

Fővárosi Ítéltábla
9.Pf.21.045/2017/6/II.

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Szántó Dénes ügyvéd (**felperesi jogi képviselő címe**) által képviselt **Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzata** (1145 Budapest, Pétervárad utca 2.) felperesnek - a Kupai Ügyvédi Iroda (**I. rendű alperesi képviselő címe**, ügyintéző: dr. Kupai Mihály ügyvéd) által képviselt **I.rendű alperes neve (I. rendű alperes címe)** I. rendű, a Dessewffy és Dávid, valamint Társaik Ügyvédi Iroda **II. rendű alperesi képviselő címe**, ügyintéző: dr. Bolvári Zoltán ügyvéd) által képviselt **II.rendű alperes neve (II. rendű alperes címe)** II. rendű alperesek ellen **szerződés érvénytelenségének megállapítása** iránt 27.P.20.154/2017 számon indult perében - melybe a II. rendű alperes pernyertességének előmozdítása érdekében a dr. Polgár István ügyvéd **beavatkozó jogi képviselője címe**) által képviselt **dr. Alperesi beavatkozó (alperesi beavatkozó címe)** beavatkozott - a Fővárosi Törvényszék 2017. június 16. napján 27.P.20.152/2017/16. számon meghozott, ezen és a 27.P.22.397/2016/10. számon írásba foglalt ítélete ellen a felperes 17. sorszáma alatt előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és II. rendű alpereseknek személyenként 600.000 (hatszázezer) forint + áfa, míg a II. rendű alperesi beavatkozónak 60.000 (hatvanezer) forint másodfokú perköltséget.

A fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes a pontosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy az I. rendű alperes megsértette a 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:222. § (4) bekezdését, ennek következményeként annak megállapítását, hogy az I. és II. rendű alperes között létrejött ingatlan adásvételi szerződés a Ptk. 6:223. § (1) bekezdése alapján hatálytalan. Az 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 62. § (1) bekezdés aa) pontja alapján kérte a II. rendű alperes tulajdonjogának törlését és az eredeti állapot visszaállítását, továbbá a II. rendű alperest ezen utóbbi kérelme tülésére kérte kötelezni.

A követelése alapjaként előadta, hogy a 2011. évi CCIV. törvény (Nftv.) 89. § (2) bekezdés e) pontja alapján elővásárlási jog illette meg. Az I. rendű alperes a harmadik személy részéről érkezett, a budapesti **ingatlan helyrajzi száma** helyrajzi számú ingatlan (továbbiakban: ingatlan) tulajdonjogának megszerzésére irányuló vételi ajánlatot vele teljes terjedelmében 2015. február 3-án közölte, amelyet a 2015. január 28-án kelt, az I. rendű alpereshez február 2-án megérkezett írásbeli nyilatkozatával elfogadott, így közöttük és az I. rendű alperes között 2015. február 2-án az adásvételi szerződés létrejött. Az Nftv. által a jogügylethez megkövetelt miniszteri hozzájárulás hiányában

azonban 2015. évben az I. rendű alperes mulasztása miatt a szerződéskötés megghiúsult. Az I. rendű alperes 2016. április 14-én ugyanezen ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló adásvételi szerződést kötött a II. rendű alperessel, mellyel a felperes 2015. évben keletkezett elővásárlási jogát megsértette, ezért e szerződés hatálytalan.

Az alperesek és a beavatkozó ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az I. rendű alperes álláspontja szerint 2015. február 2-án közötté és a felperes között az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló adásvételi szerződés nem jött létre, annak megkötése érvényes előzetes miniszteri hozzájárulás hiányában megghiúsult. Az ingatlan EAR rendszerben történt meghirdetését követően 2016. évben érkezett II. rendű alperesi vételi ajánlatot a felperessel közölte, azonban a felperes elővásárlási jogát nem gyakorolta a nyitva álló határidő alatt, ezért a jogszabályi rendelkezések betartásával a II. rendű alperessel köteles volt szerződést kötni. Hivatkozott arra is, hogy a felperes a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szerinti igényérvényesítési határidőt elmulasztotta.

A II. rendű alperes előadta, hogy 2015. évben az ingatlanra vételi ajánlatot nem tett, ebből következően az elővásárlási jog 2015-ben történt megsértése miatt vele szemben hatálytalansági kereset indítása fogalmilag kizárt. Egyebekben a 2016. évben tett, a felperessel közölt vételi ajánlatát a felperes a megszabott határidőig nem fogadta el, és az elfogadó nyilatkozata egyébként is érvénytelen volt. A felperes a Ptk. 6:223. §-ában az igényérvényesítésre meghatározott harminc napos határidőt is elmulasztotta, így keresete elkésett. Hivatkozott arra is, hogy a felperes a teljesítőképességét sem igazolta.

