

A Pécsi Ítéltábla a „Dr. Fodor” Ügyvédi Iroda által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a „Burai-**K.** és Partnerei” Ügyvédi Iroda által képviselt **alperes neve** (címe) alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a ... Törvényszék 2015. szeptember 29. napján kelt .../63. számú részítélete ellen a felperes által 64. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

részítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság részítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 175.150 (százhetvenötezer-százötven) forint másodfokú eljárásban felmerült perköltséget.

A részítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az alperes jogelődje, az **A. Kft.** 1992-ben megvásárolta a hrsz.-ú, eredetileg 7086 m² alapterületű ingatlant, hogy azon üzemanyag-töltő állomást létesítsen és üzemeltessen. Az ingatlannak a töltőállomás üzemeltetéséhez nem szükséges együttesen kb. 3200 m² alapterületű részét az alperes jogelődje 1996-ban értékesíteni kívánta a közvetlenül szomszédos hrsz.-ú ingatlan akkori tulajdonosa, a felperes felé, aki azt meg kívánta vásárolni. A területre 1996-ban érvényes telekalakítási szabályok nem tették lehetővé a teljes, kb. 3200 m² nagyságú terület telekhatár-rendeztetés címén való átjegyzését a hrsz.-ú ingatlanról a szomszédos hrsz.-ú ingatlanra.

Az **A. Kft.** belső szabályzata alapján tartósan nem hozhatott létre osztatlan közös tulajdont, ezért ingatlanaiból csak olyan nagyságú földterületnek megfelelő eszmei hányadot értékesíthetett, amelynek megfelelő földterületek telekalakítással leválaszthatók voltak és így megszüntethető volt az ideiglenesen, kizárólag ebből a célból létrehozott közös tulajdon.

Az **A. Kft.** eladó és a felperes vevő 1996. október 15-én adásvételi szerződést kötöttek, amellyel az eladó eladta a vevőnek a tulajdonában álló hrsz.-ú ingatlan 1087/7086 tulajdoni hányadát. Ez a tulajdoni hányad a szerződés mellékletét képező helyszínrajzon jelölt 1087 m² nagyságú T3 ingatlanrésznek felelt meg, amely a vevő tulajdonában lévő hrsz.-ú ingatlannal szomszédos volt.

Az **A. Kft.** bérbeadó és a felperes bérlő 1996. október 15-én bérleti szerződést is kötöttek. Ezzel a bérbeadó bérbe adta a bérlőnek a tulajdonában álló hrsz.-ú ingatlanának 2105 m² nagyságú területét, amely a szerződés mellékletét képező helyszínrajzon T1 és T2 jelű ingatlanrésznek felelt

meg. A bérleti díjat 25 évre kötötték meg, a bérleti díjat bruttó 4.210.000 forintban határozták meg azzal, hogy az a szerződés megkötésekor előre esedékes a bérbeadó számlája alapján. A szerződésben rögzítették azt is, hogy a bérlőt a bérlemény területére a bérbeadó értékesítési szándéka esetén elővásárlási jog illeti meg. Amennyiben a bérlő elővásárlási jogával él, a megfizetett bérleti díj a vételárba beszámít.

A felperes elővásárlási jogát az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezték be.

2000. május 22-én a felperes és az **A. Kft.** telekhatárt rendező okiratot írtak alá, amely alapján a ... hrsz.-ú ingatlan területe a felperes által megvásárolt 1087 m² területtel 2174 m²-re növekedett, míg a ... hrsz.-ú ingatlan területe 7086 m²-ről 5999 m²-re csökkent. A ... Földhivatal a telekhatár-rendezést akként vezette át az ingatlan-nyilvántartáson, hogy a rendezést követően kialakított ... hrsz.-ú 2174 m² nagyságú ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa a felperes, míg a ... hrsz.-ú 5999 m² nagyságú ingatlan tulajdonosa 1/1 arányban az **A. Kft.** lett.

Az alperes cégfelvásárlási ügylet keretében 2003-ban megszerezte a teljes ... töltőállomás-hálózatot, ennek keretében a ... hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdonjogát is.

Az alperes eladó, valamint a **F. Kft.** vevő 2013. szeptember 19-én megállapodást írtak alá, amelyben rögzítették, hogy az eladó kizárólagos tulajdonát képezi a megállapodásban részletezettek szerint 8 ingatlan, köztük a ... ingatlan-nyilvántartásban ... hrsz.-on felvett kivett üzemanyagtöltő állomás megnevezésű 5999 m² alapterületű ingatlan. A szerződő felek megállapodtak, hogy az eladó a megállapodás a)-g) alpontjaiban meghatározott ingatlanok kizárólagos tulajdonát legkésőbb 2013. szeptember 30. napjáig megkötendő végeleges adásvételi szerződésekkel el fogja adni a vevő részére. A megállapodásban az ingatlanok együttes vételárát 290.000.000 forint + ÁFA-ban, a ... hrsz.-ú ingatlan vételárát 45.000.000 forint + ÁFA-ban határozták meg. Az eladó tájékoztatta a vevőt, hogy a megállapodás tárgyát képező és ... ingatlan eladására vonatkozó üzleti szándéka kizárólag ezen ingatlanokon létesített üzemanyagtöltő állomások üzemeltetésének végleges beszüntetése feltételével áll fenn.

Az alperes eladó és a **F. Kft.** 2013. szeptember 27-én külön-külön okiratba foglaltan adásvételi szerződéseket kötött, amelyekkel a 2013. szeptember 19-ei megállapodásban (előszerződésben) foglaltaknak megfelelően - egyebek mellett - a ... hrsz. alatti ingatlant értékesítette a vevő részére. 2013. december 20-án az alperes és a **F. Kft.** a 2013. szeptember 19-ei megállapodásban szereplő további ingatlan tekintetében is adásvételi szerződést kötött. A megvásárolt ingatlanok vonatkozásában a **F. Kft.** javára a tulajdonjogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

2014. február 24-én a **F. Kft.** megbízottja telefonon kereste a felperes kft. ügyvezetőjét, hogy a bérelt terület átadásáról tárgyaljon. A felperes ügyvezetője ekkor tájékoztatta őt az elővásárlási jog fennállásának tényéről, a felperes ügyvezetője ezért 2014. február 26. napján a ... Földhivatalban megtekintette a ... ingatlan tulajdoni lapját, valamint a 2013. szeptember 27-ei adásvételi szerződést. Ugyanezen a napon a felperes levélben fordult az **O. Kft.**-hez kérve, hogy küldjék meg részére az adásvételi előszerződést, egyben értesítette az **O. Kft.**-t, hogy a felperes élni kíván elővásárlási jogával.

2014. március 3-án kelt válaszlevelében az alperes kifejtette azt az álláspontját, hogy az **A. Kft.** és a felperes közötti bérleti szerződés 8. pontja jogszabályba ütközik, semmis, a bérlőnek nincs érvényes elővásárlási joga, ezért a megállapodás (előszerződés) megküldését megtagadta. A felszólítást a

felperes 2014. március 13-án megismételte, az alperes 2014. március 14-én azt írásban ismételten elutasította.

A felperes 2014. május 6-án terjesztett elő keresetet az alperes neve I. rendű, a **F. Kft.** II. rendű és az **E. Zrt.** III. rendű alperes ellen.

Keresetében a következőket kérte:

1) Annak megállapítását, hogy a felperes és az **O. Kft.** alperes között 1996. október 15-én létrejött bérleti szerződés 8. pontjában a hrsz. alatti ingatlan 2105/5999 tulajdoni hányadára az elővásárlási jog kikötése érvényesen megtörtént.

2) Kötelezze a bíróság az **O. Kft.** I. rendű alperest, hogy a **F. Kft.** II. rendű alperestől kapott ajánlatot teljes terjedelmében közölje, azaz kötelezze őt a bíróság a 2013. szeptember 19. napján kelt adásvételi előszerződés, és az ahhoz kapcsolódó valamennyi ingatlanra kötött végleges adásvételi szerződés becsatolására.

3) Állapítsa meg a bíróság, hogy az I. rendű és II. rendű alperesek bérleti szerződésében foglalt elővásárlási jog megsértésével kötötték meg a 2013. szeptember 19. napján létrejött adásvételi előszerződést, valamint az abban foglalt kötelezettségének alapján létrejött végleges adásvételi szerződéseket, így a hrsz.-ú ingatlanra 2013. szeptember 27. napján megkötött adásvételi előszerződést is, így az a felperessel szemben hatálytalan.

