

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága az Urbánné dr. Csató Julianna ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Halenkár József ügyvéd által képviselt I.r., a dr. Mundruczó Péter ügyvéd által képviselt II.r. és a III.r. alperesek ellen szerződés hatálytalanságának és szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt a Budai Központi Kerületi Bíróságnál 13.P.XII.21 388/2006. szám alatt megindított és másodfokon a Fővárosi Bíróság 43.Pf.636 384/2007/4. számú ítéletével befejezett perében az említett számú jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2008. évi december hó 9. napján megtartott tárgyaláson meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a II.-III.r. alpereseknek, mint együttes jogosultaknak 50 000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

I n d o k o l á s :

A b-i 30 m² alapterületű garázs megnevezésű ingatlan 1/2-ed - 1/2-ed tulajdoni hányad arányban a felperes és az I.r. alperes osztatlan közös tulajdonában állt. Az I.r. alperes, mint eladó és a II.r. alperes, mint vevő a perbeli ingatlannak az I.r. alperes tulajdonában álló 1/2-ed tulajdoni illetőségére 2006. január 16-án adásvételi szerződést kötöttek 1 000 000 forint vételár megállapítása mellett. Az I.r. alperes jogi képviselője útján az adásvételi szerződést mellékelve tájékoztatta a felperest az adásvételi szerződés létrejöttéről, illetve arról, hogy elővásárlási joga gyakorlásáról a levél kézhezvételétől számított nyolc napon belül írásban nyilatkozzon. A felperes a levelet 2006. február 1-jén vette át, azonban azt csak február végén bontotta fel. Ezt követően, 2006. március 2-án kelt és érkezett elektronikus levelében jelentette be az I.r. alperes jogi képviselőjének, hogy elővásárlási jogával élni kíván. Nyilatkozata postai úton 2006. március 10-én érkezett meg az I.r. alperes jogi

képviselőjéhez. Az I.-II.r. alperesek időközben a 2006. január 16-án kelt adásvételi szerződést a 2006. február 27-én kelt megállapodásukkal közös megegyezéssel felbontották.

Az I.r. alperes, mint eladó és a III.r. alperes, mint vevő az I.r. alperest megillető tulajdoni hányadra vonatkozóan 2006. május 6-án adásvételi szerződést kötöttek, amelyben a vételárat 3 000 000 forintban határozták meg. Az I.r. alperes jogi képviselője útján ezen adásvételi szerződést is megküldte 2006. május 6-án kelt levelében a felperesnek és felhívta, hogy nyolc napon belül nyilatkozzon arról, hogy kíván-e elővásárlási jogával élni. A levélben utalt arra is, hogy az I.-II.r. alperesek között létrejött adásvételi szerződést a felek felbontották. A felperes e szerződésre vonatkozóan elővásárlási jogát nem gyakorolta.

A felperes módosított keresetében az I.-II.r. alperesek között 2006. január 16-án létrejött adásvételi szerződés vele szembeni hatálytalanságának, illetve annak megállapítását kérte, hogy az adásvételi szerződés a felperes és az I.r. alperes között jött létre, mivel a felperes jogszerűen élt elővásárlási jogával. Ennek kapcsán kérte a földhivatal megkeresését a felperes tulajdonjogának bejegyzése végett. A II.r. alperest e körben tűrésre kérte kötelezni. A felperes ezen túlmenően kereseti kérelmet terjesztett elő az I. és III.r. alperesek között 2006. május 6-án létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítására is arra hivatkozással, hogy az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában az I.r. alperes már nem volt a tulajdoni illetőség tulajdonosa, így azt jogszerűen nem értékesíthette. A felperes a kereseti kérelmeit a Ptk. 215. §, a 371. § és a 373. § rendelkezéseire alapította. Hivatkozott arra, hogy a PK. 9. számú állásfoglalás tartalmára is figyelemmel az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatát megfelelő határidőben megtette.

