felé állna fenn. A III. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte, míg a VIII. rendű alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította és kötelezte az alperesek perköltségének viselésére. Az elsőfokú bíróság a felek nyilatkozata, illetve a szerződéseket ellenjegyző ügyvéd tanúvallomása és az okirati bizonyítékok alapján a Pp. 206. § (1) bekezdése szerinti mérlegeléssel megállapította, hogy a felperes által támadott szerződések az I., II. rendű alperes, valamint a VII. rendű alperesi jogelőd tényleges szándékát tükrözték. Az okiratszerkesztő ügyvéd tanúvallomása is egyértelműen alátámasztotta, hogy már az első, a 2006 februárjában kötött szerződés megkötésénél is fennállt az ajándékozási szándék a VII. rendű alperesi jogelőd részéről, amely az eljáró ügyvéd által ajánlott konstrukció mellett a vételárban jelentkezett. Az a körülmény, hogy a tulajdoni hányadokat utóbb két külön szerződéssel ruházták át a felek, önmagában még nem igazolja a szerződések színleltségét. Az elsőfokú bíróság nem osztotta a

felperes álláspontját abban a tekintetben, hogy a 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 9. pontjára tekintettel a két ingatlan tulajdoni hányadot egységesen kellene kezelni. Kiemelte, hogy a ... helyrajzi szám alatti ingatlanban az I. rendű alperes a szerződések megkötését megelőzően is társtulajdonos volt, így a felperest vele szemben elővásárlási jog e tulajdoni hányadra a Ptk. 145. § (2) bekezdése alapján nem illette meg. Az elsőfokú bíróság ezt meghaladóan kifejtette, hogy az adásvételi szerződések felperessel szembeni esetleges hatálytalansága esetén a felperes csak akkor gyakorolhatná elővásárlási jogát, ha teljesítőképességét igazolta volna. A felperes vételár fizetési kötelezettsége ebben az esetben a VII. rendű alperessel szemben állna fenn, ezért a felperes alaptalanul hivatkozott a teljesítés körében a II. rendű alperessel szembeni beszámításra.

Az elsőfokú ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a keresetnek helyt adó döntés meghozatalát, illetve az alperesek perköltségben való marasztalását. Előadta, hogy az elsőfokú bíróság ítélete megalapozatlan, ellentétes a perben feltárt bizonyítékokkal. Az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat okszerűtlenül mérlegelte, különösen tévesen értelmezte **B. Z.** ügyvéd tanú vallomását, és ezért tévesen utasította el a felperesi keresetet. Téves az elsőfokú bíróságnak a dologösszesség körében elfoglalt álláspontja is. Az elsőfokú bíróság nem tulajdonított jelentőséget annak a körülménynek, hogy a VII. rendű alperesi jogelőd a 2006. május 3. napján kelt, a földhivatalnak megküldött nyilatkozatában kijelentette, hogy a tulajdonjog átruházására irányuló szándéka mindkét ingatlanilletőség tekintetében egységesen áll fenn, így az elővásárlási jog gyakorlása szempontjából a két ingatlan dologösszességnek minősül. Előadta, hogy a VII. rendű alperesi jogelőd nyilatkozatait nem a valóságnak, hanem aktuális érdekeinek megfelelően tette meg, és így **B. Z.** ügyvéd közreműködésével több alkalommal is megtévesztették az ingatlanügyi hatóságot.

B. Z. ügyvéd tanúvallomása szerint tudott a VII. rendű alperesi jogelőd állítólagos ajándékozási szándékáról, ennek ellenére ettől eltérő tartalmú, adásvételre vonatkozó szerződést készített és jegyzett ellen, továbbá ellenjegyezte a VII. rendű alperesi jogelőd valótlan tartalmú, 2006. május 3-i nyilatkozatát is, amely messzemenően kérdésessé teszi a tanú szavahihetőségét. Amennyiben az elsőfokú bíróság a valódi szerződési akaratot tárta volna fel, akkor a megkötött ügyletek ésszerűsége és életszerűsége alapján megállapítást nyert volna, hogy a VII. rendű alperesi jogelődnek nem volt ajándékozási szándéka, ténylegesen az ingatlanhányadok minél magasabb áron történő értékesítésére törekedett. A VII. rendű alperesi jogelőd a perbeli ingatlanilletőségeket először a felperesnek kívánta eladni 2005 tavaszán 6.000.000 forint ellenében, időközben azonban az I. és II. rendű alperesek ennél magasabb, 7.000.000 forintos vételi ajánlatot tettek, amelyet a VII. rendű alperesi jogelőd elfogadott. Bármiféle ajándékozási szándék a szerződő felek között csak a felperesi elővásárlási jog kijátszásának egyik lehetséges módjaként merülhetett fel. Az ajándékozási szándék hiányát bizonyítja, hogy az első adásvételi szerződés felbontása után kötött szerződések eredményeként úgy ajándékozott a VII. rendű alperesi jogelőd az I. rendű alperes javára, hogy a maradék tulajdoni illetőségeit összesen a korábbi szerződésben is szereplő 7.000.000 forintos vételárért adta el. A 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 9/a. pontja alapján azonban az elővásárlási jog nem játszható ki azzal, hogy az elővásárlási jog kötelezettje a dolgot egy másik dologgal együtt adja el és a vételárat együttesen határozza meg. Ugyancsak jogszerűtlen az az eljárás, amikor a társtulajdonos az elővásárlási jog gyakorlásának megghiúsítása érdekében először egy kisebb tulajdoni hányadot ajándékozás jogcímén ruház át a vevőre, majd a maradék tulajdoni illetőségét a már társtulajdonossá vált vevő részére az elővásárlási jog jogosultjának értesítése nélkül adhatja el. Az I. és II. rendű alperesek, illetve a VII. rendű alperesi jogelőd az elővásárlási jog gyakorlásának kijátszása érdekében nem rendeltetésszerűen gyakorolták jogaikat és ehhez jogi képviselő tanácsait vették igénybe. Ilyen körülmények között az

elsőfokú bíróság megalapozatlanul jutott arra a következtetésre, hogy a 2006. február 28. napján kötött adásvételi szerződés volt színlelt és a későbbi időpontban kötött ajándékozási és adásvételi szerződések tükrözték a szerződő felek tényleges akaratát. A felperes előadta végül, hogy a vételár kifizetésére képes, miután a vételárnak megfelelő összeg kölcsön útján rendelkezésére áll.

Az I-II. és V-VI. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmükben kérték az elsőfokú ítélet helybenhagyását, és a felperes perköltségben való marasztalását. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság a tényállást feltárta, és annak alapján okszerű mérlegelés mellett helyes jogi következtetéssel utasította el a felperes keresetét.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság kiegészített ítéletét teljes terjedelemben vizsgálta felül, mert annak első fokon jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt [Pp. 228. § (4) bekezdés].

A felperes fellebbezése alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az ítéltábla az érdemi döntésével is egyetértett, annak jogi indokait - a fellebbezésben foglaltakra is figyelemmel - az alábbiak szerint egészíti ki.

A felperes keresetében tartalmilag a 2006 nyarán kötött három ingatlan-átruházási szerződést egységként kezelve kérte azok színleltségének megállapítását azzal, hogy azok ténylegesen az alperesek között 2006. február 28. napján megkötött és 2006. június 26. napján felbontott adásvételi szerződést leplezik. Mások közötti szerződés semmisségének megállapítását harmadik személy csak akkor kérheti, ha védendő jogi érdekének fennállását igazolja. A felperes e jogi érdekét az elővásárlási jogában jelölte meg azzal, hogy alperesek közötti átruházó ügyletekkel érintett két ingatlan valójában funkcionális egységet képez. A rendelkezésre álló peradatok alapján ezt a tényállítást az ítéltábla valóban fogadta el.

Abból azonban, hogy a két ingatlan funkcionális egységet képez, éppen a kereset teljesíthetetlensége következik. A 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény (a továbbiakban: PK vélemény) 9. pontja szerint az elővásárlásra jogosult a dologösszességre vonatkozó ajánlatot csak teljes egészében fogadhatja el. A PK vélemény 9. pontját ugyanakkor a PK vélemény 3. pontjával együtt kell értelmezni. Ha két ingatlan dologösszességet alkot, akkor az I. rendű alperes mint a ... helyrajzi szám alatti ingatlan 1/4 arányú tulajdonosa ugyanolyan elővásárlási joggal rendelkezik mindkét ingatlan tekintetében, mint a felperes. Több, egy sorban elővásárlásra jogosult között - a sorrendre vonatkozó megegyezés hiányában - az eladó választhat. Nincs tehát a felperesnek olyan elővásárlási joga, amely az I. rendű alperes elővásárlási jogát megelőzné, hiszen az I. rendű alperesnek az egyik ingatlanon fennálló tulajdonjoga folytán az elővásárlási joga a dologösszességet képező mindkét ingatlanra kiterjed. Sem a Ptk. szabályaiból, sem a PK vélemény 3. pontjából nem következik, hogy az egyik társtulajdonos elővásárlási joga megelőzné a másik társtulajdonosét, még akkor sem, ha a másik tulajdonostárs a dologösszesség mindkét elemére önállóan is rendelkezik elővásárlási joggal.

Miután a felperest az I. rendű alperessel szemben nem illeti elővásárlási jog, fel sem merülhet, hogy a VII. rendű alperesi jogelőd a két ingatlan értékesítése során a felperes jogosultságának kijátszása érdekében járt volna el. Az I. rendű alperes és VII. rendű alperesi jogelőd az első, 2006 februárjában kötött adásvételi szerződést azért bontották fel és azért kötöttek újabb szerződéseket, mert a dologösszességként való adásvétel alapján a földhivatal - téves jogi álláspontja folytán - nem jegyezte be az I. rendű alperes tulajdonjogát.

Mivel a kifejtettek szerint a felperest az I. rendű alperessel szemben elővásárlási jog nem illette, ezért a bíróságnak a támadott szerződések színleltségét illetően megfelelő felperesi jogi érdek hiányában nem kellett állást foglalnia.

Az ítélet tábla megjegyzi, hogy a felperes keresete azért sem vezethetett eredményre, mert igényérvényesítésével elkésett. A felperes saját előadása (10. számú tárgyalási jegyzőkönyv) szerint a perrel érintett szerződésekről 2006. decemberében értesült, ehhez képest a peres eljárást csak 2008. szeptember 11. napján indította meg. A bírói gyakorlat szerint azonban az elővásárlási jogból eredő igény érvényesítése érdekében haladéktalanul fel kell lépni, ennek hiányában a jogosultság elenyészik. Ha tehát a felperest a hivatkozott elővásárlási jog az I. rendű alperessel szemben megillette volna, akkor keresetét az igényérvényesítés elmulasztása miatt kellett volna elutasítani. A felperes keresete nem felelt meg továbbá a PK vélemény 7. pontjának sem, amely szerint a jogosultnak a vételi ajánlatot teljes terjedelmében feltételek nélkül kell elfogadnia. A felperes ugyanis kérte a II. rendű alperes javára az adásvétellel egyidejűleg alapított haszonélvezeti jog törlését is, az azonban nem volt az adásvétel tárgya. A felperes nyilatkozata azért sem felel meg a PK vélemény 7. pontjának, mert elővásárlási jogát a II. rendű alperessel szemben fennálló követelésének beszámítása mellett kívánta gyakorolni, miközben az ingatlanok eladója a VII. rendű alperesi jogelőd volt, így a vételárat a VII. rendű alperesi jogelőd, illetve a VII. rendű alperes javára kellett volna megfizetni.

Az ítélet tábla a kifejtettek figyelemmel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdésére figyelemmel köteles az alpereseknél felmerült másodfokú perköltség megfizetésére, amelynek mértékét az ítélet tábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján állapította meg. A felperes köteles továbbá a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a feljegyzett fellebbezési illetéket az államnak megfizetni.

Budapest, 2015. október 8.

. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

Dr. Benedek Szabolcs s.k.
előadó bíró

Dr. Magosi Szilvia s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: