

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Radnai András ügyvéd (cím) által képviselt név I. rendű, név II. rendű (mindkettő .. alatti lakos) felpereseknek, a dr. Berzétei Ákos ügyvéd által képviselt név I. rendű, név II. rendű (mindkettő ... alatti lakos), a dr. Dudás Gábor ügyvéd által képviselt ... Zártkörűen működő Részvénytársaság III. rendű (cím) alperesek ellen, szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Heves Megyei Bíróság 2008 február 28. napján meghozott, 13.P.20.054/2007/19. számú ítélete ellen, a felperesek részéről 20. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a per főtárgya tekintetében helybenhagyja. A perköltség vonatkozásában részben megváltoztatja, és az I. és II. rendű alpereseket megillető perköltséget 240.000 (kettőszáznegyvenezer) forintra felemeli.

Kötelezi a felpereseket, hogy fizessenek meg az I-II. rendű alpereseknek 15 nap alatt 131.400 (százharmincegyezer-négyszáz) forint másodfokú részperköltséget.

Megállapítja, hogy a le nem rótt 480.000 (négy száznyolcvanezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A III. rendű alperes tulajdonában állt a gy.-i ... helyrajzi számú földrészlet, amelyet a rajta álló, önálló felépítményként nyilvántartott, ... helyrajzi számú utasellátó büfé, valamint az ... helyrajzi számú virágárusító pavilon javára szóló földhasználati jog terhelt. A III. rendű alperes nyilvános pályázat útján értékesítette az ... helyrajzi számú ingatlant akként, hogy az ... helyrajzi számú felépítmény tulajdonosaként ajánlatot tevő I-II. rendű alperesekkel, 8.000.000 Ft vételár kikötése mellett adásvételi szerződést kötött.

A felperesek - mint az ... helyrajzi számú felépítmény tulajdonosai - keresetükben annak megállapítását kérték, hogy az alperesek között létrejött adásvételi szerződés jogszabályba ütközik és emiatt érvénytelen. (Ptk. 200. §. (1) bekezdése) Emellett kérték annak megállapítását is, hogy a földrészlet tekintetében, az I-II. rendű alperesekkel együttesen gyakorolhatják az elővásárlási jogukat. Álláspontjuk szerint őket az eladott ingatlanra az I-II. rendű alperesekkel együttesen illette meg elővásárlási jog, ezért az általuk támadott adásvételi szerződés megkötésére e joguk megsértésével került sor.

Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Álláspontjuk szerint szerződésük nem ütközött jogszabályba és nem sértették meg a felperesek elővételi jogát sem.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és a felpereseket az I-II. rendű alperesek javára 50.000 Ft perköltség megfizetésére kötelezte. Abból indult ki, hogy a Ptk. 97. § (3) bekezdése alapján a telekingatlan tekintetében mind a felpereseket, mind pedig az I-II. rendű alpereseket elővásárlási jog illette meg. Úgy foglalt állást, hogy a perbeli esetben az arra jogosultak elővásárlási jogot nem csupán együttesen gyakorolhatták, mert az ingatlan-nyilvántartásban mindkét önálló felépítmény külön-külön helyrajzi szám alatt szerepel. A PK. 9. számú Állásfoglalásra figyelemmel arra mutatott rá, miszerint a III. rendű alperes nem volt köteles az I-II. rendű alperesektől származó vételi ajánlatát a felperesekkel közölni, mert az nem kívülállótól, hanem másik elővásárlásra jogosulttól érkezett. A felperesek az I-II. rendű alperesekkel szemben pedig elővásárlási joggal nem rendelkeznek. Mindebből az elsőfokú bíróság azt a következtetést vonta le, hogy az alperesek között létrejött adásvételi szerződés nem ütközött jogszabályba. Emellett utalt arra is, hogy az elővásárlási jog esetleges megsértése sem vonná maga után a szerződés érvénytelenségének jogkövetkezményét, csupán a felperesekkel szembeni relatív hatálytalanságot eredményezhetett volna. Kiemelte továbbá, hogy ehhez azonban elengedhetetlen lett volna az I-II. rendű alperesekével azonos tartalmú vételi nyilatkozat megtétele. Ennek azonban a felperesek nem tettek eleget, keresetükben pedig csupán az I-II. rendű alperesekkel közösen gyakorolható elővásárlási joguk fennállásának megállapítását kérték.

