

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.VI.21.786/2017/4.

A tanács tagjai: . Kollár Márta tanácselnök
. Puskás Péter előadó bíró
. Kocsis Ottilia bíró

A felperes:

A felperes képviselője:. Dobozy Réka ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
II. rendű

A II. rendű alperes képviselője:
. Durajda Pál ügyvéd

A per tárgya: szerződés hatálytalanságának a megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:
felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
Törvényszék
4.Pf.21.737/2016/10.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
Járásbíróság
26.P.21.757/2015/4.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az sz-i társasház Alapító Okirata szerint a tulajdonostársaknak a külön tulajdonokra vonatkozóan elővásárlási joguk áll fenn. Az I. rendű alperes 2015. február 28-án eladta 9.000.000 forintért a társasházban található Sz. 601/A/5 helyrajzi szám alatti lakás, valamint 1.000.000 forintért a szintén a társasházban található Sz. 601/1/B/2 helyrajzi szám alatti garázs ingatlanokat a II. rendű alperesnek. A szerződés 9. pontja szerint a vevő jogosult a garázs tekintetében a foglaló szabályainak az alkalmazása nélkül a szerződéstől elállni, ha a lakás tekintetében valamelyik jogosult élt az elővásárlási jogával és ezért a szerződés nem a szerződő felek között jön létre. A felperes 2015. március 31-én bejelentette, hogy a garázsingatlan tekintetében élni kíván az elővásárlási jogával, a nyilatkozatának elfogadásától azonban az I. rendű alperes elzárkózott azzal, hogy a két ingatlant együttesen kívánta értékesíteni.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [2] A felperes keresetében kérte a garázsingatlan vonatkozásában az adásvételi szerződés vele szembeni hatálytalanságának, valamint annak a megállapítását, hogy az adásvételi szerződés e tekintetben azonos tartalommal közte és az I. rendű alperes eladó közt jött létre.
- [3] Az alperesek a kereset elutasítását kérték arra való hivatkozással, hogy az akaratuk kifejezetten a két ingatlan együttes értékesítésére irányult.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Az ítélet indokolása szerint a felperesnek a társasház alapító okirata alapján fennállt az eladott ingatlanokkal kapcsolatban az elővásárlási joga, ezért az ügyben a Ptk. 6:223. § (1) és (2) bekezdésének, valamint az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló 2/2009. (VI.24.) PK vélemény (a továbbiakban: PK vélemény) 9. pontjának a rendelkezései voltak irányadóak. Az I. rendű alperes azonban a két ingatlant csak együttesen kívánta értékesíteni, illetve azokat a vevő együttesen kívánta megvásárolni, mivel a lakás és az ahhoz tartozó garázs

együttesen jelentősebb értéket képviselnek, mint külön-külön. Mindez független attól, hogy a vevő jelenleg használja-e a garázst, vagy sem, mert a két ingatlan együtt a későbbiekben is kedvezőbben értékesíthető. A feleknek ezt a szándékát a szerződés 9. pontja sem cáfolta, sőt inkább az együttes átruházás szándékát erősítette. A felperes tehát csak együttesen gyakorolhatta volna az elővásárlási jogát a két ingatlanra, így miután az igényérvényesítése csak a garázsra vonatkozott, a keresete nem volt megalapozott.

- [5] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét annak helyes indokai alapján hagyta helyben. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel kiemelte, hogy a dologösszességhez tartozó dolgok nem alkotnak egy tulajdoni egységet, hanem önálló tárgyai a tulajdonjognak akkor is, ha az értékesítésük egyszerre történik. Ez a perbeli esetben abból ered, hogy az ingatlanok egymással funkcionális kapcsolatban vannak. Az elsőfokú bíróság által kifejtett okokból az ugyanazon társasházban lévő lakás és garázsingatlan ilyen egységet képez, így a felperes akkor élt volna jogszerűen az elővásárlási jogával, ha a vele közölt ajánlatot teljes egészében, azaz mind a két ingatlan tekintetében elfogadja. Miután a felperes az elővásárlási jogával csak a garázs tekintetében kívánt élni, a Ptk. 6:222. § (4) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a garázs tekintetében a szerződés közte és az I. rendű alperes között nem jött létre.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [6] A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását és a keresetének helyt adó ítélet meghozatalát. A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint az eljáró bíróságok tévesen alkalmazták a Ptk. 6:223. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakat, tévesen értékelték a PK vélemény 9. pontját és a jogerős ítélet ütközik a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 206. § (1) bekezdésébe. Az eljáró bíróságok helytelenül minősítették a két ingatlant dologösszességnek. Ezt az álláspontot az alperesek előadására alapozták és úgy vélték, hogy azt a szerződés 9. pontja is megerősítette. A szerződésből azonban éppen az állapítható meg, hogy a felek kifejezetten számoltak azzal az eshetőséggel, hogy valamelyik jogosult csak az ingatlanok egyikére gyakorolja az elővásárlási jogát. Ezért került sor arra, hogy a 9. pontban rendelkeztek annak lehetővé tételéről, hogy ha csak a lakás tekintetében élnek az elővásárlási joggal, akkor a vevő jogosult legyen a szerződéstől való elállásra. Ebből a rendelkezésből az következik, hogy a felek a fordított esetet is megengedték, azaz a lakásra akkor is kívántak szerződni, ha valamely jogosult csak a garázs megszerzésére tart igényt. A PK vélemény az eladó akarata alapján határozza meg a

dologösszességként való értékesítést és csak magyarázatként utal a funkcionális kapcsolatra. A régi Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltak helyes alkalmazásával tehát a két ingatlan nem tekinthető dologösszességnek így a szerződés a felperes nyilatkozatával közte és az I. rendű alperes közt létrejött.

