

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Szíjártó Zsolt ügyvéd által képviselt felperesnek dr. Mikus Tamás ügyvéd által képviselt I.rendű és dr. Bitó András ügyvéd által képviselt II.rendű alperes ellen szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2006. december 14. napján kelt 30.G.41.772/2005/8. számú ítélete ellen a felperes részéről 10. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta az alábbi

Ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a Fővárosi Ítéltábla a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alpereseknek személyenként 100.000 - 100.000 (egyszázezer - egyszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az I. rendű alperes az Állami Vagyonügynökséggel 1993. április 23-án megkötött adásvételi szerződéssel megvásárolta a ... hrsz. alatt felvett, természetben ... szám alatti ingatlant, melynek 275/10.000-ed tulajdoni hányadát 1994. augusztus 22-én kelt adásvételi szerződéssel a felperesnek, 1/10-ed eszmei hányadát - 7.500.000 forint + ÁFA vételárért - a II. rendű alperesnek adta el az 1995. október 17-én kelt adásvételi szerződéssel. Utóbbi szerződés kapcsán az I. rendű alperes a felperest elővásárlási joga vonatkozásában nem nyilatkoztatta.

A felperes 2000. október 24-én kelt levelében bejelentette a földhivatalnak, hogy az I. rendű alperes a felperes elővásárlási joga megsértésével kötött adásvételi

szerződést a ... Rt.-vel és a II. rendű alperessel, így a vevők tulajdonjog bejegyzési kérelme alaptalan.

A felperes 2001. július 19-én az I. rendű alperessel kötött adásvételi szerződésre hivatkozással tulajdonjoga bejegyzését kérte a **földhivataltól**, eredménytelenül, ezért tulajdonjogának megállapítása iránt kereseti kérelmet terjesztett elő, melynek a Fővárosi Bíróság 38.G.40.052/2003/8. számú jogerős ítéletével helyt adott, ennek alapján a felperes tulajdonjoga 2005. június 13-án kelt **földhivatali** határozattal bejegyzést nyert az ingatlan-nyilvántartásba.

A felperes 2005. november 22-én beérkezett kereseti kérelmet terjesztett elő arra hivatkozva, hogy az alperesek a felperes elővásárlási jogának megsértésével kötötték meg 1995. október 17-én az adásvételi szerződést. A Ptk. 145. § (2) bekezdésében és a PK 9. számú állásfoglalásban foglaltakra alapítottnak annak megállapítását kérte, hogy az alperesek között létrejött szerződés a felperessel szemben hatálytalan, és a szerződés a felperes és az I. rendű alperes között jött létre. Akként nyilatkozott, hogy a szerződésben szereplő vételi ajánlatot elfogadja, kérte továbbá a II. rendű alperest az ingatlan kiürítésére kötelezni.

Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelmében - jogalap hiányában - a kereset elutasítását kérte. Nem vitatta, hogy az 1995. október 17-i adásvételi szerződés vonatkozásában nem hívta fel a felperest az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozata megtételére; a felperes kereseti kérelme azonban a Ptk. 4. § (1) és (4) bekezdésébe ütközik. Az elővásárlásra jogosult akkor jár el jóhiszeműen és tisztességesen, ha akkor kéri a sérelmére elkövetett jogsértés orvoslását, amikor arról tudomást szerez, egyben azonnal kifejezésre juttatja vételi szándékát. A felperes azonban nem a fentieknek megfelelően járt el; 1994. augusztusában birtokba lépett, így életszerűtlen, hogy az 1995. októberében birtokba lépő II. rendű alperes jelenlétét az ingatlanon több mint egy évtizeden keresztül nem észlelte. A 2000. október 24-i, **földhivatal** felé intézett leveléből is az tűnik ki, hogy tudomása volt az alperesek közötti szerződéskötésről, ugyanerre vonható következtetés a Budapesti II. és III. kerületi Bíróságon 12.P.20.742/2001. szám alatti perben előterjesztett kereseti kérelméből. A felperes tulajdonjoga 2005. június 13-án bejegyzést nyert, azonban csak 5 hónap elteltével terjesztette elő a kereseti kérelmét, továbbá a 2000. október 20-i, I. rendű alpereshez intézett levelében is csupán a ... Rt.-vel kötött szerződés vonatkozásában nyilatkozott akként, hogy elővásárlási jogával élni kíván, említést sem tett arról, hogy ezen jogát az alperesek közötti adásvételi szerződés vonatkozásában is gyakorolni kívánná. A fentiekből az állapítható meg, hogy a felperes nem kívánt élni elővásárlási jogával, az elfogadó nyilatkozatot késedelmesen, csak a jelen per folyamán tette meg, ezért az indokolatlan időmúlás az elővásárlási jogát elenyészeltette. A vételi ajánlat közlésének hiányában is megállapítható, hogy a felperes az elővásárlási jogáról hallgatólagosan lemondott.