A beavatkozó kifejtette, hogy 2015. évben a felperes elővásárlási joga nem sérült, az adásvételi szerződés megkötése a felperesnek felróható okból maradt el. A 2016. évi pályázatnál pedig a felperes az elővásárlási jogát késedelmesen gyakorolta, és azt maga sem állította, hogy az alperesek közötti ügylet az elővásárlási jogát megsértette, így az nem is lehet hatálytalan.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és II. rendű alperesnek fejenként 1.524.000 forint, a beavatkozónak 152.400 forint perköltséget. Megállapította továbbá, hogy az 1.500.000 forint meg nem fizetett illetéket az állam viseli.

Ítéletének indokolásában idézte a Ptk. 6:223. § (1) bekezdését, és megállapította, hogy a felperes 2016. április 1-jén az I. rendű alperes tájékoztatásából tudomást szerzett az alperesek szerződéskötéséről, ezért az elővásárlási jog sérelmére alapított igényét 2016. május 1-ig érvényesíthette volna, mely határidőt azonban elmulasztotta, azaz a keresetlevél benyújtásával elkésett. Utalt arra is, hogy a felperes további két alkalommal - 2016. június 21-én a képviselő-testület elővásárlási jogon alapuló igényének peresítése tárgyában hozott döntésekor, illetve 2016. július 24-én, a II. rendű alperes közérdekű adatigénylésében foglalt közlésekor - is szükségszerűen értesült a szerződéskötésről. Kifejtette, hogy a kereset érdemben is megalapozatlan. Az I. rendű alperes ugyanis a Ptk. 6:222. § (1) bekezdésének megfelelően 2015. február 3-án közölte teljes terjedelemben a harmadik személytől érkezett vételi ajánlatot a felperessel, aki ezen ajánlatot elfogadó írásbeli nyilatkozatot nem tett, következésképpen az I. rendű alperes által közölt ajánlatnak megfelelő tartalmú adásvételi szerződés a felperes és az I. rendű alperes között nem jött létre. Rámutatott arra is, hogy a felperes akkor sem érvényesíthetné alappal igényét, amennyiben az I. rendű alperes 2015. január 14-én kelt felpereshez intézett nyilatkozata (mely a harmadik személy ajánlatának csak részleges közlése volt) ajánlatközlésnek és a felperes 2015. január 28-án erre adott válasza az ajánlat elfogadásának minősülne. A szerződés érvényes létrejöttének ugyanis az ajánlat közlésén és elfogadásán túlmenően elengedhetetlen feltétele az Nftv. 89. § (2) bekezdés ac) és ae) pontja szerinti miniszteri hozzájárulás, melynek hiánya miatt a szerződés érvényesen nem jöhetett létre.

Az elsőfokú bíróság rámutatott arra is, hogy a felperes állítása szerint az I. rendű alperes az ingatlan 2016. évben történt értékesítésével a 2015. évi jogügylettel összefüggésben keletkezett elővásárlási jogát sértette meg. Az ingatlan értékesítésének 2015-ös kísérlete és a 2016-ban realizálódott adásvétel azonban két egymástól elkülönülő, önállóan megítélendő ügylet, ezért elviekben is kizárt, hogy a korábbi ügylet során keletkezett elővásárlási jogon alapuló igény egy későbbi, más felek között, más feltételekkel létrejött szerződés megkötésével kerüljön megsértésre.

A felperes fellebbezésében elsődlegesen az ítélet megváltoztatását és keresetének teljesítését, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására kötelezését kérte.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a feltárt tényállásból jogilag hibás következtetést vont le, így hibás ítéletet hozott. Az elsőfokú bíróság a Ptk. 6:223. § (2) bekezdését kiterjesztően és reá hátrányosan értelmezte, mert e jogszabály szerint az igényérvényesítési határidő a szerződéskötésről való tudomásszerzéstől - esetében 2016. szeptember 8-tól - számítandó, nem pedig attól az időponttól, amikor az I. rendű alperes közölte, hogy vele nem fog szerződést kötni. Továbbra is állította, hogy 2016. június 21-én a képviselő-testületnek nem volt tudomása a tulajdonos személyének megváltoztatásáról, az ülésen a 2015-ben elmaradt szerződéskötéssel kapcsolatos igényérvényesítésről született döntés. Álláspontja szerint a II. rendű alperes a 2016. július 24-én kelt közérdekű adatigénylésében a szerződéskötés tényét nem közölte. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság az ajánlati kötöttséggel kapcsolatos okfejtését figyelmen kívül hagyta. Véleménye szerint a 2015. január 28-án általa elfogadott ajánlat a lényeges elemeket (az adásvétel tárgyát, a vételárat) tartalmazta, az elfogadással a Ptk. 6:64. § (1) bekezdése szerinti ajánlati kötelelem létrejött. Álláspontja szerint ennek okán megállapítható, hogy az ingatlan adásvétele az I. rendű alperes magatartása miatt maradt el. Továbbra is állította, hogy a jogsértés 2015. évben történt, mely miatt a 2016-ban történtek irrelevánsak.