Az I.r. alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Utalt arra, hogy a felperes a megadott nyolc napos határidőben nem élt elővásárlási jogával és határidő hosszabbítást sem kért. A II.-III.r. alperesek érdemi ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította, a másodfokú bíróság pedig az elsőfokú bíróság ítéletét annak helyes indokaira utalással hagyta helyben. A bíróság álláspontja szerint a felperesnek biztosított nyolc napos határidő az elővásárlási jogról szóló 9. számú PK. állásfoglalás alapján megfelelő volt, ugyanis annak X. pontja értelmében a vételi ajánlat közlésekor annak elfogadására a körülmények által indokolt határidőt kell szabni. A határidőt úgy kell meghatározni, hogy az alkalmas legyen az ügy összes körülményére figyelemmel a szerződéses feltételek megfontolására és a válaszadásra. A felperesnek biztosított nyolc napos határidő a bíróság szerint a perbeli ügyben elegendő időnek

minősült, ezalatt a felperes az egyébként nem nagy terjedelmű szerződést áttanulmányozhatta volna és az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatban megalapozott döntést hozhatott volna. Mivel a felperes az elővásárlási jog gyakorlására felhívó nyilatkozatot 2006. február 1-jén átvette, de csak 2006. február végén bontotta fel a levelet, a felperes nem úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. A bíróság álláspontja szerint az elővásárlási jogról való tudomásszerzés körében beállott késedelem a felperes terhére esik. Figyelemmel arra, hogy a felperes határidőben nem élt elővásárlási jogával, az adásvételi szerződés az I.-II.r. alperesek között létrejött a szerződés megkötésének időpontjától kezdődő hatállyal. Ezt az érvényes adásvételi szerződést a felek a Ptk. 319. §-a alapján közös megegyezéssel felbonthatták. Ezáltal ismét az I.r. alperes rendelkezett a perbeli tulajdoni hányaddal, amelyet 2006. május 6-án a III.r. alperes részére értékesített. A felperes e szerződéssel kapcsolatban nem gyakorolta elővásárlási jogát. A bíróság ítéletében utalt arra is, hogy a felperesnek a szerződés felbontásához vezető körülményekre vonatkozó bizonyítási indítványát mellőzte, mivel az nem tartozott az ügy tárgyához.

A jogerős ítélettel szemben a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben a jogerős ítélet megváltoztatását és a felperes keresetének való helytadást kérte. Előadta, hogy a jogszabály, illetve a PK. 9. számú állásfoglalás nem határoz meg konkrét határidőt az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó bejelentés közlésére. Az ingatlan-nyilvántartási szabályokban megállapított határidők ebben a körben nem irányadók, bár az kétségtelen, hogy korlátlan idő nem áll a tulajdonostárs rendelkezésére. A felperes álláspontja szerint az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó bejelentését megfelelő határidőben megtette. A felperes szerint a szerződés felbontására nem kerülhetett volna sor, arra irányuló valós szándéka a feleknek nem volt, az I.r. alperes csak a felperes elővásárlási joga gyakorlását kívánta megakadályozni a színlelt szerződéssel. Erre utal az is, hogy a felperest az elővásárlási jog gyakorlásakor az I.r. alperes jogi képviselője nem tájékoztatta arról, hogy időközben a felek az adásvételi szerződést felbontották.

A felperes álláspontja szerint a 2006. május 6-án létrejött szerződés sem volt valós, mert az I.r. alperes 2006. május 16-án egy másik ügyben keletkezett iratot, mint tulajdonos írt alá. A felperes szerint emellett a bíróságok a tényállást nem megfelelően derítették fel, a bizonyítási indítványait jogszabálysértően utasították el így és megsértették a Pp. 206. § (1) bekezdésében és a Pp. 3. §-ában foglalt rendelkezéseket. Ez vezetett oda, hogy a felperes számára kedvezőtlen ítélet született.

Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmet írásban nem terjesztettek elő.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A bíróság azt állapította meg, hogy a felperesnek biztosított nyolc napos határidő a Ptk. 373. §-a (2) bekezdése, valamint a PK. 9. számú állásfoglalásban foglaltak szerint megfelelő határidő volt az elővásárlási joga gyakorlására. Azt a felperes sem vitatta, hogy ebben a számára biztosított határidőben az elővásárlási jogával nem élt. A felperes maga adta azt elő személyes meghallgatása során, hogy az elővásárlás gyakorlására felhívó alperesi levelet ki sem bontotta, annak előkeresésére és kibontására akkor került sor, amikor a perben nem álló Greiner László őt felkereste és érdeklődött az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatban (7. sorszámú jkv.). A bíróság tehát helytállóan állapította meg, hogy a felperes megsértette a Ptk. 4. § (4) bekezdésében foglaltakat, mert nem úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható lett volna. Ezért a jog gyakorlásának késedelme az ő terhére esik.

Az elővásárlási jog gyakorlására biztosított határidő megfelelésége kérdésében a felperes az eljáró bíróságok mérlegelését támadja. A Legfelsőbb Bíróságnak a felülvizsgálati ügyekben követett gyakorlata szerint a felülvizsgálati eljárás keretében a bíróság mérlegelési jogkörébe tartozó kérdés általában nem vizsgálható, nincs lehetőség a bizonyítás adatainak újabb egybevetésére és értékelésére. Felülmérlegelésre csak igen kivételesen akkor kerülhet sor, ha a tényállás feltáratlan maradt, iratellenes vagy okszerűtlen, illetve logikai ellentmondást tartalmaz. Az adott ügyben ez nem állapítható meg. A jogerős ítéletben megállapított tényállás összhangban van a peradatokkal.

A kifejtettek alapján helytálló a jogerős ítélet azon megállapítása is, hogy az adásvételi szerződés az I.-II.r. alperesek között létrejött, és azt a szerződési szabadság elve alapján jogosultak voltak közös megegyezéssel felbontani. Az I.r. alperes ezt követően nem volt elzárva attól, hogy a tulajdoni illetőségét ismételten értékesítse. Ebben a körben a felperest újra megillette az elővásárlási jog gyakorlásának lehetősége.

A felperes a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet jogszabálysértő voltát arra is alapította, hogy a bíróság nem tett eleget a bizonyítási indítványában foglalt bizonyítási eljárás lefolytatásának. A felperes bizonyítási indítványa annak vizsgálatára irányult, hogy a II.r. alperes az I.r. alperes által értékesíteni kívánt lakást is megvette-e a garázs tulajdoni hányada mellett, abban a szerződésben a felek milyen vételárat határoztak meg, illetve az adásvételi szerződés felbontását követően a II.r. alperes valóban vásárolt-e másutt lakóingatlant. Kérte továbbá az

alperesek személyes meghallgatásának elrendelését. A kifejtettek alapján az ügy jogi megítéléséhez a felperes által a bizonyítási indítványában megjelölt körülmények tisztázása nem szükséges. Azon a tényen, hogy a felperes az elővásárlási jogát határidőben nem gyakorolta, így az I.-II.r. alperesek között létrejött adásvételi szerződés vele szemben nem hatálytalan, nem változtat az a körülmény, hogy ezt a szerződést a későbbiekben felbontották-e és annak mi volt a konkrét oka. A Pp. 3. § (4) bekezdése értelmében a bíróság a bizonyítási indítványhoz, illetve a bizonyítást elrendelő határozatához nincs kötve. A bíróság mellőzi a bizonyítás elrendelését, ha az a jogvita elbírálása szempontjából szükségtelen. A jogerős ítélet tehát nem jogszabálysértő arra tekintettel sem, hogy a felperes által előterjesztett bizonyítási indítványok teljesítését mellőzte.

A kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Legfelsőbb Bíróság kötelezte a felperest, a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint a II.-III.r. alperesek felülvizsgálati eljárásban felmerült költségeinek megfizetésére. Ez a II.-III.r. alpereseket képviselő ügyvéd munkadíjából áll, amelyet a Legfelsőbb Bíróság a 32/2003. (VII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése figyelembevételével határozott meg azzal, hogy az az általános forgalmi adót is tartalmazza.

Az I.r. alperes a felülvizsgálati eljárásban nyilatkozatot nem tett, így az I.r. alperes vonatkozásában a Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati eljárási költség megállapítását mellőzte.

, 2008. december 9.

. Wellmann György sk. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet sk. előadó bíró, dr. Róth Pálné sk. bíró.

Kovácsné

A kiadmány hitelével:

bírószági írnok