Hivatkozott az I. rendű alperes arra, hogy az elővásárlási jog gyakorlását nem akadályozta az, hogy a felperes tulajdonjoga bejegyzéséig csak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos volt, továbbá a PK 9. számú állásfoglalás VIII.

pontja szerinti teljesítőkészség és -képesség a felperes részéről igazolást nem nyert. Alappal feltételezhető, hogy azért nem támadta meg korábban az adásvételi szerződést, mert nem volt teljesítőképes, ennek alátámasztására a Budapesti II. és III. kerületi Bíróság 12.P.III.20.742/2001/13. számú és a Fővárosi Bíróság 57.Pf.28.187/2002/2. sorszámú ítéletében foglaltakra hivatkozott.

A II. rendű alperes jogalap hiányában a kereset elutasítását kérte arra hivatkozva, hogy a felperes több mint 10 éve tudott a II. rendű alperesi tulajdonszerzésről, így igénye elévült.

A Fővárosi Bíróság 2006. december 14. napján kelt 30.G.41.772/2005/8. számú ítéletében a felperes keresetét elutasította, és kötelezte, hogy 15 napon belül fizessen meg I. és II. rendű alperesek részére fejenként 400.000 - 400.000 forint perköltséget. Ítélete indokolásában a Ptk. 145. § (2) bekezdése, a Ptk. 4. § (1) és (4) bekezdése alapján megállapította, hogy a felperes nem jóhiszeműen járt el; a PK 9. számú állásfoglalásban előírtaknak megfelelő vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot első alkalommal csak a jelen per megindításakor, a szerződés megkötését követő 10 év elteltével, a 2005. november 22-én bíróságra érkezett keresetlevelében tett.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, melyben annak megváltoztatását, kereseti kérelmének történő helyt adást kért. Arra hivatkozott, hogy a II. rendű alperes az adásvételi szerződést csak 2000-ben nyújtotta be az illetékes **földhivatal**hoz, az I. rendű alperes pedig annak ellenére, hogy tulajdonjog bejegyzési kérelmét a **földhivatal** 2000. évben elutasította, e körben nem intézkedett. A felperes ezért kénytelen volt pert indítani az I. rendű alperes, valamint saját tulajdonjoga megállapítása érdekében, mely csak 2004. február 25-én fejeződött be jogerősen. A **földhivatal** az I. rendű alperes és a felperes tulajdonjogát 2005. június 12. napján jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba, a felperes csak azt követően került abba a helyzetbe, hogy elővásárlási jogát érvényesíteni tudja, így a hosszú, több éves késlekedés nem a felperes, hanem az alperesek magatartása miatt következett be. A felperes a fellebbezését szóban azzal egészítette ki, hogy a **földhivatali** eljárás során, a 2000. október 24-i levele megírását közvetlenül megelőzően szerzett tudomást az alperesek közötti szerződéskötésről, felhívást nem kapott az elővásárlási jog gyakorlására, így téves az elsőfokú bíróság azon megállapítása, hogy a felperes az adásvételről a szerződés megkötésekor tudott.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az első fokú eljárás során kifejtett jogi álláspontja változatlan fenntartása mellett az ítélet helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint a felperes fellebbezési okfejtése tulajdonjoga bejegyeztetésének szükségességére nem helytálló; ismételten a Legfelsőbb Bíróság eseti döntésére (EBH 2002/752) hivatkozással utalt arra, hogy az elővásárlási jog gyakorlását önmagában nem zárja ki az a körülmény, hogy a jogosult tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba még nem jegyezték be, és téves a fellebbezési előadás az I. rendű alperes tulajdonszerzésének időpontjára; ugyanis 2006. április 12-én került bejegyzésre a tulajdonjoga. Emellett fenntartotta a Ptk. 4. § (1) és (4)

bekezdésében, a PK 9. számú állásfoglalás VIII. pontjában foglaltakra alapított védekezését is.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint helytállóan került megállapításra, hogy a felperes a vételi szándéka közlésével alapos ok nélkül késlekedett, tudomása volt ugyanis az alperesek közötti szerződéskötésről és a II. rendű alperes birtokba lépéséről. A II. rendű alperes az ingatlanhányadát jelentős mértékben átalakította, felújította, melyről a felperes ugyancsak tudomással bírt, jóhiszemű magatartás esetén a felperes legalább jelzéssel élhetett volna. Utalt arra is, hogy a II. rendű alperes több kísérletet tett a tulajdonjoga bejegyzésére, melyre - önhibáján kívül - végül csak 2006. évben került sor, e körben mulasztás nem terheli. Eseti döntésekre, valamint a PK 9. sorszámú állásfoglalásban foglaltakra alapítottan arra hivatkozott, hogy a felperes indokolatlanul késlekedett igényérvényesítésével, kifejezetten rosszhiszeműen, jogát nem rendeltetésszerűen gyakorolva járt el.

A felperes fellebbezése nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a tényállást a jogvita elbírálásához szükséges mértékben feltárta, és abból érdemben helytálló jogi következtetésre jutott.

Az első fokú eljárás során nem volt vitás, hogy a felperes felé a vételi ajánlat szabályszerű közlésére nem került sor, azonban önmagában ebből a perben érvényesített követelés megalapozottsága nem következik, az alábbiakra figyelemmel.

Helytálló az alperesek azon védekezése, miszerint a vételi ajánlat szabályszerű közlésének hiányában vizsgálándó, hogy a felperes arról más módon tudomást szerzett-e, ha igen, a Ptk. 4. § (1) és (4) bekezdése szerinti jóhiszemű joggyakorlás elvéből következően a tudomásszerzéskor kérte-e az elkövetett jogsértés orvoslását és kifejezésre juttatta-e a vételi szándékát.

A felperes a jogorvoslati eljárás során akként nyilatkozott, hogy a **földhivatal** előtti eljárás során, a 2000. október 24-i - **földhivatal** felé intézett - levél megírását közvetlenül megelőzően szerzett csak tudomást az alperesek közötti szerződéskötésről, korábban nem, a fellebbezésben kifejtett jogi álláspontja szerint ezen időpontban, ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosként az elővásárlási joggal nem rendelkezhetett, joggyakorlása akadálya csak a tulajdonjoga bejegyzésével hárult el.

Életszerű az alperesek azon előadása, hogy a II. rendű alperes birtokba lépését - melynek 1995-ös időpontját a felperes nem tett vitássá - az ingatlanon ugyancsak birtokban lévő felperesnek nyilvánvalóan észlelnie kellett, nem bizonyított azonban, hogy a II. rendű alperesi birtokbalépés jogcímét, az adásvétel létrejöttét a felperes ekkor már ismerte. A **földhivatal**hoz intézett 2000. október 24-i levélből, valamint a

felperes levélben foglaltak alapján jogorvoslati eljárás során tett nyilatkozatából azonban kétségmentesen megállapítható, hogy a felperes 2000. októberében már tudott az adásvételi szerződésről, így ezen időpont és nem a szerződéskötés időpontja figyelembevételével vizsgálendő a joggyakorlása jóhiszeműsége.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperes csak a 2005. november 22-i keresetlevelében közölte, hogy az elővásárlási jogával élni kíván és a vételi ajánlatot elfogadja.

A felperes azon fellebbezési okfejtése, hogy joggyakorlására tulajdonjoga 2005. június 13-i bejegyzéséig nem volt módja, nem helytálló; osztja a Fővárosi Ítélőtábla az alperesek azon védekezését is, hogy jelen tényállás mellett az elővásárlási jog gyakorlását önmagában nem zárta ki az, hogy a jogosult tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba még nem jegyezték be. (EBH 2002/752)

A joggyakorlás felperes által megjelölt akadálya hiányában arra vonható következtetés, hogy a felperes a keresetlevelében a vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatát késedelmesen tette meg, az indokolatlan időmúlás okán követelése már jogszerűen nem érvényesíthető.

Ebből következően a felperesi vételi nyilatkozat komolyságának, valamint felperes teljesítő készségének és -képességének vizsgálata szükségtelen, az alperesek e körben kifejtett védekezése a jogvita elbírálása szempontjából súlytalan, ezért elbírálását a Fővárosi Ítélőtábla mellőzte.

Tekintettel arra, hogy a fellebbezésben előadottak eltérő tényállás megállapítására, illetőleg érdemben eltérő jogi következtetés levonására nem adtak alapot, a Fővárosi Ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - a fenti kiegészítéssel - helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Fővárosi Ítélőtábla a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperesek jogorvoslati perköltsége megfizetésére, mely - az ügy ellátására vonatkozó díjmegállapodás igazoltsága hiányában - a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján mérlegeléssel megállapított, általános forgalmi adót is tartalmazó jogi képviseleti munkadíjból áll.

Budapest, 2007. július 10.

. Bánki Horváth Mária s. k.,

a tanács elnöke

Levek Istvánné dr. s. k.,
előadó bíró

Dr. Rédei Anna s. k.,
bíró

