

A Magyar Köztársaság nevében!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Varga-Sabján Petra ügyvéd (1053 Budapest, Magyar u. 3.) által képviselt (.....) felperesnek a dr. Horváth Béla ügyvéd (1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 31.) által képviselt (.....) I. r. és a ügyvezető által képviselt (.....) II. r. alperesek elleni elővásárlási jog megsértése és szerződés hatálytalanságának megállapítása iránti perében a Fővárosi Bíróság 2007. szeptember 11-én kelt 7.G.40.099/2007/13. számú ítélete ellen a felperes fellebbezése folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi felperest, hogy külön felhívásra fizessen meg az államnak 900.000 (kilencszázezer) forint le nem rótt másodfokú eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 1992. március 3-tól 2004. július 20-ig az I. r. alperes volt a kerület belterület, helyrajzi számú, természetben a kerület útja 116. szám alatt fekvő 2.890 m² területű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan kizárólagos tulajdonosa.

A felperes és az akkor felszámolás alatt állt 1996. május 29-én adásvételi szerződést kötött a kizárólagos kezelésében álló, a fenti ingatlannal szomszédos, a számú tulajdoni lapon helyrajzi számú alatt bejegyzett 5.351 m² alapterületű, ipartelep megnevezésű, természetben a szám alatt fekvő ingatlanra. A 3. pont kimondta, a eladja, felperes

„megveszi az adásvétel tárgyát képező ingatlant, az épületeket valamennyi tartozékával együtt és a műszaki berendezéseket". A vételárat áfa nélkül 18.000.000 forintban, ezen belül a földterület értékét 10.050.000 forintban állapították meg. A szerződés tartalmazta azt is, „az elmúlt évtizedek rendezetlensége következtében a az I. r. alperestől a helyrajzi számú telekből 615 m²-t ráépítéssel megszerzett. A rendezetlenség feloldására a elvi telekalakítási engedély kért az I. r. alperes polgármesteri hivatalától, a felperes pedig vállalta, hogy a telekmegosztási eljárásba a jogutódjaként belép, mely jogutódláshoz a hozzájárult.

Felperes tulajdonjoga a helyrajzi számú ingatlanra 72472436/100000000 arányban az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre került.

(Utóbb a ingatlanmegosztás bejegyzési kérelmét a földhivatal elutasította.)

A helyrajzi számú ingatlannal ugyancsak szomszédos helyrajzi számú, kivett ipartelep megnevezésű, természetben kerület szám alatti ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa II. r. alperes. II. r. alperes az ingatlant az vásárolta.

Felperes és a II. r. alperes által atől, illetőleg az megvásárolt egyes felépítmények, raktárépületek a helyrajzi számú ingatlanon álltak, felperes az ingatlan 605 m², II. r. alperes 722 m² alapterületű részét birtokolta, használta, s a felek tárgyalásokat folytattak a felépítmények alatti terület tulajdonjogi sorsának rendezése céljából.

A, és a helyrajzi számú földrészletek telekhatár-rendezéséről készült el a tt-számú változási vázrajz, mely szerint a helyrajzi számú ingatlanból 722 m² a helyrajzi számú ingatlanhoz, 605 m² a helyrajzi számú ingatlanhoz „jön hozzá".

I. r. alperes Vagyongazdálkodási Bizottsága 92/2004.(II.18.) VTKB számú határozatával döntött arról, hogy I. r. alperes megállapodást köt felperessel, melyben elismeri a helyrajzi számú ingatlan területéből a felperes tulajdonában álló raktárépületek által elfoglalt 605 m² nagyságú földterületek tekintetében a felperes tulajdonjogát ingyenesen, és felkérte a polgármestert a tt-számú telekalakítási vázrajz végrehajtásához szükséges megállapodások és nyilatkozatok elkészítésére, továbbá úgy határozott, a ingatlanból a tt-számú telekalakítási vázrajz szerint elcsatolásra kerülő 722 m² nagyságú,

a II. r. alperes által használt területet II. r. alperes részére értékesíti 14.440.000 forint vételárért.

A határozat alapján I. r. alperes a II. r. alperessel 2004. július 1-jén megkötötte az ingatlan adásvételi szerződést, míg a felperessel 2004. július 20-án a tulajdonjogi megállapodást.

Az adásvételi szerződés szerint az I. r. alperes eladta II. r. alperesnek a kizárólagos tulajdonát képező helyrajzi számú ingatlanból a tt-számú telekalakítási térrajz szerint a helyrajzi számú kivett ipartelep megnevezésű ingatlanhoz csatolandó 722 m² nagyságú területet 14.440.000 forint + áfa összegért, 15 nap fizetési határidővel, a vételár teljes kiegyenlítéséig tulajdonjog fenntartással.

(A helyrajzi számú ingatlanon II. r. alperes javára az ingatlan-nyilvántartásba a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét a földhivatal számú határozattal jegyezte be, és e tényt számú határozattal törölte. Erre az ingatlanra II. r. alperes tulajdonjoga nem került bejegyzésre.)

I. r. alperes és felperes közötti megállapodás pedig a helyrajzi számú ingatlanból a felperes használatában álló, 605 m² alapterületű ingatlanrész vonatkozásában rögzíti, a felperes tulajdonába kerülése céljából I. r. alperes véglegesen és visszavonhatatlanul hozzájárult ahhoz, hogy a felperes tulajdonjoga 2093/10.000 tulajdoni hányad arányban bejegyzésre kerüljön. A felek ellenértéket nem határoztak meg, figyelemmel arra, az I. r. alperes a-ral 1992. február 11-én létrejött adásvételi szerződéséből eredő vételár és kamathátralék követelését 2000-ben engedményezte.

(A szerződés a helyrajzi számú ingatlanra nézve is tartalmazott megállapodást.)

Felperes tulajdonjogát a földhivatal az ingatlanra 2093/10000 tulajdoni hányad arányban számú határozattal jegyezte be.

Felperes, I. r. és II. r. alperes 2005. február 25-én telekalakítási szerződést kötöttek. Egyebek mellett rögzítették, a helyrajzi számú ingatlanon I. r. alperes tulajdoni hányadára II. r. alperes javára tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye került bejegyzésre, valamint, hogy a számú változási vázrajz szerint a helyrajzi számú ingatlanból a helyrajzi számú ingatlanhoz hozzájön 722 m² alapterületű ingatlanrész, a helyrajzi számú ingatlanhoz 605 m² alapterületű ingatlanrész. A felek kijelentették, a telekszabályozást és a telekosztást tudomásul veszik, és megállapodtak abban, a kialakítandó helyrajzi számú 4808 m² alapterületű ingatlan II. r. alperes, a helyrajzi számú 4478 m² alapterületű ingatlan felperes kizárólagos tulajdonába került, míg a helyrajzi számú 1563 m² alapterületű ingatlan I. r. alperes tulajdonában marad. A 14. pontban hozzájárultak a változások ingatlan-nyilvántartáson átvezetéséhez, a tulajdonjogok eredeti jogcímen ingatlan-nyilvántartásba bejegyzéséhez.

A 2005. március 30-án kelt és 2005. április 20-án jogerőre emelkedett határozatával a tt-számú térrajznak megfelelő telekalakítást engedélyezte.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a helyrajzi számú ingatlanból a 722 m² és a 605 m² átjegyzésére a-i bejegyző határozattal került sor.

Felperes 2005. november 28-án előterjesztett, módosított keresetében annak megállapítását kérte, az alperesek között a helyrajzi számú 722 m² alapterületű ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés elővásárlási jogának megsértésével jött létre, ezért az vele szemben hatálytalan. Kérte az adásvételi szerződés létrehozását közte és I. r. alperes között, II. r. alperes ingatlan kiürítésére és részére történő birtokba adására kötelezését, valamint a Fővárosi Kerületek Földhivatalának megkeresését a II. r. alperes tulajdonjogának törlése és a saját tulajdonjoga bejegyzése iránt, továbbá alperesek perköltségben marasztalását.

Elsődlegesen a Ptk. 365.§-ára és 137.§-ára utalva arra hivatkozott, a a helyrajzi számú ingatlanon az őt megillető „615 m²” alapterületnek megfelelő tulajdoni hányadon elsődlegesen az I. r. alperessel kötött szerződéssel, másodsorban ráépítéssel tulajdonjogot szerzett, s ezt értékesítette tovább részére, ezért ezen tulajdoni hányad tekintetében ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosnak minősült. E körben előadta, I. r. alperes és a között az 1996. évi szerződést megelőzően adásvételi szerződés jött létre, telekalakítási tervet is aláírtak, ezzel a tulajdonjogot szerzett, csak a telekalakítási kérelem elutasítása miatt nem került bejegyzésre. A vételár meg nem fizetése a tulajdonszerzésnek nem volt akadálya. Az 1996. évi szerződés megkötésekor, annak tartalmát figyelembe véve, egyértelműen abban a tudatban volt, nem csak a felépítményeket, hanem az alattuk lévő telekrészt is megszerezte, a szerződés ugyanis utalt a ráépítés jogcímén történő szerzésre is. A által ráépítéssel megszerzett ingatlan tulajdonjoga az adásvétel tárgya volt, a ráépítés következtében az épületrészek alatt álló földterület ellenértékét meg is fizette. Kiemelte, arról, hogy a helyrajzi számú ingatlan egy részének ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa volt, II. r. alperes is tudott.

Másodsorban arra hivatkozott, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a helyrajzi számú ingatlan 2093/10.000 tulajdoni hányadának maga, a 7907/10.000 tulajdoni hányadának I. r. alperes volt a tulajdonosa. I. és II. r. alperes az ingatlan 722 m² alapterületű részére úgy kötötte meg az adásvételi szerződést, hogy annak részleteiről nem tájékoztatták, a vételi ajánlatot részére nem küldték meg, elővásárlási joga gyakorlására nem hívták fel, ezért az adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan. Utalt e körben a PK. 9. számú állásfoglalásra. Bejelentette, elővásárlási jogával élni kíván, a CIB Bank számú fedezetigazolásával igazolta 18.050.000 forint vételár fedezetekénti zárolását.

Előadta, feltételezése szerint a II. r. alperes tulajdonjogának a helyrajzi számú ingatlanra bejegyzésére azon okból nem került sor, mert a tulajdonjoga 2007. július

20-i bejegyzésére tekintettel az I. r. alperessel közös tulajdona keletkezett, ezt követően pedig a II. r. alperes tulajdonjogának bejegyzéséhez az elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozat csatolása is szükséges lett volna. I. r. alperes fel is hívta a jogról való lemondásra, de válaszlevelében az adásvételi szerződés teljes tartalmának megküldését kérte. Az ingatlan-nyilvántartás szerint az ingatlan tulajdonába II. r. alperesnél előbb lépett, tulajdonjog szerzése megelőzi II. r. alperesét, ennek ellenére az elővásárlási jogát nem gyakorolhatta. A telekalakítási megállapodásban foglaltak pedig nem tekinthetők az elővásárlási jog gyakorlására felhívásnak, mivel a felek közötti szerződés tartalma előtte nem volt ismert, vételi ajánlatot írásban részére nem küldték meg.

Indítványozta I. r. alperes kötelezését az 1996-ban vagy azt megelőzően a közte és a között létrejött adásvételi szerződés, és a 8/1617/2/1996. szám alatti telekalakítással kapcsolatos iratanyag benyújtására, továbbá a földhivatal megkeresését a helyrajzi szám alatti ingatlan vonatkozásában az I. és II. r. alperes közötti adásvételi szerződés bejegyzésével kapcsolatos iratanyag teljes iratanyag megküldése iránt. Indítványozta a részéről eljáró ügyvéd, valamint a felszámolója tanúkénti meghallgatását.

Alperesek a kereset elutasítását kérték. II. r. alperes perköltségigényt nem terjesztett elő.