4) A bíróság a hrsz. alatti ingatlanra feltárt adásvételi szerződési feltételek alapján hozza létre a felperes és az I. rendű alperes között az adásvételi szerződést. Egyidejűleg intézkedjen a ... Földhivatal felé a II. rendű alperes tulajdonjogának törlése és a felperes tulajdonjogának bejegyzése iránt.

5) Kötelezze a bíróság az I. és II. rendű alpereseket a hrsz. alatti ingatlan kiürítésére és azok birtokba adására.

6) A III. rendű alperest az ítélet ténylegességére kérte kötelezni.

A keresetlevélben a felperes úgy nyilatkozott, hogy a 2013. szeptember 19-én létrejött adásvételi előszerződés, az az alapján létrejött adásvételi szerződésekhez kapcsolódó elővásárlási jogának gyakorlása kapcsán, annak perben történő érvényesítésére jogfenntartó nyilatkozatot tesz. Határozott kereseti kérelmét a szerződések megismerését követően terjeszti elő.

Az I-II. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték, a III. rendű alperes nyilatkozatot nem terjesztett elő.

A felperes 2015. április 7-én a II-III. rendű alperesekkel szemben a keresetétől elállt. Az elsőfokú bíróság a II-III. rendű alperessel szemben a pert megszüntette.

2015. május 15-én a felperes keresetét módosította és az alperest kártérítés megfizetésére kérte kötelezni.

1) Arra hivatkozott, hogy a rendelkezésre álló adatok szerint az adásvételi szerződésben szereplő benzinkutak forgalmi értéke legalább a kétszerese annak, mint amekkora vételárat a felek a

szerződésben meghatároztak (290.000.000 forint + ÁFA). A felperes vagyoni hátrányt szenvedett el azáltal, hogy a tényleges forgalmi értéknél lényegesen alacsonyabb vételár mellett a benzinkutakat nem tudta megvásárolni. Ezen a címen 2.000.000 forint kártérítés és annak a kereset keltétől a kifizetésig járó törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére kérte az alperes kötelezését.

2) Hivatkozott arra, hogy amennyiben a felperes a benzinkutakat meg tudta volna vásárolni, úgy azokat elsősorban bérbeadás útján hasznosította volna. A ... és a ...ingatlan kivételével a további benzinkutak esetében erre lehetőség volt. Éves szinten ebből legalább 70.000.000 forint nagyságrendű árbevételt tudott volna realizálni, mely bevételtől az alperes magatartása folytán elesett. Ezen a címen 2.000.000 forint és járulékai megfizetésére kérte az alperes kötelezését.

3) Hivatkozott arra, hogy amennyiben a felperes a benzinkutakat meg tudta volna vásárolni, úgy a vételárba beszámíthatta volna az 1996. október 15. napján kelt bérleti szerződés szerinti 4.210.000 forint bérleti díjat. Ennek lehetőségétől az I. rendű alperes magatartása folytán elesett, így e körben 4.210.000 forint kártérítés és annak törvényes mértékű késedelmi kamatai megfizetésére kérte az alperes kötelezését.

Valamennyi kártérítés iránti követelésével kapcsolatban arra hivatkozott, hogy az alperes azzal a magatartásával, hogy a felperes elővásárlási joga fennállásáról nem tájékoztatta a II. rendű alperest, és a teljes terjedelmű vételi ajánlatot nem közölte a felperessel még 2013. szeptember 19. napját megelőzően, megszegte az 1996. október 15. napján az alperes jogelődje és a felperes között létrejött elővásárlási jogot alapító bérleti szerződésből fakadó kötelezettségeit, ezzel a felperesnek kárt okozott.

2015. szeptember 29-én a felperes a kereset módosítása 1. és 2. pontjaiban írt 2.000.000-2.000.000 forint kártérítési összeget 8.000.000-8.000.000 forintra és járulékaira emelte fel.

Az alperes a kereset elutasítását kérte arra hivatkozással, hogy nem állt fenn elővásárlási joga a felperesnek, mert sem a ... ingatlan egészére, sem annak eszmei tulajdoni hányadára nem kötöttek ki elővásárlási jogot a felperes javára. A ... bérlemény területére kikötött elővásárlási jog érvénytelen, az ugyanis önállóan nem volt és ma sem forgalomképes, adásvétel önálló tárgya nem lehet és elővásárlási jogot sem lehet rá érvényesen alapítani. Előadta, hogy a felperes jogelődjének szerződéses akarata arra irányult, hogy amennyiben a telekalakítási szabályok megváltozása révén lehetővé válik, úgy a bérlemény területét, akár mint a szomszédos hrsz.-ú, a felperes tulajdonában álló ingatlan részévé váló területnek megfelelő tulajdoni hányadot, akár mint önálló ingatlant, de semmiképpen nem mint az ingatlanon közös tulajdont keletkeztető tulajdoni hányadot, a felperes harmadik személyeket megelőzően vásárolhassa meg.