- [7] Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [8] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.
- [9] Az eljáró bíróságok a tényállást az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárták, azt helyesen állapították meg és abból helytálló jogi következtetéseket vontak le, a jogerős ítélet nem jogszabálysértő.
- [10] A Ptk. nem tartalmaz kifejezett rendelkezéseket arra az esetkörre, amikor az elővásárlási joggal terhelt dolgot más dolgokkal együtt, vagy több elővásárlási joggal terhelt dolgot együttesen, osztatlan szolgáltatásként értékesítenek. Az 1/2014. PJE határozatnak megfelelően ezért a PK vélemény 9. pontjában megfogalmazott álláspont a továbbiakban is irányadónak tekintendő.
- [11] Annak a kérdésnek az eldöntése, hogy az eladó jogosult-e dologösszességként értékesíteni az egymással funkcionális kapcsolatban lévő dolgokat, mindig csak az adott ügyben, a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján, mérlegeléssel történő egyedi elbírálás útján lehetséges. E tekintetben jogszabályi rendelkezés nincs és nem állapíthatóak meg más általános szabályok sem, a PK vélemény ennek megfelelően csak iránymutatásokat ad az ilyen jellegű ügyek elbírálására. Mindig az adott ügyben kell tehát egyedileg elbírálni azt, hogy az együttes értékesítés lehetséges-e, nem valósít-e meg azzal az eladó joggal való visszaélést, nem irányul-e szándéka az elővásárlásra jogosultak jogainak kijátszására.
- [12] A felülvizsgálati eljárás során azonban általában nincs helye felülmérlegelésnek, a bizonyítékok ismételt egybevetésének és értékelésének. Erre csak a tényállás feltáratlan volta, vagy a mérlegelés körébe vont bizonyítékok nyilvánvalóan okszerűtlen, iratellenes, illetve logikátlan értékelése adhat alapot.
- [13] Az eljáró bíróságok egybehangzóan állapították meg, hogy a felperes együtt kívánta eladni a társasházban található lakását és az ahhoz tartozó garázst. Egybehangzóan állapították meg azt is, hogy a vevő is ilyen módon kívánta azokat megvásárolni. Ezt az álláspontot egyértelműen alátámasztotta az elsőfokú bíróság által hivatkozott azon tény, amely szerint a lakás a garázzsal együtt általában

mindig jobban és jobb áron értékesíthető, így mind az eladó, mind a vevő érdeke a két ingatlan együttes átruházása. Ellenkérelmükben az alperesek éppen ezt az álláspontjukat fejtették ki és erre való hivatkozással kérték a kereset elutasítását.

- [14] A Kúria álláspontja szerint a szerződés felperes által hivatkozott 9. pontja valóban felvet bizonyos aggályokat az alperesek védekezésével és az eljárás bíróságok megállapításaival szemben. Ezt a rendelkezést azonban az elsőfokú bíróság, mérlegelése körébe vonva, kifejezetten másként értékelte és önmagában ezen rendelkezés alapján a jogerős ítélet megalapozatlansága, jogszabálysértő volta - figyelemmel az egyéb rendelkezésre álló és ismert nyilatkozatokra, peranyagokra, tényekre - még nem állapítható meg.
- [15] Az eljárás bíróságok a szerződés ezen rendelkezésén felül az egyéb előadásokat, nyilatkozatokat, azaz valamennyi peradatot együttesen értékelték és ezek mérlegelése alapján hozták meg döntésüket. Ennek megfelelően ezen szerződéses rendelkezés esetleges eltérő értékelése még nem ad alapot a már kifejtettek tekintetével a felülvizsgálati eljárásában arra, hogy a Kúria - a régi Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltak megsértésére alapítottnak - a mérlegeléssel meghozott jogerős ítéletet felülmérlegelje. Ez a fajta mérlegelés, amelyet az eljárás bíróságok alkalmaztak ugyanis a kifejtettek értelmében nem valósított meg jogszabálysértést, Kúria ezért a jogerős ítéletet - a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján - hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [16] A felek ügyben tárgyalás tartását nem kérték, ezt a Kúria sem tartotta szükségnek, így a döntését a régi Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül hozta meg.
- [17] Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztettek elő így a felülvizsgálati eljárásban költségük nem merült fel, ezért a Kúriának arról nem kellett határoznia.
- [18] Az ítélettel szemben a régi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2018. július 3.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, dr. Puskás Péter s.k. előadó bíró, dr. Kocsis Ottilia s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:

Sz.Sz.

bírószági ügyintéző