I. r. alperes előadta, a helyrajzi számú ingatlanon a belterületi föld és az építmények tulajdonjoga egymástól elvált, a tulajdonjogi helyzet rendezése érdekében anak az ingatlanból részilletőséget kívánt értékesíteni, a azonban a vételárat nem fizette meg, majd felszámolás alá került. Időközben felperes és II. r. alperes megszerezte az ingatlanon álló egyes épületek tulajdonjogát, a helyrajzi számú ingatlanból felperes 605 m², II. r. alperes 722 m² alapterületű ingatlanrészt használt. A háromoldalú egyeztetések eredményeként létrejött tt-számú telekalakítási vázrajz, és annak végrehajtása az ingatlanon fennálló épületek és azok alatti földterület eltérő tulajdonosi szerkezetének rendezése érdekében született. A II. r. alperessel kötött adásvételi szerződés megkötésének időpontjában az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az ingatlan kizárólagos tulajdonosa volt. Felperest elővásárlási jog nem illette meg, mivel az adásvételi szerződés megkötését követően aláírta a telekalakítási megállapodást, ebből tudomást szerzett az adásvételi szerződésről, és ezzel elővásárlási jogának gyakorlásáról lemondott. Azon okból sem illette meg elővásárlási jog, az adásvételi szerződések és a telekalakítási megállapodások egy egységet képeztek, felperes és II. r. alperes egyidőben szerzett a helyrajzi számú ingatlanra tulajdonjogot, a Vagyongazdálkodási Bizottság egy határozatában rendelkezett a tulajdonszerzésről.

Lényegében a meghatározott tulajdoni hányadok tekintetében felperes és II. r. alperes ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzett tulajdonjogot, ezt ismerte el. Felperes

továbbá azért sem léphetett volna II. r. alperes helyébe, mivel az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész a II. r. alperes kizárólagos tulajdonában álló helyrajzi számú ingatlanhoz került hozzácsatolására. Állította azt is, II. r. alperes a felépítményeken fennálló tulajdonjoga folytán ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonostársa volt, ezért nem a Ptk. 145.§ (2) bekezdése szerinti harmadik személlyel kötött szerződést, így ezen okból sem illette meg elővásárlási jog felperest.

II. r. alperes előadta, a helyrajzi számú ingatlanon álló négy épületet az vásárolta meg, tudomása volt arról, a helyrajzi számú ingatlan I. r. alperes tulajdonában állt. Úgy tudta, felperes is csak az épületek tulajdonjogát vásárolta meg. Miután I. r. alperes felé 2001. május 8-án jelezte vételi szándékát, derült ki a telekátalakítás szükségessége, és az is, felperes és I. r. alperes között tulajdonjogi vita állt fenn. Ennek megoldása céljából folytattak tárgyalásokat, amely akként rendeződött, I. r. alperes elismerte felperes tulajdonjogát. A felperes által is aláírt telekalakítási szerződés kifejezetten rögzítette, I. r. alperes és közte adásvételi szerződés jött létre, felperes tehát tudott a szerződésről, felperes és II. r. alperes tulajdonjoga egyidőben, a Vagyongazdálkodási Bizottság határozatával egyidőben keletkezett. Állította, felperes a sérelmezett szerződéskötés időpontjában fennálló tulajdonjogát bizonyítani nem tudta, az 1996. évi ingatlan-nyilvántartás adatait figyelembe véve pedig alappal nem hivatkozhat arra, I. r. alperes kizárólagos tulajdonjogáról nem volt tudomása. Felperes a telekalakítási megállapodás aláírásakor nem tett elővásárlási jog gyakorlására irányuló nyilatkozatot, a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájárult.

Az elsőfokú bíróság 2007. szeptember 11-én kelt 7.G.40.099/2007/13. számú ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte felperest I. r. alperes részére 889.800 forint perköltség megfizetésére.

Az ítélet indokolásában tényként állapította meg, hogy a felperes a helyrajzi számú ingatlanra mindenkivel szemben hatályos tulajdonjogot tulajdonjoga bejegyzése folytán csak 2004. július 20-án szerzett. A továbbiakban a Ptk. 117.§ (1) és (3) bekezdésére, az Inyvtv. 3.§ (2) bekezdésére, a 49.§ (1) bekezdésére, a 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet 87.§-ára utalva kifejtette, az ingatlan adásvételi szerződés aláírásával a vevő nem válik a földterület tulajdonosává, nem szerez teljes jogú ingatlan nyilvántartáson kívüli tulajdonjogot, csupán kötelmi jogcímet az ingatlan tulajdonjogára. A tulajdonjogot a bejegyzés hozza létre. Felperesnek ahhoz, hogy a tulajdonjoga is bejegyzésre kerüljön és a-ral kötött adásvételi szerződés alapján megszerezhesse a tulajdonjogot, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett I. r. alperessel szemben okirattal kellett volna bizonyítania a közbenső jogszerzést, azt a tény, a ráépítéssel tulajdonjogot szerzett arra az ingatlanrészre, ami az adásvételi szerződésnek is tárgya volt. Felperes ezen kötelmi jogcím alapján 2004. július 20-a előtt igényt nem érvényesített. A ráépítéssel történő tulajdonszerzése körében rámutatott arra is, a felek a 2004. július 20-i megállapodás 3. pontjában is utaltak az I. r.

alperes és a között létrejött adásvételi szerződésre, amelyből az következik, a ráépítéssel csak a felépítmény tulajdonjogát szerezte meg, a földterületét nem, arra adásvételi szerződést kötött. Ezáltal a sem szerzett ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjogot, a szerződés aláírásával neki is csak kötelmi jogcíme keletkezett a szerződésből eredő igények tekintetében. Mindezekre tekintettel a felperes által felajánlott bizonyítást annak irreleváns volta miatt mellőzte, megállapítva, felperes 2004. július 20-át megelőzően a helyrajzi számú ingatlan társtulajdonosává nem vált, elővásárlási jog nem illette meg. A továbbiakban kifejtette, a felperes tulajdonjogának bejegyzése a Vagyongazdálkodási Bizottság határozatát követő 2004. július 20-i megállapodáson alapult. Rögzítette, a felek a tulajdonjogi vitáikat a kötelmi hatályú megállapodással rendezték, melynek megtámadására nem került sor. Ennek keretén belül felperes és II. r. alperes egyidőben szerzett tulajdonjogot, így egyik felet sem illette meg a másikkal szemben elővásárlási jog. Megjegyezte továbbá, a teljes jogú ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonossal szembeni közlési kötelezettség elmulasztásának jogkövetkezménye a PK.9. szerint a jóhiszemű vevővel szemben nem alkalmazhatók, márpedig II. r. alperesnek csak arról volt tudomása, a 605 m² tekintetében felperes vitában áll I. r. alperessel.

Az ítélettel szemben felperes fellebbezett jogi képviselő útján. Elsődlegesen az ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítását, másodsorban az ítélet megváltoztatását, a keresete szerinti határozat hozatalát, alperesek perköltségben marasztalását kérte. Az elsőfokú eljárásban előadottakat fenntartva ismételten hangsúlyozta, 1996-ban abban a tudatban volt, nemcsak a felépítményt, hanem a földterületet is megszerezte atól, ez következett a pályázati kiírás és a szerződés szövegéből is. I. r. alperes sem vitatta tulajdonjogát, a korábbi telekalakítási kérelmet aláírta, s ebben az eljárásban a jogutódjává vált. Kiemelte, a tulajdonjoga szerzésének pontos jogcímét okiratok hiányában nem tudták megjelölni, bizonyítási indítványuk teljesítése ezen hiányosság kiküszöbölését szolgálta volna. Az elsőfokú bíróság ezért az előterjesztett bizonyítási indítványt megalapozatlanul utasította el, ezáltal a tényállást kellő körűen nem tárta fel, így az sem volt megállapítható, a telekalakítási eljárásban milyen okiratok lettek benyújtva, kérelem milyen okból került elutasításra, ebből következően pedig az okiratok ismerete nélkül tulajdonjog szerzése, annak jogcíme és időpontja vonatkozásában sem születhetett megnyugtató ítélet. Tényként rögzítette, a tulajdonban álló épületrészt vásárolt, azok, illetve a ráépítés következtében az alattuk álló földterület ellenértékét megfizette. A Pp. 3.§ (2) bekezdésére, a Pp 206.§ (1) bekezdésére, a Pp. 163.§ (1) bekezdésére utalva állította, az elsőfokú bíróság a bizonyítást indokolatlanul mellőzte, a felderítetlen tényálláson alapuló ítélet megalapozatlan. Arra az esetre, az ítélet hatályon kívül helyezésére nem kerülne sor, a bizonyítást a másodfokú eljárásban kérte lefolytatni.

II. r. alperes az ítélet helybenhagyását kérte helyes indokai alapján.

A fellebbezés az alábbiakra tekintettel megalapozatlan.

A Ptk. 116.§ (1) bekezdése szerint, ha az ingatlantulajdonos a tulajdonjogot ingatlan-nyilvántartáson kívül szerezte, igényt tarthat arra, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse.

A Ptk. 117.§ (1) bekezdése értelmében átruházással főszabályként csak a dolog tulajdonosától lehet a tulajdonjogot megszerezni.

A (3) bekezdés szerint ingatlan tulajdonjogának az átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltozásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges.

Ezzel összhangban az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 3.§ (1)-(2) bekezdése úgy rendelkezik, egyes jogok az ingatlan-nyilvántartásba a tulajdoni lapra történő bejegyzéssel keletkeznek. Az okiraton alapuló bejegyzés keletkezteti az átruházáson alapuló tulajdonjogot.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról rendelkező 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet 87.§-a pedig kimondja, tulajdonjogot csak azzal szemben lehet bejegyezni, aki az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel, vagy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonostól bejegyzés nélkül szerzett tulajdonjogot, illetőleg érvényes szerződés vagy más jogcímen tulajdoni igényt. Utóbbi esetben bejegyzésre alkalmas okirattal kell igazolni a közbenső jogszerzést, és erre a bejegyzésben utalni kell.

Az idézett rendelkezésekből leszűrhető, ingatlan (földterület) tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzéstől függetlenül is keletkezhet bizonyos tulajdonszerzési jogcímek esetén, így például a Ptk. 137.§ (2) bekezdésében szabályozott ráépítéssel is szerezhető ingatlan-nyilvántartáson kívül tulajdonjog. Ez esetben a tulajdonos teljes jogú, de ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosnak minősül, s igényt tarthat tulajdonjoga bejegyzésére. Ezzel szemben az ingatlan tulajdonjogának adásvételi szerződéssel átruházása önmagában tulajdonjogot nem keletkeztet, csupán kötelmi igényt, az ilyen okiraton alapuló szerzésnél a tulajdonjog annak ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésével keletkezik. Abban az esetben pedig, ha a szerzés olyan átruházótól történik, akinek a tulajdonjoga bejegyzésre nem került (pl. ráépítéssel szerzett tulajdonjog esetén), az új tulajdonos tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésének feltétele a közbenső jogszerzés bejegyzésre alkalmas okirattal igazolása, s az új tulajdonos tulajdonjoga bejegyzésével legkésőbb egyidejűleg a közbenső jogszerzés tényének bejegyzése.

A Ptk. 112.§ (1) bekezdése értelmében a tulajdonos tulajdonjogát másra átruházhatja.

A Ptk. 145.§ (1) bekezdése szerint közös tulajdon esetén saját tulajdoni hányadával bármelyik tulajdonostárs rendelkezhet.

A (2) bekezdés kimondja, a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg.

A Ptk. 373.§ (6) bekezdése alapján alkalmazandó Ptk. 373.§ (1) bekezdése értelmében a tulajdonostárs a harmadik személytől származó, kívülről jövő vételi ajánlatot mindegyik tulajdonostárssal közölni köteles.

A Legfelsőbb Bíróság PK. 9. számú állásfoglalásában kifejtette, a jogszabály az elővásárlási jog tekintetében nem tesz különbséget az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett teljes jogú résztulajdonos között. Ezért, ha az eladó előtt nyilvánvaló, hogy az ingatlannak ilyen ingatlan-nyilvántartáson kívüli résztulajdonosa is van, az ajánlat közlésének kötelezettsége fennáll.

A Ptk. idézett rendelkezései és a PK. 9. számú állásfoglalás együttes értelmezéséből pedig az következik, a résztulajdonost tulajdoni illetősége átruházása esetén a vételi ajánlat közlésének kötelezettsége az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett társulajdonossal szemben, illetőleg az ingatlan-nyilvántartáson kívüli teljes jogú résztulajdonossal szemben terheli csupán. Nem áll fenn ilyen kötelezettség a tulajdonjogát ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonostól adásvétel jogcímén származtató, de ezen tulajdonjogot és a közbenső megszerzést ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyeztető személlyel szemben.

Az adott ügyben felperes elővásárlási jogának 2004. július 20-át megelőző fennálltát a-ral 1996. május 29-én kötött adásvételi szerződésre alapította, állítva, a, mint „jogelődje” már korábban adásvétel, illetőleg ráépítés jogcímén megszerezte I. r. alperestől a helyrajzi számú ingatlan 615 m² nagyságú területének tulajdonjogát, s ezen tulajdonjogát az adásvételi szerződéssel rá átruházta. Így azon ingatlan társulajdonosának tekintendő, mely ingatlan 702 m² alapterületű részét I. r. alperes II. r. alperesnek anélkül adta el, hogy eleget tett volna vele szembeni vételi ajánlatközlési kötelezettségének.

Ugyanakkor felperes a „jogelődje” jogszerzését az e tényekre csak közvetve utaló okiratokra - így közte és a közötti 1996-ban megkötött szerződésben foglalt utalásra, illetve a közte és alperesek között 2004. július 20-án létrejött megállapodásban foglalt utalásra - alapítottnan állította, és azt sem igazolta, hogy tulajdonjoga 2004. július 20-i bejegyzését megelőzően a közbenső jogszerzéssel kapcsolatosan igényérvényesítésre sor került volna, amint mindezt az elsőfokú bíróság helyesen megállapította.

Minderre figyelemmel az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg azt is, hogy felperesnek a-ral megkötött adásvételi szerződéssel tulajdonjoga nem keletkezett, a szerződéssel nem szerzett teljes jogú ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdont, ezért a felperes által állított okból az I. r. alperest ajánlat közlési kötelezettség sem terhelte. A kifejtettekre figyelemmel pedig helytállóan mellőzte az elsőfokú bíróság a közbenső jogszerzés tényére vonatkozó további bizonyítást is.

Az elsőfokú bíróság ugyancsak helyesen foglalt állást a tekintetben is, felperest azért sem illette meg elővásárlási jog gyakorlása, mivel mind a felperes, mind pedig a II. r. alperes tulajdonjoga az I. r. alperes Vagyongazdálkodási Bizottsága 2007. július 1-jei határozatán, illetve az azzal szoros egységet képező, a határozat végrehajtásaként keletkezett megállapodásokon alapul, vagyis egyidejű jogszerzésnek minősül, melyre figyelemmel a feleket egymással szemben elővásárlási jog nem illette meg. Az sem hagyható figyelmen kívül továbbá, hogy a felek a 2005. február 25-i telekalakítási szerződéssel lényegében megerősítették a korábban közöttük létrejött, a kialakult tulajdoni állapotot rendező, a Vagyongazdálkodási Bizottság határozatán alapuló, egy egységet képező „háromoldalú” megállapodást, továbbá, hogy a felperes pedig egyik megállapodás érvényességét sem vitatta.

Helytálló tehát az elsőfokú bíróság keresetet elutasító határozata.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Alpereseknek a másodfokú eljárásban költsége nem merült fel, ezért arról rendelkezni nem kellett.

A Fővárosi Ítéltábla a felperest a 6/1986/VI.26./ IM rendelet 13.§ (2) bekezdése és 15.§ (1) bekezdése alapján kötelezte az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 900.000 forint másodfokú eljárási illeték megfizetésére.

Budapest, 2009. március 13.

. Rózsa Éva s.k.
a tanács elnöke

Dr. Rutkai Éva s.k.
előadó bíró

. Felker László s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Sárközi Veronika
bírószági ügyintéző