Az ítélet ellen a felperesek fellebbezést, az I-II. rendű alperesek csatlakozó fellebbezést terjesztettek elő. A felperesek fellebbezésükben az ítélet megváltoztatását, keresetük teljesítését kérték. Támadták az elsőfokú bíróság azon megállapítását, miszerint az alperesek között létrejött ingatlan adásvételi szerződés nem sértette az elővásárlási jogukat. Hangsúlyozták, hogy az I-II. rendű alperesekhez hasonlóan őket is elővásárlási jog illette, álláspontjuk szerint az I-II. rendű alperesek e jogukat csak velük együttesen gyakorolhatták. Előadták, hogy az ingatlanra kiírt pályázaton nem kellett részt venniük, ennek elmaradása nem róható a terhükre.

Az I-II. rendű alperesek csatlakozó fellebbezése az első fokú perköltség 5 %-ra történő felemelésére irányult. Azért támadták az elsőfokú bíróság perköltségre

vonatkozó döntését, mert a jogi képviselő által kifejtett tevékenységgel arányban nem álló, méltánytalanul alacsony összegben állapította meg perköltségüket.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelme a per főtárgya tekintetében az első fokú ítélet helybenhagyására irányult, míg a felperesek ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy a fellebbezés nem megalapozott, míg a csatlakozó fellebbezés részben alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és az irányadó jogszabályok helyes alkalmazásával, helytálló indokok mellett hozta meg érdemi döntését is.

Ennek során helyesen állapította meg, hogy a perben irányadó tényállás szerint a jogvita tárgya egy olyan ingatlan, amelyen a földrészlet és a rajta álló két önálló felépítmény tulajdonjoga egymástól elválik. Ebből a jogszabályoknak megfelelően jutott arra a következtetésre, hogy a Ptk. 97. § (3) bekezdése szerint e jogi helyzetben a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát pedig a földre elővásárlási jog illeti meg. Helyesen foglalt állást abban a kérdésben is, miszerint e jogszabályon alapuló elővásárlási jogra a Ptk. 373. § (6) bekezdése folytán szintén a Polgári Törvénykönyvnek az elővásárlási jogra vonatkozó szabályai irányadók.

A Legfelsőbb Bíróság PK. 9. számú Állásfoglalásának VIII. pontja értelmében, ha az elővásárlásra jogosult keresetében annak megállapítását kéri, hogy a sérelmére megkötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, tartozik egyúttal a vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot is tenni. Az elfogadó nyilatkozat folytán az elővásárlásra jogosult és tulajdonostársa között az adásvételi szerződés létrejön, s az ebből származó mindennemű igény ugyanebben a perben érvényesíthető.

A PK 9. számú Állásfoglalás II. pontja kimondja, hogy a tulajdonostársak az elővásárlási jogot az eladásra kerülő tulajdoni illetőségre (illetőségrészre) közösen, egymás között egyenlő arányban gyakorolhatják. Amennyiben ilyen értelemben közöttük megegyezés nem jön létre, de van olyan tulajdonostárs, aki - akár másik tulajdonostárssal közösen - az eladásra kerülő egész tulajdoni illetőségre (illetőségrészre) a vételi ajánlatot magáévá teszi, az elővásárlási jog egyedül őt, illetőleg őket illeti meg.

A felperesek keresetükben azt kérték, hogy a bíróság állapítsa meg egyrészt az alperesek között létrejött és a felperesek elővásárlási jogát sértő adásvételi szerződés érvénytelenségét, másrészt pedig, hogy az I-II. rendű alperesek a felperesekkel együttesen jogosultak az elővásárlási jog gyakorlására. E kereseti kérelmeknek a törvény idézett rendelkezéseivel való egybevetése alapján az állapítható meg, hogy a felperesek olyan kérelmeket terjesztettek elő, melyek az elővásárlási joguk megsértése esetén sem volnának teljesíthetőek. A PK. 9. számú Állásfoglalás VIII. pontja értelmében ugyanis a jogaiban sértett elővásárlásra

jogosult a számára sérelmes adásvételi szerződés vele szembeni hatálytalanságának megállapítását kérheti, amellyel egyidejűleg köteles a vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tenni. Ez utóbbi azonban a felperesek részéről elmaradt, mely azzal a jogkövetkezménnyel járt, hogy az elővásárlási jogukra alapított kereseti kérelmüket még annak megsértése esetén sem lehetett volna teljesíteni. Ugyanakkor megállapítható az is, hogy a felperesek megállapítás iránt előterjesztett kereseti kérelmei tekintetében a Pp. 123. § által meghatározott feltételek sem álnak fenn, mert a kifejtett okok miatt az általuk kért megállapítás nem alkalmas jogaiknak az alperesekkel szembeni megóvására.

A felperesek elővásárlási jogának érdemét illetően a Fővárosi Ítéltábla álláspontja az, hogy a PK. 9. számú Állásfoglalás II. pontja alapján az elővásárlásra jogosultakat csak abban az esetben illeti meg együttesen, egymás közt egyenlő arányban az elővásárlási jog, amennyiben közöttük ilyen tartalmú megegyezés jött létre. A felperesek ilyen megegyezés létrejöttét nem állították, de az a perbeli esetben nem is jöhetett létre. A lefolytatott bizonyítási eljárás során feltárt adatok szerint ugyanis az elővásárlásra felperesekkel egy sorban jogosult I-II. rendű alperesek nem elővásárlási joguk gyakorlása után, hanem a nyilvános pályázaton vételi ajánlatot tevő vevőkként kötöttek adásvételi szerződést a III. rendű alperessel. A perbeli esetben tehát több elővásárlásra jogosult egyike tett vételi ajánlatot és az eladóval ennek alapján jött létre az adásvételi szerződés. Eben a jogi helyzetben a többi elővásárlásra jogosult e jogával nem élhet, ezáltal az eladónak sem kell a vételi ajánlatot vele közölnie.

Bár helyesen hivatkoztak arra a felperesek, hogy az elővásárlási jogukra figyelemmel nem kellett vételi ajánlatot tenniük a III. rendű alperes pályázati kiírására, ugyanakkor azzal a döntésükkel, hogy az I-II. rendű alperesekhez hasonlóan maguk nem tettek vételi ajánlatot, annak kockázatát vállalták fel, hogy a másik elővásárlásra jogosult vételi ajánlatának elfogadása esetén elővásárlási jogukat nem tudják gyakorolni. Ily módon nem az elsőfokú bíróság értékelte hátrányukra a vételi ajánlat elmaradását, hanem ez a körülmény eredményezte a számukra hátrányos jogi helyzetet.

Az I. és II. rendű alperesek részben alappal sérelmezték a javukra megállapított perköltség mértékét. A 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján a bíróság indokolt esetben mérsékelheti a munkadíj összegét, ha az nem áll arányban a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel. Az I-II. rendű alpereseket megillető perköltség mértékének meghatározásánál az eljárás időtartamára, az ügy megítélésének bonyolultságára, és ezekből következően a jogi képviselő által kifejtett tevékenység nehézségére és idő igényességére is figyelemmel kell lenni a pertárgyérték mellett. A jogi képviselőt megillető munkadíj meghatározásánál az előbbi körülményeket indokolt nagyobb súllyal figyelembe venni, mint az utóbbit. A jogi képviselői tevékenység időigényessége sokkal inkább a pertartamtól, illetőleg az ügy jogi megítélésének bonyolultságától függ, mintsem a perérték nagyságától. A Fővárosi Ítéltábla úgy ítélte meg, hogy az I-II. rendű alperesi képviselő által kifejtett tevékenységgel, részben a pertárgy értékre is figyelemmel, 200.000 Ft ügyvédi

munkadíj áll arányban, amelyet az általános forgalmi adó is terhel. Ezért ebben a tekintetben a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta.

A fent kifejtetek eredményeként a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alkalmazásával a per főtárgya tekintetében helybenhagyta, a felpereseknek járó elsőfokú perköltség összegét pedig megváltoztatta.

A felperesek fellebbezése nem vezetett eredményre, az I-II. rendű alperesek csatlakozó fellebbezése pedig csupán részben volt eredményes, ezáltal a felperesek a III. rendű alperessel szemben teljes egészében, míg az I. és II. rendű alperesekkel szemben túlnyomó részben pervesztesek lettek. Ezért a Pp. 239. §-a folytán a fellebbezési eljárásban is irányadó 78. § (1) bekezdés, 81. § (1) bekezdése alapján saját kiadásait maguk viselik, továbbá kötelesek megtéríteni az I-II. rendű alperesek részperköltségét, amely a munkadíj és forgalmi adója mellett a csatlakozó fellebbezés illetékének arányos részét is magában foglalja. A III. rendű alperesnek a fellebbezési eljárásban költsége nem merült fel, így arról rendelkezni nem kellett.

A Fővárosi Ítéltábla a felperesek teljes személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illeték viseléséről a 6/1986. IM rendelet 14. §-a alapján rendelkezett.

Budapest, 2008 október 8.

Dr. Molnár Ambrus s. k. a tanács elnöke Dr. Németh László s. k. előadó bíró Dr. Szücs József s. k. bíró

A kiadmány hitelül: Gosztola Edit Erzsébet tisztviselő