Hivatkozott arra is, hogy abban az esetben sem minősül a felperes elővásárlásra jogosultnak a F. Kft. vételi ajánlata tekintetében, ha az ingatlan 2105/5999 eszmei hányadát a felperes elővásárlási joga terhelné. A F. vételi ajánlatának tárgya ugyanis nem a 2105/5999 eszmei tulajdoni hányad, de nem is csak maga az egész ingatlan, amelynek a része volt a bérleti területként megjelölt 2105 m² alapterületű bérlemény, hanem a 8 benzinkutat magában foglaló dolog összessége volt. Az elővásárlási jog gyakorlójának a vételi ajánlat tárgyát teljes egészében magáévá kell tennie, ilyen tartalmú nyilatkozatot azonban a felperes nem tett.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott részítéletével a 4.210.000 forint kártérítés és járulékai megfizetése iránti kereseti kérelmet elutasította.

Döntését azzal indokolta, hogy a bérleti szerződés aláírásának időpontjában hatályban volt, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi 31. tvr., illetve annak végrehajtási rendelete, a 27/1972.(XII.31.) MÉM rendelet (Vhr.) 10.§ (1) bekezdése szerint tulajdonjogot egész ingatlanra vagy annak eszmei hányadára lehet bejegyezni. A Vhr.18.§ (1) bekezdése szerint elővásárlási jogot egész ingatlanra, tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni. A bérleti szerződés 8. pontja egyértelműen nem az egész ingatlanra, nem is egész tulajdoni illetőségre és nem is ezek eszmei hányadára vonatkozott. A bérleti szerződés mellékletében megjelölt vázrajz nem ingatlan-nyilvántartási átvezetésre alkalmas változási vázrajz, a terület az alapján egyértelműen nem azonosítható be. A bérleti szerződésben meghatározott ingatlanrész önálló ingatlanként sem a szerződés megkötésekor, sem jelenleg nem alakítható ki a rendezési tervben foglalt szabályozás szerint.

Az alperes jogelődjének akarata a közös tulajdon keletkezésével semmiképpen nem fért össze, ezért nem eszmei hányadra vonatkozó elővásárlási jog alapításában állapodtak meg a felek - ezt az alperes jogelődjének belső vállalati szabályai nem is engedték volna meg. A felek egy kölcsönös és feltételes szándékot fejeztek ki pusztán egy távoli, bizonytalan jogi helyzet bekövetkezése esetére. A területre érvényes szabályozási terv (helyi építési szabályzat) kedvező megváltozása esetén megnyíló telekalakítási lehetőség keretében a szerződő felek minden bizonnyal megkötöttek volna egy újabb, a közöttük 2000. május 22-én létrejött telekhatárt rendező okirathoz hasonló tartalmú megállapodást a bérlemény területének vonatkozásában is. A telekalakítási szabályok kedvező megváltozásának hiányában azonban erre azóta sem került sor. A bérelt területnek négyzetméter alapján tulajdoni hányadra konvertálása eleve problémás lenne figyelemmel arra, hogy egy beépítetlen terület értéke nyilvánvalóan eltérő a beépített, felépítménnyel rendelkező résztől.

A felperes keresetében említett BH 2007.185. számú eseti döntéssel kapcsolatban utalt arra, hogy a perbeli esetben a felek szerződési akarata a kifejtettek szerint nem a bérelt ingatlanrészeknek megfelelő tulajdoni hányadra szóló elővásárlási jog alapítása volt, a tulajdoni hányad kérdése a felek között szóba sem került.

Mindezekből következően az alperes nem sértette meg a felperes elővásárlási jogát, így az erre alapított kártérítési követelés is megalapozatlan.