Az alperesek és a beavatkozó fenntartva az elsőfokú eljárásban kifejtett álláspontjukat, fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték annak helyes indokai alapján.

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem volt az 1952. évi III. törvény (Pp.) 228. § (4) bekezdése alapján jogerőre emelkedett rendelkezése, ezért azt az ítéletábra teljes egészében bírálta felül.

A fellebbezés nem alapos.

A felperes két megállapítási és egy törlési keresetet terjesztett elő.

A megállapítási kereseteiben egyrészt annak megállapítását kérte, hogy az I. rendű alperes megsértette a Ptk. 6:222. § (4) bekezdését, másrészt e jogsértés miatt annak megállapítását, hogy az alperesek között létrejött, az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan. A megállapítási kereseteket a Ptk. 6:222. és 223. §-aiban szabályozott jogintézményre hivatkozással érvényesítette, és azok ténybeli alapjaként azt adta elő, hogy 2015-ben már volt egy megkötött szerződése az I. rendű alperessel, mely szerződés az I. rendű alperes által vele közölt vételi ajánlat elfogadásával 2015. február 2-án jött létre. Azt sérelmezte, hogy a tőle 2015. február 2-án megkapott, a vele közölt vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozata ellenére az I. rendű alperes nem vele kötötte meg az adásvételi szerződést.

A peres felek egyező előadása szerint azonban a II. rendű alperes 2015-ben nem tett vételi ajánlatot a perbeli ingatlan megvásárlására, így értelemszerűen nem volt olyan vételi ajánlata melyet az I. rendű alperesnek a Ptk. 6:222. § (1) bekezdése alapján 2015-ben a felperessel közölnie kellett. Ebből következően a II. rendű alperes 2016-ban tett ajánlatával kapcsolatban 2015-ben az I. rendű alperes az elővásárlási jogból eredő kötelezettségeit nem szeghette meg, emiatt a felperes által előadott tények valóságuk esetén sem eredményezik a II. rendű alperes 2016 tavaszán tett

ajánlatának elfogadásával az alperesek között 2016. április 14-én létrejött adásvételi szerződés hatálytalanságát, és a Ptk. 6:222. § (4) bekezdése szerinti jogot sem alapozzák meg.

Mindezekből következik az is, hogy a felperesnek nincs olyan - az alperesekkel szemben védelemre szoruló - polgári alanyi joga, melynek megóvása végett szükséges lenne a kért megállapítás, megóvandó jog hiányában pedig a Pp. 123. §-a értelmében megállapítási kereset nem indítható.

A felperes a törlési keresetét az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés aa) pontjára alapította, mely szerint keresettel kérheti a bíróságtól a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását érvénytelenség címén az, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti.

E rendelkezés alapján a fél akkor indíthat pert, ha az ingatlan-nyilvántartás valótlanul tartalmaz jogokat, és e valótlanul bejegyzett jogok az ő nyilvántartott (vagy a valótlan jog bejegyzésével egyidejűleg törölt, korábban nyilvántartott) jogát sértik. Ez esetben a fél a valós jogoknak megfelelően kérheti az ingatlan-nyilvántartás korrigálását, vagyis a valótlanul bejegyzett jog (érvénytelen bejegyzés) törlését és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállítását. A felperesnek azonban a perbeli ingatlanon fennálló nyilvántartott joga nincs, és soha nem is volt, ezért az Inyvtv. 62. § aa) pontja alapján törlési keresetet nem indíthat.

Az alperesek elsődlegesen a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szerinti határidő elmulasztása miatt kérték a kereset elutasítását. Azt azonban a felperes sem állította, hogy a II. rendű alperes 2016 tavaszán tett vételi ajánlatával kapcsolatban az I. rendű alperes az elővásárlási jogból eredő kötelezettségeit megsértette, és igényét sem emiatt érvényesítette, ezért a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésében megszabott, az alperesek szerződéskötéséről való tudomásszerzéstől számítandó határidőnek nincs jelentősége. A másodfokú bíróság emiatt csupán utal arra, hogy a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg azt, hogy a felperes legkésőbb 2016. július 24-én tudomást szerzett az alperesek szerződésének megkötéséről, mert e tényt a II. rendű alperes a közérdekű adatigénylésében vele közölte.

Mindezekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése sikertelen volt, ezért a másodfokú bíróság a Pp. 239. §-a folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az I. és II. rendű alperes, valamint a beavatkozó ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltségének a megfizetésére, mely munkadíjat a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján a (6) bekezdésre figyelemmel az elvégzett munkával arányban álló összegben állapított meg. A felperes az 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján teljes személyes illetékmentességben részesül, ezért a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján a fellebbezési illetéket az állam viseli.

Budapest, 2018. január 30.

. Höbl Katalin s.k.

a tanács elnöke

. Gyuris Judit s.k.

előadó bíró

. Kovács Mária s.k.

bíró

A kiadmány hitelűl: