

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Bajnai Klára Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Bajnai Klára ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - dr. Balogh László ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, a korábban dr. Rabóczki Piroska ügyvéd, majd dr. Bujtás István ügyvéd által képviselt II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű, III.rendű alperes neve III. rendű (jogutódja a II. és V. rendű alperesek), dr. Rabóczki Piroska ügyvéd által képviselt IV.rendű alperes neve (269 Kenwood Ave Burlington, Ontario, 7L7 4L9 Kanada) IV. rendű és a korábban dr. Rabóczki Piroska ügyvéd, majd dr. Bujtás István ügyvéd (7090 Tamási, Szabadság utca 43. I/3.) által képviselt V.rendű alperes neve (V.rendű alperes címe) V. rendű alperesek ellen szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2008. június 26. napján kelt 4.P.22.835/2006/12. számú ítélete ellen a felperes részéről 13. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg - 15 nap alatt - személyenként az I. és IV. rendű alpereseknek, valamint a II. és V. rendű alpereseknek együttesen 100.000-100.000 (Egyszázezer-Egyszázezer) forint fellebbezési eljárási költséget, míg az államnak - felhívásra - 540.000 (Ötszáznegyvenezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A ... szám alatti társasház az I. rendű alperes házastársa, néhai ..., valamint a felperes és házastársa alapították 1986-ban, oly módon, hogy az 1. számú albetét a felperes, a 3. számú albetét a felperes házastársa, a 2. számú albetét pedig ... tulajdonába került. A szerződő felek az okiratban a tulajdonosok és egyenesági leszármazóik részére elővásárlási jogot alapítottak, az elővásárlási jog ingatlan-

nyilvántartási bejegyzésére azonban nem került sor. A felperesi család által a tetőtérben kialakított két lakásra figyelemmel az 1993. október 20-án kelt alapító okirat módosítás további két albetétet hozott létre, melyek tulajdonosai ... és ... lettek. A módosítás az alapító okirat egyéb rendelkezéseit változatlan formában fenntartotta.

A ... tulajdonát képező lakásban már a hatvanas évektől ...sal együtt lakott második felesége, az I. rendű alperes, aki az ingatlanuk nem volt tulajdonosa. ... 2003. május 17-én elhalálozott, állagörökösei a II-V. rendű alperesek lettek, míg az I. rendű alperes özvegyi jogot örökölt.

A 2003. november 19-ei adásvételi szerződéssel a II-V. rendű alperesek 9.000.000 forint vételárért eladták a ...tól örökölt perbeli ingatlanukat az I. rendű alperesnek. Ugyanezen a napon kelt az a szerződés, amelyben az I. rendű alperes elismerte, hogy a tulajdonában álló ... szám alatti ingatlan 1/2 része házastársi közös vagyonba tartozott, ezért az ingatlan eladásából befolyt 15.000.000 forintos vételárból 7.000.000 forint megfizetését vállalta a II-V. rendű alperesek részére. A szerződések alapján az I. rendű alperes mindösszesen 16.000.000 forintot megfizetett az állagörökösöknek.

Az eladó alperesek a perbeli lakásra kötött adásvételi szerződés kapcsán az elővásárlásra jogosult felperest elővásárlási joga gyakorlására nem hívták fel, a szerződésről a felperes a földhivatal tulajdonjog bejegyzést elrendelő határozatából értesült.

A felperes 2004. április 22-én kelt levelében jogi képviselője útján felszólította az I. rendű alperest a szerződés egy példányának megküldésére, hogy a felperes elővásárlási joggal kapcsolatos igényét előterjeszthesse. Ugyanezen a napon írt a felperesi képviselő a földhivatalnak is, tájékoztatva a hivatalt, hogy az adásvétellel kapcsolatban elővásárlási joga gyakorlására a felperes felhívást nem kapott, kérte a szerződés megküldését, mert elővásárlási jogával élni kíván. Ezt követően a felek között több levélváltás történt az elővásárlási jog gyakorlása tekintetében, de a tárgyalások nem vezettek eredményre, végül a felperes a 2004. augusztus 26-ai levelében jelentette be az alperesek részére, hogy elővásárlási jogával él, és a szerződés aláírásakor a 9.000.000 forintos vételarat az eladóknak megfizeti. Az alperesek a felperes követelését visszautasították.

A felperes keresetlevele ezt követően 2004. október 11-én érkezett a bírósághoz, majd a III. rendű alperes halála miatt 2004. október 20-án félbeszakadt eljárás a jogutód II. és V. rendű alperesekkel szemben folytatódott. Végleges keresetében a felperes annak megállapítását kérte, hogy a 2003. november 19-ei adásvételi szerződés elővásárlási joga megsértése miatt vele szemben hatálytalan, kérte egyúttal, hogy a bíróság a szerződést ugyanilyen tartalommal a felperes vevő és a II-V. rendű alperes eladók között az I. rendű alperes özvegyi jogának érintetlenül hagyása mellett hozza létre.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Nem vitatták az adásvétel tényét, hivatkoztak azonban arra, hogy a szerződés ajándékozási és szíveességi elemeket is tartalmazott, egyebekben pedig az ingatlan tényleges forgalmi értéke 16.000.000-18.000.000 forint volt. Előadták, hogy mivel az elővásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre nem került, annak csupán kötelmi jogi hatálya van, és tagadták, hogy az elővásárlási jog alapításának tényéről a szerződéskötés előtt tudomással bírtak volna.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította, kötelezte a felperest, hogy az I. és IV. rendű alpereseknek személyenként, a II. és V. rendű alperesnek pedig együttesen fizessen meg 300.000-300.000 forint perköltséget 15 napon belül, és az államnak felhívásra 540.000 forint feljegyzett kereseti illetéket.

Ítélete indokolásában kifejtette, hogy az elővásárlási jog jogosultjának helyzete az elővásárlási jog megsértése esetén attól függően különböző, hogy az elővásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték-e vagy sem. Amennyiben az elővásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartás nem tünteti fel, az elővásárlási jogról nem tudó jóhiszemű vevőt az elővásárlási jog jogosultjával szemben védelemben kell részesíteni. Nem vitás tény volt a perben, hogy az alapító okiratban elővásárlási jog kikötésére került sor, ám annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzése elmaradt, ezért a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy a szerződéskötéskor az I. rendű alperes nem jóhiszeműen az ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva szerezte meg a tulajdonjogot, hanem a felperes elővásárlási jogáról tudva kötötte meg a szerződést. Ezt követően azt kellett a felperesnek bizonyítania, hogy a szerződés megismerésére a jóhiszemű joggyakorlás követelményének megfelelően minden szükséges intézkedést megtett, majd ezt követően elővásárlási jogát gyakorolta is.

Hangsúlyozta: a felperes nem ajánlott fel bizonyítást arra, hogy az I. rendű alperes nem volt jóhiszemű a szerződés megkötésekor. A jóhiszemű szerzés vélelmének megdöntésére az alperes tagadásával szemben önmagában az a körülmény, hogy az I. rendű alperes a társasházzá alakításkor már ... házastársa volt, nem alkalmas, hiszen semmilyen körülmény nem támasztotta azt alá, hogy a különvagyonába tartozó ingatlan jogi helyzetéről a néhai az I. rendű alperest tájékoztatta vagy a döntéshozatalba őt bevonta volna. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság a keresetet, a jóhiszeműen, az ingatlan-nyilvántartásban bízva szerző I. rendű alperes védelme miatt elutasította. Rámutatott még, hogy a felperes 2004 áprilisának elején az adásvétel tényéről hitelt érdemlően tudomást szerzett, ezután haladéktalanul intézkednie kellett volna, hogy megismerje a szerződés tartalmát, majd vételi ajánlatát az elővásárlási jog kötelezettjeivel, a II-V. rendű alperesekkel közölnie kellett volna, eredménytelenség esetén pedig bírósághoz fordulni. Arra nézve sem merült fel adat, hogy a felperes miért az elővásárlási joggal nem terhelt I. rendű alperestől kívánta a szerződés kiadását, illetve ennek eredménytelensége után miért csak másfél hónap elteltével rendelte meg a földhivataltól a szerződésmásolatot és miért csupán további két hónap elteltével jelentette be az elővásárlási joga gyakorlását a kötelezetteknek. Ezek a körülmények ugyancsak a kereset megalapozatlanságát támasztják alá.

Az ítélet ellen a felperes élt fellebbezéssel, annak megváltoztatását és az alperesek kereset szerinti marasztalását kérve. Előadta, hogy az I. rendű alperes közel 40 éven át élt házasságban az örökgyóval a perbeli ingatlanban, a két család között az örökgyó haláláig jó volt a viszony. Az I. rendű alperes azzal is tisztában volt, hogy az ingatlan további lakásait a felperesi család tagjai lakják, akiknek nem titkolt céljuk, hogy valamikor a teljes társasház tulajdonjogát megszerezzék. Ezen körülmények között elképzelhetetlennek tartotta a felperes, hogy jóhiszemű lett volna az I. rendű alperes azon eljárása, hogy őket a „konkrét eladási szándékáról” nem értesítette. Az ingatlan külön- vagyoni jellege nem jelenti azt, hogy az I. rendű alperesnek az azzal kapcsolatos jogi kérdésekről nem volt tudomása, tekintettel az örökgyóval fennállt hosszú és jó házasságukra. Ami az elővásárlási jogosult felperes ítéletben hivatkozott késedelmét illeti, a per irataihoz csatolt per előtti levelezésre hivatkozott és hangsúlyozta, hogy a pert elkerülve kívánták rendezni a vitás kérdéseket, azonban a peren kívüli tárgyalások kudarcára figyelemmel kénytelen volt megindítani a peres eljárást.

A fellebbezési tárgyaláson kifejtette, hogy a törvény alapján az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetése csupán lehetőség, az nem kötelező, továbbá a jogszabályon alapuló elővásárlási jog a szerződéses elővásárlási jogot megelőzi. A perbeli esetben a felek az elővásárlási jogot a Ptk.-ra, azaz jogszabályra utalással szabályozták, így nincs is annak jelentősége, hogy az alperesek ismerték-e az alapító okiratot vagy sem. Nem hagyható figyelmen kívül, hogy az alperesi lakás csupán 8,6%-a a teljes társasháztulajdonnak, az ingatlan többi része a felperesi család tulajdonában áll. Az alperesek egymással rendszeres kapcsolatot tartottak, így az I. rendű alperessel egy házban lakó felperes értesítése nem ütközhetett akadályba. Mindezek alapján kérte az ítélet „semmissé nyilvánítását, új ítélet hozatalát, amely a valóságos törvényi, jogi helyzetet veszi alapul, illetve a peres ügy első fokon történő tárgyalásának megismétlését.”

Az I. rendű alperes az ítélet helybenhagyását és költségeinek megállapítását kérte. Hangsúlyozta: a szerződéses elővásárlási jog nem válik jogszabályon alapulóvá attól, hogy az elővásárlási jog intézményét törvény szabályozza. Álláspontja szerint a fellebbezésben az elővásárlási jog dologi és kötelmi jogi hatálya összemosódik. Rámutatott, hogy az elsőfokú bíróság a jogi képviselővel eljáró felperest többször, a jogszabályokra és a bizonyítás módjára nézve is részletesen tájékoztatta.

A II. és V. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelme a fellebbezés elutasítására irányult. Előadták, hogy a felperes csupán állította, de nem bizonyította, hogy a szerződő feleknek bármilyen tudomása lett volna az 1986-os alapító okiratban kikötött elővásárlási jogról. Ennek hiányában az eladókat jóhiszemű átruházóknak, a vevőt pedig jóhiszemű jogszerzőnek kell tekinteni, akiket az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) védelemben részesít, és akikkel szemben a felperes, mint a be nem jegyzett elővásárlási jog jogosultja, az elővásárlási jog megsértésére nem hivatkozhat. Hangsúlyozták, hogy a felperes az eladási ajánlatot elfogadó nyilatkozatát a jogszabályi előírásokkal ellentétesen

terjesztette elő, ugyanis a jogosult a tulajdonosok részére személyenkénti elfogadó nyilatkozatot semmilyen formában nem közölt.

A IV. rendű alperes az ítélet helybenhagyását kérte annak helyes indokai alapján. Előadta, hogy az alperesek az alapító okiratot nem ismerték, az ingatlan-nyilvántartásban pedig nem szerepel az elővásárlási jog. Kétségbe vonta azt is, hogy az alapító okiraton a néhai aláírása szerepel.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a szükséges mértékben feltárta, azt helyesen állapította meg, a Fővárosi Ítéltábla az abból levont következtetésekkel is mindenben egyetértett.

A fellebbezésben foglaltakra tekintettel a Fővárosi Ítéltábla a következőket emeli ki.

A Ptk. 373. § (1) bekezdés első mondata szerint, ha a tulajdonos meghatározott dologra nézve írásbeli megállapodással elővásárlási jogot enged, és a dolgot el akarja adni, a kapott ajánlatot a szerződés megkötése előtt köteles az elővásárlásra jogosulttal közölni.

A (3) bekezdés értelmében ha az elővásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik, az mindenkiel szemben hatályos, aki a bejegyzést követően az ingatlanon valamely jogot szerez. A (6) bekezdés szerint az elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseket a jogszabályon alapuló elővásárlási jogra is alkalmazni kell. A jogszabályon alapuló elővásárlási jog a szerződéses elővásárlási jogot megelőzi.

A perbeli elővásárlási jog az alapító okiraton, azaz szerződésen alapul, ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hiányában ezért kötelmi jogi hatályú, azaz csak a szerződő feleket köti. Helyesen mutatott rá tehát az elsőfokú bíróság, hogy az adott esetben a tulajdonjogot megszerző személy helyzete ahhoz képest ítélandó meg, hogy jóhiszemű volt-e a szerződés megkötésekor vagy sem.

Az Inyvtv. elsőfokú bíróság által is hivatkozott 5. §-a vélelmet teremt az ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva, ellenérték fejében szerző személy - a perbeli esetben az I. rendű alperes - jóhiszeműségére. A vélelemmel szemben a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy az I. rendű alperes a szerződést az elővásárlási jog ismeretében kötötte meg, azaz nem volt jóhiszemű szerző. Az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat okszerűen értékelve, helyesen foglalt állást annak megállapításával, hogy a felperesi bizonyítás a törvényi vélelemmel szemben nem volt sikeres, ezért helytálló volt a keresetet elutasító döntése is, amelyet a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - helyes indokaira utalással - helybenhagyott.

Ilyen körülmények között az egyéb érveknek ügydöntő jelentőségük nincs, elfogadható ugyan, hogy a felperes nem késedelmeskedett igénye érvényesítésével, ez azonban az érdemi döntés szempontjából irreleváns.

Az eredménytelenül fellebbező felperes a Pp. 259. §-án keresztül érvényesülő 78. § (1) bekezdése alapján köteles az I. és IV. rendű, valamint a II. és V. rendű alperesek jogi képviseletével felmerült ügyvédi munkadíjból álló költségek megfizetésére. Az I., IV., valamint a II. és V. rendű alperesek jogi képviselőjének munkadíját a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és az (5) bekezdés szerint - a végzett munkára és a pertárgy értékre figyelemmel - állapította meg, a munkadíj a 4/A. § alapján az áfa-t is magában foglalja. A fellebbezési eljárási illetékről szóló rendelkezés az Itv. 46. § (1) bekezdésén, a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésén, valamint a 15. § (1) és (3) bekezdésén alapul.

Budapest, 2008. december 10.

. Sággy Mária s.k.
a tanács elnöke

. Varga Edit s.k.
előadó bíró

Dr. Puskás Péter s.k.
bíró