

A Szegedi Törvényszék **felperes neve** ... szám alatti lakos **felperesnek** – **I.rendű alperes neve** ... szám alatti lakos **I. rendű** és ... ügyvéd (...) által képviselt **II.rendű alperes neve** ... szám alatti állandó lakos **II. rendű alperes** ellen – **szerződés hatálytalanságának megállapítása** iránt indított perében – a **Szegedi Járásbíróság** 2015. december 7. napján kelt 26.P.21.757/2015/4. számú ítélete ellen a felperes részéről 5. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán – meghozta a következő

### *í t é l e t e t:*

Az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja.**

*Kötelezi* a felperest, hogy **15** nap alatt fizessen meg a II. rendű alperesnek 25.000,- (Huszonötezer) Ft másodfokú eljárási költséget.

A 39.327,- (Harminckilencezer-háromszázhuszonhét) Ft állam által előlegezett fordítási díjat az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

### *I n d o k o l á s*

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint 2015. február 28-án az I. rendű alperesi eladó és a II. rendű alperesi vevő között az alperesek jogi képviselője által készített és ellenjegyzett ingatlan adásvételi szerződés jött létre a ....-ú, 17,32 m<sup>2</sup> területű garázs megjelölésű ingatlanra (és a társasházi alapító okirat szerint hozzátartozó 156/10000 eszmei hányadra), valamint a ... hrsz.-ú, 57,61 m<sup>2</sup> alapterületű lakás megnevezésű ingatlanra vonatkozóan. A garázs ingatlan természetben a ... szám alatt, a lakásingatlan a ... ajtószám alatt található. A felek a szerződésben a garázs vételárát 1 millió Ft-ban, a lakását 9 millió Ft-ban jelölték meg. A II. rendű alperes a garázs vételárából 100.000,- Ft-ot, a lakásából 900.000,- Ft-ot foglalóként megfizetett.

A szerződés 9. pontja értelmében a II. rendű alperesi vevő a garázsingatlan tekintetében jogosult volt a foglaló szabályainak alkalmazása nélkül elállni a szerződéstől abban az esetben, ha a lakás vonatkozásában valamely jogosult él elővásárlási jogával, és a szerződés emiatt nem a jelen szerződés szerinti felek között jött volna létre.

A szerződés 13. pontja rögzíti, hogy szerződő felek tudomásul veszik, hogy a társasházi alapító okirat szerint a külön tulajdoni részek tulajdonosait elővásárlási jog illeti meg, ezért őket e joguk gyakorlására fel kell hívni. Erre a szerződő felek az okiratot szerkesztő ügyvédnek meghatalmazást adtak. A szerződő felek között akkor jön létre joghatályosan a szerződés, ha elővásárlási jogával senki nem él. Amennyiben azonban valamelyikük él elővásárlási jogával, akkor a foglaló és a letett vételárrészlet vevőnek visszajár a szerződés megkötésével egy időben, az I. rendű alperesi eladó pedig a jogosulttól, mint új vevőtől kapott, jelen szerződésben kikötött foglalóval megegyező összeget a szerződés aláírásával jelen szerződés vevőjére engedményezi.

A felperest, mint a társasház tulajdonostársát a fenti ingatlanokra elővásárlási jog illeti meg. Az alperesi képviselő az elővásárlási jog gyakorlására szóló felhívó levelet - mely szerint a tulajdonostársak 8 napon belül gyakorolhatják elővásárlási jogukat - a felperes ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett ... szám alatti címére küldte meg, a küldeményre a posta 2015. március 3-án a címzett elköltözésének tényét vezette rá.

A felperes tulajdonostársaitól tudomást szerzett az ingatlanok értékesítéséről, 2015. március 17-én távbeszélőn, másnap pedig írásban jelezte, hogy a szerződésben kikötött 1 millió Ft vételárért a garázsingatlant meg kívánja vásárolni. Miután választ nem kapott, 2015. március 31-én írásban megkereste az alpereseket és az alperesi képviselőt ismételtelen jelezve, hogy a garázsingatlan vonatkozásában élni kíván elővásárlási jogával.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy az alperesek között 2015. február 28-án létrejött adásvételi szerződés a garázsingatlan vonatkozásában a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:223.§ (1) és (2) bekezdése alapján vele szemben hatálytalan. Előadta, hogy az adásvételi szerződés garázsra vonatkozó ajánlatát a maga egészében elfogadja, teljesítőkéességét banki kimutatással igazolta. Álláspontja szerint a perbeli esetben dologösszességről nincs szó, ezt támasztja alá a szerződés 9. pontja is. A két ingatlan egymástól elválasztható, így ő a garázs vonatkozásában gyakorolhatja elővásárlási jogát. Kiemelte, hogy az ingatlanokat jelenleg használó személyek is elkülönülnek egymástól, így a funkció együttes ellátása sem valósul meg. Hivatkozott arra is, hogy a közös képviselő elérhetősége a társasházi ingatlanban ki van függesztve, a közös képviselő pedig ismeri az ő elérhetőségét, neve és címe egyébként a telefonkönyvben is benne van, így az alpereseknek körültekintő eljárás esetén lehetősége lett volna az elővásárlási jog gyakorlására való felhívást tartalmazó levelet a lakcímére kézbesíteni. Sértelmezte, hogy sem az alperesek, sem jogi képviselőjük nem reagált a küldeményeire, álláspontja szerint lépéseik az elővásárlási joga gyakorlásának megghiúsítására irányultak.

Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény rendelkezéseire hivatkozással hangsúlyozták, hogy szerződéses akaratuk kifejezetten a két ingatlan együttes értékesítésére irányult, mindkét félnek ez volt az érdeke és kifejezett akarata is. A szerződés tehát dologösszességre jött létre, ebből következően pedig annak egyik elemére elkülönítve az elővásárlási jog nem gyakorolható. Egyébként pedig a két ingatlan a társasházi közös telken található, így funkcionális egységet is képeznek. Jelen esetben a II. rendű alperes kifejezetten olyan lakást kívánt vásárolni, amelyhez garázs is tartozik, az I. rendű alperes pedig a két ingatlant együtt kívánta értékesíteni, tekintve hogy együttes értékük magasabb és forgalomképesebbek is,

mint külön-külön. Ennek megfelelően az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívás mindkét ingatlanra vonatkozott. Egyebekben vitatták az elővásárlási jog fennálltát is, és hangsúlyozták, hogy a felperes igényét elkésetten érvényesítette akként, hogy teljesítőképességét nem is igazolta, mivel a vételárat letétbe kellett volna helyeznie.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította és kötelezte a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alpereseknek egyetemlegesen 50.000,- Ft perköltséget.

Ítélete indokolásában részletesen hivatkozott a jogvita elbírálása során alkalmazott, az elővásárlási jog megszegésével kötött szerződés hatálytalanságára vonatkozó törvényi rendelkezésekre: a Ptk. 6:223.§ (1)-(2) bekezdésére. Rámutatott arra is, hogy az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 9/a pontja szerint, ha a tulajdonos az elővásárlási joggal terhelt dolgot más dolgokkal együtt oszthatatlan szolgáltatásként (dologösszességként) akarja eladni, köteles a kapott vételi ajánlatot az elővásárlásra jogosulttal közölni.

A 9/b pont értelmében az elővásárlásra jogosult a dologösszesség egészére vonatkozó, vele közölt ajánlat tartalmát csak teljes egészében fogadhatja el. Ha az elővásárlásra jogosult kizárólag arra a dologra nézve tett elfogadó nyilatkozatot, amelyre az elővásárlási joga vonatkozik, nyilatkozata új ajánlatnak minősül, így közte és a tulajdonos között a szerződés csak akkor jön létre, ha az ajánlatát a tulajdonos elfogadja.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a perbeli társasház alapító okiratának 5. pontjából - mely szerint az alapítók, illetve a tulajdonostársak a külön tulajdonokra vonatkozó elővásárlási jogukat fenntartják -, és a szerződés elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseiből tényként állapítható meg a tulajdonostársak, így a felperes elővásárlási jogának fennállása.

Osztotta ugyanakkor az alperesek dologösszességgel kapcsolatos álláspontját. Életszerű és logikus ugyanis azon okfejtés, mely szerint az egy azon társasházban található lakást és garázst a tulajdonos eladó együttesen kívánja értékesíteni, illetve, hogy ezeket a vevő együttesen kívánja megvásárolni. Köztudomású tény ugyanis, hogy az azonos ingatlanban található lakás- és garázsingatlan együttesen jelentősebb értéket képvisel, mint az egyes ingatlanok külön-külön. Együttes megvásárlásuk a vevő számára is vonzó befektetés, hiszen esetleges későbbi értékesítés esetén ő maga is kedvezőbb feltételekkel találhat vevőt ilyen jellegű dologösszességre. Mindezt nem befolyásolja az, hogy jelenleg a lakásingatlanban élő II. rendű alperesi hozzátartozó a garázst nem használja, hiszen bármikor fennáll a hasznosítás, bérbeadás lehetősége, illetve a II. rendű alperes vagy bármely hozzátartozója maga is használatba veheti azt.

Megjegyezte továbbá az elsőfokú bíróság, hogy értékelendő szempont az is, hogy egy garázs egyéb célra is használható, tehát akár a tulajdonos vagy családtagjai ingóságai tárolására is alkalmas. Mindezt a szerződés felperes által hivatkozott 9. pontja sem cáfolja, ezen kikötés is inkább azt erősíti meg, hogy a II. rendű alperes szerződéses akarata is a két dolog együttes megszerzésére irányult.

Mindezekből következően a felperes kizárólag együttesen gyakorolhatta volna elővásárlási jogát, s mivel nem vitásan csak a garázs tekintetében tett elfogadó nyilatkozatot, az elsőfokú bíróság a keresetét alaptalannak ítélte. Utalt arra, hogy az előzőekben kifejtett álláspontjára tekintettel az alperesi ellenkérelem egyéb részeivel összefüggésben az indokolást mellőzte.

A pervesztes felperest a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 78.§-a alapján kötelezte a pernyertes alperes részére járó perköltség megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, melyben annak megváltoztatásával a keresetének helyt adó döntés meghozatalát kérte.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság az irányadó, általa is hivatkozott törvényi rendelkezéseket és PK véleményt tévesen értelmezte, ez utóbbi 9/c pontja ugyanis kimondja, hogy a tulajdonos és az elővásárlásra jogosult közötti megegyezés hiányában dologösszességként történő értékesítés esetén az elővásárlásra jogosult csak akkor tudja a jogát külön az e joggal terhelt dologra nézve gyakorolni, ha az általa indított perben a bíróság megállapítja, hogy a dologösszességkénti értékesítés az adott esetben az elővásárlási jog meghiúsítását célzó, rosszhiszemű, tisztességtelen, visszaélészerű joggyakorlásnak minősül, és így a joggal való visszaélés a Ptk. 5.§ (1) bekezdése szerinti tilalomba ütközik.

A felperes megítélése szerint jelen esetben a joggal való visszaélés megállapítható, ezt az elsőfokú eljárás során tárgyalási jegyzőkönyvben rögzítetten fel is vetette, ennek ellenére azt az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe. Ezzel kapcsolatos részletes álláspontját a fellebbezés mellékleteként csatolt beadványában ki is fejtette, és ehhez kapcsolódóan kérte az abban megjelölt két tanú meghallgatását.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő, míg a II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult annak helyes indokai alapján.

A fellebbezés **alaptalan**.

A felperes fellebbezése folytán a másodfokú eljárásban továbbra is az képezte a felek közötti jogvita tárgyát, hogy az I. rendű alperes a tulajdonában lévő garázsingatlanra vonatkozóan az elővásárlási jogból eredő kötelezettségeinek megszegésével kötött-e szerződést a II. rendű alperessel, és az így megkötött szerződés felperessel szembeni hatálytalansága a Ptk. 6:223.§ (1) bekezdése alapján megállapítható-e, avagy sem.

A törvényszék álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a kereset elbírálásához szükséges körben a tényállást a rendelkezésére álló bizonyítékok alapján helyesen állapította meg, arra alapított érdemi döntése is helytálló volt, ítéletét helyesen is indokolta, ezért azt a törvényszék a Pp. 253.§ (2) bekezdése és 254.§ (3) bekezdése alkalmazásával, helyes indokai alapján hagyta helyben.

A fellebbezés kapcsán kiemeli a törvényszék, hogy - amint arra az elsőfokú bíróság is helyesen rámutatott - a dologösszességhez tartozó dolgok nem alkotnak egy tulajdoni egységet, hanem akkor is önálló tárgyai a tulajdonjognak, ha értékesítésük egyszerre történik, adott esetben azért, mert egymással funkcionális kapcsolatban vannak. Az elsőfokú bíróság által részletesen kifejtett okokból az egy azon társasházban lévő lakás- és garázsingatlan ilyen funkcionális egységet képez, ezért a felperes elővásárlási jogával kizárólag akkor élt volna jogszerűen, ha a dologösszesség egészére vonatkozó, vele közölt ajánlatot teljes egészében elfogadja. Miután erre nem vitásan nem került sor, a

tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlatot teljes egészében nem fogadta el, keresete is kizárólag a garázsingatlanra vonatkozó szerződés hatálytalanságának megállapítására irányult, a Ptk. 6:222.§ (4) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a dologösszességhez tartozó garázs tekintetében a szerződés közte és az I. rendű alperes között nem jött létre.

Ehhez kapcsolódóan csupán megjegyzi a törvényszék, hogy az elsőfokú bíróság a szerződés 9. pontjában írt kikötést is helyesen értelmezte.

A fellebbezés nem vezetett sikerre, ezért a törvényszék a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest a pernyertes II. rendű alperes jogi képviselőjével a fellebbezési eljárásban felmerült, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (5) bekezdése alkalmazásával megállapított ügyvédi munkadíj, mint másodfokú perköltség megfizetésére, s miután az ugyancsak pernyertes I. rendű alperesnek a fellebbezési eljárásban igazolt költsége nem merült fel, a törvényszéknek e vonatkozásban határoznia nem kellett.

Az állam által előlegezett fordítási díjat a Pp. 78.§ (4b) bekezdése alapján az állam viseli.

Szeged, 2017. április 10.

Dr. Nagy Zsuzsanna s.k. Fogarasi Ferenc s.k. Krajkó Zsuzsanna s.k.  
a tanács elnöke előadó bíró

bíró