

Győri Ítéltábla
Gf.II.20.120/2015/4/I.

A Győri Ítéltábla a Dr. Paukovits Ügyvédi Iroda által képviselt **felperesnek** a felszámoló által meghatalmazott dr. Merényi János ügyvéd által képviselt **I.r.** és a dr. Kecskés Katalin ügyvéd által képviselt **II.r. alperesek** ellen ingatlan adásvételi szerződések érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Győri Törvényszék 2015. május 22. napján kelt 11.G.20.862/2014/15. szám alatti ítélete ellen a II.r. alperes által 17. és 19. szám alatt előterjesztett fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú ítéletet a per főtárgya tekintetében helybenhagyja.

Az elsőfokú ítéletet a perköltség tekintetében részben megváltoztatja, s a felperesnek járó, az alpereseket egyetemlegesen terhelő elsőfokú perköltség összegét 558.000. (Ötszázötvennyolcezer) Ft-ra leszállítja.

Kötelezi a felperest, hogy az iratoknál a leletezés terhe mellett 15 napon belül rójon le további 607.500. (Hatszázhétezer-öt száz) Ft kereseti illetéket.

Kötelezi a II.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen a felperesnek 127.000. (Egyszázhuszonhétezer) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

A "**Település**"1 ...1 helyrajzi számú, 12.457 m² kiterjedésű ipartelep ingatlanra a társasházról szóló 1977. évi 11. tvr. (a továbbiakban: Tvr.) szabályai szerint 1993 novemberében társasüzem jött létre. Az alapító okirat V/1. pontjában a tulajdonostársak egymás és jogutódai részére a társasüzem egésze tekintetében elővásárlási jogot alapítottak. (Tvr. 8. § /3/ bekezdés) A felperes az ...1/A/2 helyrajzi számú külön-tulajdonú ingatlant

2003. február 6. napján - míg a II.r. alperes az *...1/A/3 helyrajzi számú* külön-tulajdonú ingatlant 1995. július 18. napján szerezte meg.

Az I.r. alperes felszámolója az *...1/2/A/12 helyrajzi számú* ingatlan eladására a Cégbözlöny 2013. június 13-i lapszámában nyilvános pályázati felhívást tett közzé, amely tartalmazta, hogy az elővásárlási jogosultak e jogukat a nyilvános értékesítés keretein belül gyakorolhatják oly módon, hogy a véglegesen kialakult vételár ismeretében a vételi szándékról nyilatkozatot tesznek. A felperes 2013. június 20. napján kelt, 5.400.000 forint vételár megfizetésére vonatkozó ajánlatával szemben a felszámoló az "A" Kft. 7.800.000 forint vételár megfizetésére vonatkozó ajánlatát fogadta el. A felszámoló 2013. július 15-én tájékoztatta az elővásárlási jogosult felperest és II.r. alperest az elfogadott ajánlatról, egyben felhívta öket annak bejelentésre, hogy elővásárlási jogukkal kívánnak-e élni. Mind a felperes, a II.r. alperes gyakorolni kívánta az elővásárlási jogát. Az I.r. alperes felszámolója a 2013. augusztus 12. napján kelt levelében közölte a felperessel, hogy az ingatlanra vele kíván adásvételi szerződést kötni. Az adásvételről az I.r. alperes felszámolója szerződéstervezetet készített, melyet megküldött a felperesnek, az 2013. október 15. napján a szerződéstervezetet aláírta. A II.r. alperes felszámolási kifogása folytán eljáró Györi Törvényszék a 2014. május 26. napján kelt *Fpk.H.39/2013/14. szám* alatti végzésével megsemmisítette az I.r. alperes felszámolója azon intézkedését, mellyel az az *...1/A/12 és ...1/A/23 helyrajzi számú* ingatlanok vonatkozásában a felperest hirdette ki a pályázat győztesének. Kötelezte egyben a felszámolót, hogy az *...1/A/12 helyrajzi számú* ingatlan esetében 60 napon belül a jogszabályi előírásoknak megfelelően döntsön a pályázat győzteséről. A törvényszék a határozat indokolásában megállapította, hogy a felszámoló az *...1/A/12 helyrajzi számú* ingatlan pályázatára az elővásárlási jogosult felperes és II.r. alperes által benyújtott ajánlatok értékelésénél nem volt figyelemmel a PK 9. számú állásfoglalás azon rendelkezésére, amely szerint a szerződésen alapuló elővásárlási jog jogosultjai között a sorrendet a szerződések létrejöttének az időpontja határozza meg. A konkrét esetben mind a felperes, mind pedig a II.r. alperes elővásárlási joga szerződésen alapul, azonban a "B" Zrt. II.r. alperes a jogát időben előbb szerezte meg. A felszámoló bíróság jogerős végzését követően a felszámoló ismételten felhívta a II.r. alperest az elővásárlási joga gyakorlására, amelyet a II.r. alperes bejelentett. Ezután az eladó I.r. alperes és a vevő II.r. alperes között 2014. október 16-án adásvételi szerződés jött létre a 12. alszám alatti ingatlanra 7.800.000 forint vételárért.

Az *...1/A/11 helyrajzi számú* ingatlan értékesítésére a felszámoló által a Cégbözlöny 2014. május 15. napján megjelent lapszámában kiírt pályázatra a felperes 2014. május 21. napján nyújtott be ajánlatot 1.565.000 forint vételárat ajánlva. A felperes elfogadott ajánlata alapján az I.r. alperes felszámolója 2014. július 30. napján kelt felhívására a II.r. alperes 2014. augusztus 7. napján közölte, hogy az ingatlanra az elővásárlási jogával élni kíván. Az ingatlan átruházására az eladó I.r. alperes és a vevő II.r. alperes között 2014. október 16. napján jött létre adásvételi szerződés 1.565.000 forint vételárat kikötve.

* * *

A felperes módosított keresetében egyrészt annak megállapítását kérte, hogy az alperesek között 2014. október 16. napján a "Település"1 *...1/2/A/11 és ...1/2/A/12 helyrajzi számú*

ingatlanok átruházására létrejött adásvételi szerződések vele szemben hatálytalanok; kérte egyben annak megállapítását, hogy az ...1/2/A/12 helyrajzi számú ingatlanra közte és az I.r. alperes között az adásvételi szerződés 2013. október 15. napján - míg az ...1/2/A/11 helyrajzi számú ingatlanra 2014. július 13-án létrejött. Kérte továbbá - az ...1/2/A/12 helyrajzi számú ingatlan esetében 7.800.000 forint, míg az ...1/2/A/11 helyrajzi számú ingatlan esetében 1.565.000 forint vételár megfizetése igazolása ellenében kiadott bejegyzési engedély alapján - az ingatlanokról a II.r. alperes tulajdonjoga törlését, és a felperes tulajdonjoga bejegyzését. Keresetét arra alapította, hogy a megítélése szerint a társasüzemi tulajdonostárs felperes és II.r. alperes azonos rangú elővásárlási jogosult, téves ezért az elővásárlási jog keletkezése időpontjaként a tulajdonostársak tulajdonjoga keletkezésének időpontját meghatározni. A 12. alszám alatti ingatlan esetében a felszámoló az ajánlatok közül a felperes elővásárlási jogon alapuló vételi ajánlatát elfogadta, és így a szerződés ezzel létrejött. A 11. alszám alatti ingatlan esetében elővásárlási jogosultként szintén érvényes ajánlatot nyújtott be, amelyet a felszámoló szintén elfogadott, ugyanis a felperes ajánlatában meghatározott vételárra kötött szerződést a II.r. alperessel.

Az alperesek *ellenkérelmükben* a kereset elutasítását kérték. A II.r. alperes védekezésében egyetértett a felszámoló bíróság kifogásolási eljárásban hozott határozatával, amely szerint a korábban társasüzemi tulajdonost szerző II.r. alperes elővásárlási joga megelőzi a felperesét. A tulajdonostársak amiatt sem rendelkezhetek elővásárlási joggal a felperes által megjelölt 1993. november hónaptól, az alapító okirat elfogadásától, mert ekkor tulajdonosok sem voltak a társas üzemben.

A törvényszék fellebbezéssel támadott *ítéletével* megállapította, hogy az alperesek között 2014. október 16. napján az ...1/2/A/12 és az ...1/2/A/11 helyrajzi számú ingatlanokra létrejött adásvételi szerződések a felperessel szemben hatálytalanok. Megállapította, hogy az ...1/2/A/12 helyrajzi számú ingatlanra a felperes és az I.r. alperes között az adásvételi szerződés 7.800.000 forint vételáron 2013. augusztus 12. napján - míg az ...1/2/A/11 helyrajzi számú ingatlanra 1.565.000 forint vételáron 2014. július 30. napján jött létre. Kötelezte egyben a felperest, hogy 15 napon belül fizesse meg a szerződések vételárait az I.r. alperesnek. Ítéletét annak jogerőre emelkedését követően megküldeni rendelte a járási földhivatal részére azzal, hogy a 7.800.000 forint, illetve az 1.565.000 forint vételár megfizetésének igazolása esetén az ...1/2/A/11-12. helyrajzi számú ingatlanról a II.r. alperes tulajdonjogát törölje, és a felperes tulajdonjogát jegyezze be.

Határozata indokolásában a 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptké.) 50. § /1/ bekezdése alapján azt állapította meg, hogy a jogvitában a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) szabályait kell alkalmazni, mivel a perbeli elővásárlási jog a 2013. évi V. törvény (új Ptk.) hatályba lépését megelőzően keletkezett. A törvényszék abban a perben eldöntendő lényeges kérdésben, hogy a társasüzemi tulajdonjogát korábban szerző II.r. alperes elővásárlási joga megelőzi-e a felperes elővásárlási jogát a 2/2009. (VI.24.) PK vélemény (a továbbiakban: PK vélemény) 3. pontja alapján, a felperes álláspontját fogadta el. A tulajdonostársak elővásárlási joga ugyanis a társasüzemet létrehozó alapító okirattal keletkezett. Így nem volt jelentősége annak, hogy melyik tulajdonostárs, mely napon kelt szerződéssel szerezte meg a társasházi külön tulajdonát.

A 12. alszám alatti ingatlan esetében a bíróság abból indult ki, hogy a felszámoló az elővásárlási joggal nem rendelkező "A" Kft. ajánlatát fogadta el, és azt közölte az elővásárlásra jogosultakkal. A perbeli mindkét elővásárlási jogosult gyakorolta ezt a jogát, aki közül a PK vélemény 3. pontja szerint a felszámoló választhatott. A felszámoló 2013. augusztus 12-én pedig a felperes ajánlatát fogadta el, ezzel az adásvételi szerződés az ingatlanra létrejött. A törvényszék nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy a felszámolási kifogás tárgyában eljáró bíróság a felszámoló ezen intézkedését utóbb megsemmisítette. Úgy ítélte meg, hogy ez a végzés nem ítélt dolog hatályú, az eljárásban a felperes félként nem is szerepelt. Erre az ingatlanra az elfogadott ajánlat ismételt közlése a II.r. alperessel nem változtatott azon a tényen, hogy az adásvételi szerződés a felperes és az I.r. alperes között már korábban létrejött.

A 11. alszám alatti ingatlan esetében az ingatlanra a felperes mint elővásárlásra jogosult nyújtott be ajánlatot. Ezt az ajánlatot a felszámoló elfogadta, mely kitűnik abból, hogy azt nyilatkozattételre a II.r. alperesnek is megküldte. Erre azért nem volt szükség, mert az ajánlat elővásárlási jogosulttól származott, amelyet követően a többi elővásárlásra jogosult e joggal már nem élhet. (BDT 2009/1977.)

Elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatása és a kereset elutasítása, míg másodlagosan annak hatályon kívül helyezése iránt a II.r. alperes terjesztett elő *fellebbezést*. Megítélése szerint az elsőfokú ítéletben elfoglalt jogi álláspont a Ptk. 373. §-ába, és a PK vélemény 3. pontja szabályaiba ütközik. Helyesen a II.r. alperes elővásárlási joga a felperes elővásárlási jogánál korábban, 1995. július 18. napján keletkezett, így ez a jogosultsága megelőzi a felperesét. Az elsőfokú bírósági értelmezésből az az elfogadhatatlan következmény eredne, hogy a perbeli elővásárlási jogosultak olyan időponttól (1993. november) rendelkeznének elővásárlási joggal, amikor még nem is voltak tulajdonosai a társasüzem külön-tulajdonú ingatlanainak. A 12. alszám alatti ingatlan esetében azzal a felszámolói intézkedéssel értett egyet, amely - a felszámoló bíróság végzése alapján - arra az álláspontra helyezkedett, hogy a II.r. alperes jogosultsága előzi meg a felperesét. Megítélése szerint az elsőfokú ítélet sérti a Pp. 3. § /2/ - /4/ bekezdéseit és a 221. §-át is, a bizonyítási teher kiosztása és az ítélet indokolása elmulasztása miatt. Nem ad az ítélet magyarázatot arra, hogy a 12. alszám alatti ingatlan esetében miért pont 2013. augusztus 12-én - míg a 11. alszám alatti ingatlan esetében miért pont 2014. július 30-án jött létre a felperes adásvételi szerződése. Végül rámutatott, hogy a kereset eredetileg a 23. alszám alatti ingatlan adásvételi szerződése vele szembeni hatálytalansága megállapítását is kérte, azonban a felperes ezen ingatlan 10.060.000 forintos vételára után kereseti illetéket nem rótt le. A kereset utólagos módosítását, annak leszállítását az elsőfokú bíróságnak a perköltségre vonatkozó határozathozatalánál is figyelembe kellett volna vennie.

A felperes *fellebbezési ellenkérelmében* az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a II.r. alperes másodfokú perköltségben marasztalását kérte. Egyetértett az elsőfokú ítéletben kifejtett azon állásponttal, hogy az elővásárlási jogosultak ezen joga a társasüzemet alapító okirattal jött létre. Rámutatott, hogy a Győri Törvényszék felszámolási kifogás tárgyában hozott végzése nem jogerős bírósági ítélet, amelyet a bíróság nem is kézbesített a felperesnek. Vitatta, hogy az elsőfokú bíróság ítéletét az eljárásjogi szabályok megsértésével hozta volna meg, hiszen a

2015. március 25. napján megtartott tárgyaláson a bizonyítási terhet is „kiosztotta”. Az ítélet indokolása sem hiányos, mivel a 7. oldalon kétségtelenül szerepel, hogy a rendelkező részben a törvényszék milyen okból állapította meg a felperes és az I.r. alperes közötti adásvételi szerződések létrejöttének napját. Végül azzal érvelt, hogy a végleges kereseti kérelme teljes egészében szinkronban állt a perértékkel, és a megfizetett kereseti illetékkel.

A fellebbezés a per fő tárgya tekintetében alaptalan, míg a perköltséget illetően részben alapos.

Az elsőfokú bíróság a helyes tényállásból helytálló jogkövetkeztetésre jutva állapította meg a 2014. október 16. napján létrejött adásvételi szerződések felperessel szembeni hatálytalanságát, valamint azt, hogy ezek a szerződések a felperes és az I.r. alperes között létrejöttek. Az ítélet tábla a per fő tárgya tekintetében az elsőfokú ítélet indokaival teljes egészében egyetértett, azokat megismételni nem kívánja, így azokra csak utal. (Pp. 254. § /3/ bekezdés)

Az ítélet tábla a fellebbezésben foglaltakra kiemeli, hogy a törvényszék nem a Ptk. 373. §-ában, illetve a PK vélemény 3. pontjába ütközően határozott a perben lényeges azon jogkérdésben, hogy a társasüzemi tulajdonostárs felperes, valamint II.r. alperes elővásárlási joga mikor keletkezett. Helyesen ez az elővásárlási jog a társasüzemi tulajdonostársak jogviszonyait szabályozó szerződéssel, az alapító okirattal (Tvr. 3. §) jött létre. A Tvr. korabeli szabálya szerint (8. § /3/ bekezdés) az alapító okiratban a tulajdonostársak - a jogszabálytól eltérően rendelkezve - a társasház-öröklakásra elővásárlási jogot köthetnek ki a társasházban lévő többi társasház-öröklakás tulajdonosa javára. A perbeli esetben az kétségtelen, hogy sem a felperes, sem pedig a II.r. alperes az alapító okirat 1993. novemberi elfogadásakor még nem rendelkeztek tulajdonjoggal a társasüzemben. A társasüzemi külön-tulajdonú ingatlanok tulajdonostársai javára azonban az alapító okirat elfogadásával az elővásárlási jog is létrejött, és így az utóbb megillette a külön-tulajdonú ingatlanokat megszerző jogutódjaikat (így: a felperest és a II.r. alperest) is. A jogorvoslati kérelemben kifejtett állásponttal szemben tehát a társasüzemi tulajdonostársakat megillető elővásárlási jog nem a társasüzemi tulajdonukat keletkeztető ingatlan adásvételi szerződéssel, avagy tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével jött létre. Ezt az elővásárlási jogot ugyanis a társasüzemi tulajdonostársak a valamennyi tulajdonostársra kötelező szerződésben, az alapító okiratban hozták létre.