Kifejtette az elsőfokú bíróság, hogy amennyiben a felperesnek fenn is állt volna elővásárlási joga a perbeli hét ingatlanra vonatkozóan, a F. Kft. vételi ajánlatának, illetve a megkötött adásvételi szerződések szövegének teljes körű megismerését követően a felperes nem tett olyan nyilatkozatot, amely a vele közölt ajánlatot a szerződési feltételeket teljes terjedelemben, feltételek nélkül elfogadta volna, így a felperes elővásárlási jogát ez okból sem sértette meg az alperes.

A részítélet ellen, annak megváltoztatása és a 4.210.000 forint kártérítés és járulékai megfizetése iránti kereset teljesítése érdekében a felperes terjesztett elő fellebbezést.

Fellebbezésében arra hivatkozott, hogy álláspontja szerint a bérleti szerződés 8. pontjában megalapított elővásárlási jog a szerződés 1. pontjában, illetőleg a szerződés mellékletét képező vázrajzon megjelölt 2105 m² alapterületű ingatlanrészre, és az ingatlannak az egészhez viszonyított 2105/5999 tulajdoni illetőségére érvényesen létrejött. Utalt arra, hogy az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti földhivatali eljárásokban az akkor hatályos Tvr., illetőleg a jelenleg hatályos Inytv. szerint sem kellett változási vázrajzot csatolni. Az elővásárlási jog megalapítása szempontjából ezért nincs semmilyen jelentősége annak, hogy az 1996. október 15. napján létrejött

bérleti szerződéshez csatolt rajzos melléklet az ingatlan-nyilvántartási átvezetésre alkalmas volt-e vagy sem.

Utalt arra is, hogy nem volt a jogszabály által megkívánt feltétel az sem, hogy elővásárlási jogot csak olyan ingatlanra lehessen alapítani, ami az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként szerepel, vagy önálló ingatlanként kialakítható. Az 1996. október 15-ei bérleti szerződéssel érintett ... hrsz. alatt felvett ingatlan 2105/5999 tulajdoni illetőségére alapított elővásárlási joggal érintett tulajdoni illetőség önmagában forgalomképes volt, illetve adásvételi szerződés tárgya lehetett, ebből következően elővásárlási jog érvényes megalapításának sem volt akadálya erre a tulajdoni illetőségre.

Álláspontja szerint nincs jelentősége annak, hogy az alperes jogelődjének szerződési akarata az volt, hogy amennyiben a telekalakítási szabályok változása révén lehetővé válik, úgy a bérlemény területét, akár mint felperes tulajdonát képező szomszédos hrsz.-ú ingatlan területévé váló területnek megfelelő tulajdoni hányadot, akár mint önálló ingatlant, de semmiképpen sem, mint a ingatlanon közös tulajdoni hányadot keletkeztető tulajdoni hányadot a felperes harmadik személyeket megelőzően vásárolhasson meg. Az alperes is pontosan azt állította, hogy akarata az volt, amennyiben a telekalakítási szabályok megváltozása révén lehetővé válik, úgy a bérlemény területét, mint önálló ingatlant a felperes megvásárolhassa, azaz ha a bérlemény területe alkalmas volt arra, hogy adásvétel tárgya legyen, alkalmas volt arra is, hogy elővásárlási jog tárgya legyen.

Utalt arra is, hogy az alperesnek azt az álláspontját, hogy jogelődjének vállalati szabályzata alapján nem volt lehetséges osztatlan közös tulajdon kialakítása, lerontja az a tény, hogy a felperes és az alperesi jogelőd 2016. október 15-én a ... hrsz.-ú ingatlan 1087/7086 tulajdoni illetőségére vonatkozóan kötöttek adásvételi szerződést. Az elővásárlási jog létrejötté levezethető az 1996. október 15-én létrejött adásvételi szerződésből, illetve a 2000. május 22. napján kelt telekhatárrendezési szerződésből is. Az, hogy a felek olyan konkrétsággal, mint az adásvételi szerződésben az elővásárlási jog tárgyát nem határozták meg, legfeljebb csak azt eredményezhette, hogy az elővásárlási jog az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre ekként nem volt alkalmas. Az elővásárlási jog érvényes létrejötté és az ingatlan-nyilvántartási bejegyezhetőség közé azonban nem lehet egyenlőséget tenni.

Ismételten hivatkozott a BH 2007.158. számú eseti döntésben foglaltakra.

Nem értett egyet az elsőfokú ítéletnek azzal a megállapításával sem, hogy a bérelt területnek négyzetméter alapján tulajdoni hányadra konvertálása azért lenne aggály, mert a be nem épített bérelt területrészek értéke nyilván eltér a beépített ingatlanrész értékétől, utalva arra, hogy az adásvételi szerződésben a felek elfogadták az eladott ingatlanrész alapterülete alapján számolt tulajdoni hányadot.

A vételi ajánlatot elfogadó felperesi nyilatkozat hiánya kérdésében arra hivatkozott, hogy arra az időpontra, amikor az alperes az összes adásvételi szerződést rendelkezésére bocsátotta, a korábban II. rendű alperes F. Kft. tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, ezért vele szemben sikeresen nem hivatkozhatott volna a szerződés hatálytalanságára, miután a F. Kft. jóhiszemű vevő volt. Erre tekintettel már nem tudott elfogadó nyilatkozatot tenni, ezért került sor a kereset módosítására és kártérítési igény előterjesztésére.

Az alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben való marasztalását kérte. Hivatkozott arra, hogy valamennyi tanú egyezően nyilatkozott arról, hogy a felek 1996-os szerződési szándéka nem irányult egész ingatlan vagy eszmei hányadra vonatkozó

elővásárlási jog alapítására, kiemelve a vallomások közül a bérleti szerződést szerkesztő **J.** ügyvéd vallomását, aki előadta, hogy nem kapott megbízást az ügyféltől az elővásárlási jognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetésére. Tájékoztatta az ügyfelét, vagyis a felperest az elővásárlási jog lényegéről, továbbá a bejegyzés lényegéről és annak funkciójáról. **K.** úr (a felperes ügyvezetője) azonban nem kívánta, hogy be legyen jegyezve az ingatlan-nyilvántartásba ez az elővásárlási jog. **K.** felperesi ügyvezető a tanúvallomását személyes előadásában megerősítette. Kifejtette, hogy álláspontja szerint a bérleti szerződés 8. pontjában foglalt „elővásárlási jog” ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének, de különösen a bejegyeztetés felperes általi megkísérlésének több mint 18 éven keresztül tartó hiányából az a helyes következtetés vonható le, hogy a felperes maga is tudott az elővásárlási jog érvénytelenségéről és arról, hogy az alperes jogelődjének szerződési akarata arra irányult, hogy amennyiben a telekalakítási szabályok megváltozása révén lehetővé válik, úgy - erre vonatkozó értékesítési szándék és anyavállalati jóváhagyás esetén - a bérlemény területét, akár mint a szomszédos hrsz.-ú felperes tulajdonában álló ingatlan részévé váló területnek megfelelő tulajdoni hányadot, akár mint önálló ingatlant, de semmiképpen nem, mint az ingatlanon közös tulajdont keletkeztető tulajdoni hányadot a felperes harmadik személyeket megelőzően vásárolhassa meg.

A fellebbezés nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló adatok alapján a tényállást helyesen állapította meg, azt a másodfokú bíróság is elfogadta ítékezése alapjául.

Mindkét fél hivatkozott a perben a Legfelsőbb Bíróság BH 2007.185. számú eseti döntésében foglaltakra, amely szerint szerződéssel elővásárlási jogot egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet engedni. Nem teszi érvénytelenné a szerződést, ha az alapítás az egész ingatlan természetben meghatározott részére vonatkozik, de a körülményekből megállapítható, hogy a felek szerződési akaratának az ingatlanrésznek megfelelő tulajdoni hányadra szóló alapítás megfelel.

A fentiekre tekintettel a bíróságnak vizsgálnia kellett, hogy a felek szerződési akarata megfelelt-e a felperes által állított bérlet területnek megfelelő tulajdoni hányadra szóló elővásárlási jog alapításnak.

A Ptk.207.§ (1) bekezdése szerint a szerződési nyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset összes körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett.

A szerződéskötés körülményei között figyelembe kell venni, hogy az alperes által megvásárolt terület túl nagy volt a benzinkút üzemeltetéséhez, így az alperes jogelődje eladta volna a részére nem szükséges területrészt, de a helyi szabályozás ezt nem tette lehetővé oly módon, hogy mindhárom (T1, T2, T3) területrészt leválaszthassák. Ezért jött létre 1996. október 15-én kétféle szerződés a felek között. Közös tulajdon csak az egyik (T3) területrészre vonatkozóan keletkezett, amely tekintetében a felek szándéka kezdettől fogva az volt, hogy ezt a közös tulajdont természetbeni megosztás útján megszüntessék. Végleges közös tulajdont az alperes jogelődje nem kívánt létrehozni, erre vonatkozóan az elsőfokú eljárásban beszerzett tanúvallomások bizonyítékul szolgálnak. Ha a felek szerződéses akarata az összes területrész végleges közös tulajdonának létrehozására irányult volna, ezt adásvételi szerződés megkötésével megtehették volna.

Az 1996. október 15-ei bérleti szerződés megkötésekor fel sem merült az, hogy az alperes jogelődje egyszer az egész ingatlant eladja. A felek és a tanúk egyaránt elmondták, hogy abban az időben elképzelhetetlen volt egész benzinkút értékesítése, ezért elővásárlási jog kikötése az egész ingatlant nyilvánvalóan nem érinthette. A felperes kérésére került be az elővásárlási jogra vonatkozó megállapodás a bérleti szerződésbe. Az alperes jogelődje részéről a szerződéskötés során eljárta **M.** a tanúvallomásában úgy nyilatkozott, hogy a 8. pont kikötésének az alperes jogelődje szempontjából nem volt gyakorlati jelentősége (23. jegyzőkönyv 8. oldal 5. bekezdés).

A fentiekből is következően a felek szándéka arra irányult, hogy a felperes az ingatlannak a bérleti szerződésben megjelölt részét zavartalanul használhassa.

A bérleti szerződés 8. pontjába foglalt kikötés a körülmények figyelembevételével csak úgy értelmezhető, hogy amennyiben az alperes jogelődje a bérelt területet (ha a helyi szabályozás azt lehetővé teszi), önálló ingatlanként elidegeníti (figyelemmel arra, hogy a területre nincs szüksége), azt a felperes a kifizetett bér beszámításával elővásárlásra jogosultként megszerezhesse.

A fentiekre tekintettel az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az ingatlan tekintetében tulajdoni hányadra vonatkozó elővásárlási jog nem jött létre, a BH 2007.158. számú eseti döntésben foglaltak ezért a perbeli esetre nem alkalmazhatóak.

Mellőzi ugyanakkor a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítélete indokolásából, annak 12. oldal utolsó előtti bekezdését a bérelt területnek négyzetméter alapján tulajdoni hányadra konvertálása vonatkozásában, hiszen annyiban helytálló a felperes fellebbezése, hogy az 1996. október 15. napján megkötött adásvételi szerződés is a felperes által hivatkozott elvek alapján kötött, azaz a terület alapján határozták meg a tulajdoni hányadot.

Ugyancsak mellőzi az elsőfokú ítélet 13. oldalának 6. bekezdését az elfogadó nyilatkozat tekintetében, egyetértve annyiban a felperessel, hogy addigra, amire a felperes az adásvételi szerződésekkel érintett teljes szerződéscsomag tartalmát megismerhette, elővásárlási joga fennállása esetén sem tehetett volna elfogadó nyilatkozatot, figyelemmel arra, hogy erre a időpontra a jóhiszeműen szerző **F. Kft.** tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

Az indoklás mellőzött bekezdéseinek azonban az elsőfokú bíróság érdemi döntése helyessége szempontjából nincs jelentősége, hiszen a kifejtettek szerint a másodfokú bíróság is egyetértett azzal, hogy a bérelt területre vonatkozó elővásárlási jog érvényes kikötése a felek között nem történt meg, az elsőfokú ítéletben, illetőleg a másodfokú ítéletben foglalt indokokra figyelemmel.

A sikertelenül fellebbező felperes perköltséget nem igényelhet és a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján köteles viselni az alperes másodfokú eljárásban felmerült perköltségét, amely az alperest képviselő ügyvéd munkadíjából és készkiadásából áll. A munkadíjat a másodfokú bíróság a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) és (5) bekezdése, valamint 4/A.§-a alapján állapította meg 133.700 forint összegben, míg az alperes képviselőjének a tárgyaláson való megjelenésével kapcsolatban felmerült igazolt költsége 17.200 forint üzemanyagköltség és 24.250 forint szállásköltség volt.

Pécs, 2016. május 12.

Dr. Zóka Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Hrubí Adrienn s.k. a előadó bíró, Dr. Kutasi Tünde s.k. bíró