Emiatt helyes volt az a törvényszék által is elfogadott felperesi kereseti álláspont, hogy a tulajdonostárs felperes és II.r. alperes az elővásárlásra egy sorban volt jogosult. Helyes volt emiatt a törvényszék azon megállapítása is, hogy a 12. alszám alatti ingatlan esetében a felszámoló 2013. augusztus 12. napján kelt választásával - míg a 11. alszám alatti ingatlan esetében a felperes ajánlata elfogadásával (2014. július 30.) - az adásvételi szerződések létrejöttek. (PK vélemény 3. pont indokolása)

A fellebbezésben kifejtettekkel szemben az adásvételi szerződések létrejötte időpontjára vonatkozóan a törvényszék nem sértette meg az indokolási kötelezettségét (Pp. 221. § /1/ bekezdés), mivel - a fentiek szerint - az elsőfokú ítélet indokolásából részleteiben követhető volt a szerződések létrejöttének magyarázata. A bizonyítandó tényekre, a bizonyítási kötelezettségre és a bizonyítási teherre vonatkozó tájékoztatás (Pp. 3. § /3/ bekezdés) részbeni elmaradása pedig amiatt nem sértette az elsőfokú eljárás szabályait, mert a bíróságnak a rendelkezésre álló adatok alapján jogkérdésben kellett határoznia, amelyhez további tények bizonyítása nem volt indokolt.

Arra ugyanakkor a II.r. alperes fellebbezésében helytállóan hivatkozott, hogy a felperes eredeti keresetében a per tárgyának értékét nem az előterjesztett kereset alapján határozta meg, így ennek következtében a kereseti illetéket is kisebb összegben róta le. A 2014. november 14. napján előterjesztett keresetben a felperes az ...1/2/A/11 és az ...1/2/A/12 helyrajzi számú ingatlan mellett az ...1/2/A/23 helyrajzi számú ingatlanra az alperesek között 2014. október 16. napján létrejött adásvételi szerződés vele szembeni hatálytalansága megállapítását is kérte. A három adásvételi szerződésben kikötött vételár együtt - szemben a felperes által megjelölt 9.300.000 forinttal - 19.425.000 forint volt, amely - a kereset utólagos módosításától függetlenül - az elsőfokú eljárás perértékének tekintendő. Ezután a perérték után a felperesnek 1.165.500 forint kereseti illetéket kellett előzetesen lerónia (Itv. 42. § /1/ bekezdés a./ pont), a vele szemben kiszabott 558.000 forinttal szemben. Így a hiányzó 607.500 forint kereseti illetéket a felperes lelet készítésének terhe mellett (Itv. 74. § /2/ bekezdés) köteles leróni.

Alapos a fellebbezés abban is, hogy a perérték téves meghatározása és a kereset utóbbi leszállítása kihat a felperes pernyertessége arányára, és ilyen módon a részére fizetendő elsőfokú perköltség összegére. A felperes keresetét utóbb az eredeti perérték mintegy felére leszállította, ezért az ezen perértékre eső elsőfokú perköltséget a Pp. 78. § /1/ bekezdése és 81. § /1/ bekezdés alapján maga köteles viselni.

Ezekre figyelemmel az ítéletábra az elsőfokú ítéletet a Pp. 253. § /2/ bekezdése alapján a per fő tárgya tekintetében helybenhagyta. Az ítéletábra az ítéletet a perköltség tekintetében részben megváltoztatta és az alperesek egyetemelegesen terhelő elsőfokú perköltség összegét 558.000 forintra leszállította.

A fellebbezés nagyjából - így a per fő tárgyára kiterjedően - alaptalan volt. Ezért a II.r. alperes viselni köteles a felperes másodfokú eljárásban felmerült, ügyvédi munkadíjból álló perköltségét. Ennek összegét az ítéletábra a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § /2/, /5/ - /6/ bekezdései alapján az Áfa-val növelt 127.000 forintban határozta meg.

G y ő r , 2015. november 11. napján

Dr. Szalai György sk. a
tanács elnöke

Dr. Ferenczy Tamás sk.
előadó bíró

Dr. Bajnok István sk. bíró

A kiadmány hitelűl
kiadó: