

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Gremesberger Gábor ügyvéd (1137 Budapest, Budai Nagy Antal utca 3. I/3.) által képviselt **felperes neve** (II.rendű alperes címe) felperesnek - a dr. Pálinkó Ilona ügyvéd (1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 65. III/4.) által képviselt Budapest-Főváros Terézváros Önkormányzata (1067 Budapest, Eötvös u. 3.) I. rendű, az Óvári-Papp Ügyvédi Iroda (1023 Budapest, Rómer Flóris utca 43/b., ügyintéző dr. Óvári-Papp Nóra ügyvéd) által képviselt II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű és **III. rendű alperes neve** (**III. rendű alperes címe**) III. rendű alperes ellen adásvételi szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság által 2010. március 5. napján hozott 17.G.41.108/2009/11. számú ítélete ellen a II. rendű alperes által 13. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel nem támadott rendelkező részét nem érinti, a fellebbezéssel támadott indokolását a jelen ítélet indokolása szerint részben megváltoztatja.

A fellebbezési eljárás során felmerült költségeiket a felek maguk viselik.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy az I. és a II. rendű alperesek között a helyrajzi számú ingatlan 407/506 tulajdoni hányadára 2007. február 20. napján kötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan. A hatálytalanság megállapítása mellett kérte azt is, hogy a bíróság - a szerződésben rögzített tartalommal - az adásvételi szerződést közte mint vevő és az I. rendű alperes mint eladó között hozza létre, és ennek alapján tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését rendelje el. A III. rendű alperest ennek tűrésére kérte kötelezni. Keresetét a Ptk. 145. §-ának (2) bekezdésére és a PK. 9. számú

állásfoglalásban foglaltakra alapított. Keresete ténybeli alapjaként arra hivatkozott, hogy a 2002. július 25. napján az ingatlan 99/506 tulajdoni hányadára kötött adásvételi szerződés folytán közte és az I. rendű alperes között a perbeli ingatlanra vonatkozóan közös tulajdon keletkezett, így őt, mint tulajdonostársat a Ptk. 145. §-ának (2) bekezdése alapján elővásárlási jog illette meg. Az I. rendű alperes a II. rendű alperesnek való értékesítés során - azzal, hogy a vételi ajánlatot vele nem közölte - a törvényben biztosított elővásárlási jogát megsértette. Hangsúlyozta, hogy az adásvételi szerződés megkötése előtt a felperes és a KISOSZ, valamint jogutóda a II. rendű alperes önálló bérlője volt az általa kizárólagosan használt ingatlanrésznek, így a felek az Ltv. 5. §-ának (1) bekezdése szerint társbérlőnek tekintendők. Az Ltv. 88. §-ra hivatkozással vitatta azt az alperesi álláspontot, hogy a II. rendű alperest, mint önálló bérlőt az Ltv. 49. és 58. §-a alapján, a felperest mint tulajdonostársat megelőző elővásárlási jog illetné meg.

Az I. alperes a kereset elutasítását kérte és perköltséget igényelt. Az volt az álláspontja, hogy a II. rendű alperest, az Ltv. 49. és 58. §-a alapján a felperest megelőzően elővásárlási jog illeti meg.

A II. rendű alperes is a kereset elutasítását kérte és perköltséget igényelt. Indítványozta a per tárgyalásának felfüggesztését a Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.20.216/2009/3. számú permegszüntető végzése ellen benyújtott felülvizsgálati kérelme elbírálásáig. Az volt ugyanis az álláspontja, hogy a felperes és az I. rendű alperes között 2002. július 25-én kötött adásvételi szerződés jogszabályba ütközés folytán semmis. A permegszüntető végzés miatt a perben az adásvételi szerződés érvénytelenségére érdemi ellenkérelemként is hivatkozott. A helyiség egy részének értékesítésre történő kijelölése ugyanis álláspontja szerint jogszabályba ütközött, mert a felek bérlőtársakként egyidejűleg voltak jogosultak a vétel tárgyában nyilatkozni és csak egybehangzó nyilatkozatuk alapján lett volna az adásvételi szerződés megköthető. Utalt arra is, hogy a felek szándéka arra irányult, hogy mind a felperes, mind a II. rendű alperes a bérlőkre vonatkozó kedvező szabályok szerint szerezhessék meg az ingatlan tulajdonjogát, de az ingatlanok megosztásához szükséges társasházi alapító okirat módosítására nem került sor. Álláspontja szerint a felperes - nem csak az adásvételi szerződés semmissége folytán, hanem - azért sem rendelkezik elővásárlási joggal, mert arról ráutaló magatartással lemondott. A II. rendű alperes tulajdonjogát bejegyző földhivatali határozat ellen fellebbezéssel nem élt, és kereseti kérelmét a tudomásra jutásától számított 4 hónap elteltével nyújtotta be. Az volt az álláspontja, hogy a perbeli tényállás mellett az Ltv. 88. §-a nem alkalmazható. Hivatkozott arra is, hogy a Ptk. 145. §-ának (3) bekezdése alapján a bérlő elővásárlási joga megelőzi a tulajdonostárs elővásárlási jogát.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy az I. rendű alperesnek 437.500 forint, a II. rendű alperesnek 625.000 forint elsőfokú perköltséget 15 napon belül fizessen meg. Döntése indokolásaként kifejtette, hogy a felperes 99/506 tulajdoni hányad tekintetében a 2002. július 25-i ügylet, míg a II. rendű alperes 407/506 tulajdoni hányad tekintetében a 2007. február 20-i ügylet folytán szerzett tulajdonjogot. A felperes részére történt

értékesítés következtében az ingatlanon a felperes és az I. rendű alperes között a Ptk. 139. §-ának (1) bekezdése szerinti közös tulajdon keletkezett. Az I. rendű alperes a II. rendű alperes részére történt értékesítéskor a felperessel vételi ajánlatot nem közölt, mert az volt az álláspontja, hogy a II. rendű alperest az általa kizárólagosan használt ingatlanhányad tekintetében a Ptk. 145. §-ának (3) bekezdése alapján a felperest megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezért elsődlegesen azt vizsgálta, hogy van-e olyan külön jogszabály, amely a felperes mint tulajdonostárs elővásárlási jogát megelőzi. Az volt az álláspontja, hogy, az Ltv. 88. §-ában foglaltak miatt, mivel az ingatlan a felperes és az I. rendű alperes közös tulajdonában állt, a II. rendű alperes részére történt értékesítésre a lakástörvény rendelkezéseit nem lehet alkalmazni. Erre csak akkor kerülhetett volna sor, ha előbb a közös tulajdont megszüntetik, vagy mindkét ingatlanrészt önálló ingatlanná alakítják a II. rendű alperesnek történő értékesítés előtt.

Az elsőfokú bíróság osztotta ugyan a II. rendű alperes azon álláspontját, hogy a felperesnek nincs a II. rendű alperest megelőző elővásárlási joga, mert az adásvételi szerződések megkötése előtt a felperes és a II. rendű alperes jogelődje önálló bérlők voltak, ezért az Ltv. 49. §-ának (1) bekezdés c) pontja szerint őket mint társbérlőket az általuk kizárólagosan használt területre illette meg az elővásárlási jog. Kiemelte, hogy a társbérlőből tulajdonossá vált felperesnek az osztatlan közös tulajdon alapján nincs a Ptk. 145. §-ának (2) bekezdése értelmében a társbérlőt megelőző elővásárlási joga, mert azzal, hogy hamarabb szerezte meg az általa bérelt ingatlan tulajdonjogát, nem kerülhet a vele korábban azonos helyzetben lévő társbérlőnél előnyösebb helyzetbe.

A II. rendű alperesnek az I. rendű alperes és a felperes által 2002. július 25-én kötött adásvételi szerződés semmisségére vonatkozó védekezését nem osztotta, tekintettel arra, hogy a Legfelsőbb Bíróság korábbi ítélete szerint a hivatkozott szerződés jogszabályba ütközés miatti semmisség címén nem érvénytelen, amelyet a bíróság teljes körűen vizsgált. Az ítélet anyagi jogereje ezért kizárja a szerződés érvényességének későbbi vitatását. Kifejtette, hogy az Ltv. 88. §-ára tekintettel hivatalból észlelte és vette figyelembe azt, hogy az I. és a II. rendű alperesek közötti szerződés jogszabályba ütközés folytán semmis, amelyhez elővásárlási jog nem kapcsolódhat. A felperest tehát a Ptk. 145. §-ának (2) bekezdése folytán elővásárlási jog nem illette meg, ezért a keresetét elutasította.

Az ítélet indokolása ellen a II. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést. Kérte, hogy az ítélet tábla változtassa meg az elsőfokú ítélet indokolását, mert álláspontja szerint nem helytálló az a megállapítás, hogy a felperesnek azért nincs elővásárlási joga, mert az I. és a II. rendű alperesek adásvételi szerződése az Ltv. 88. §-ába ütközése folytán semmis. Álláspontja szerint a felperes keresete azért volt megalapozatlan, mert a II. rendű alperest mint bérlőt az Ltv. 49. §-a alapján megillető elővásárlási jog megelőzte a felperest a Ptk. 145. §-ának (2) bekezdése alapján megillető elővásárlási jogot. Ha pedig az ítélet tábla álláspontja szerint a felperes és az I. rendű alperes adásvételi szerződése a perben vizsgálható, akkor annak semmissége okán nem illeti meg a felperest az elővásárlási jog, hiszen nem vált az ingatlan tulajdonosává. Ha a felperes és a II. rendű alperes jogelődje korábban bérlőtársak voltak, akkor a szerződés az Ltv. 51. §-ának (1) bekezdésébe ütközik, ha pedig

társbérloők voltak, akkor a 38/2000. (XII. 12.) ÖK Rendelet 14. §-ának (1) bekezdésébe és 16. §-ának (2) c) pontjába ütközik. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a semmisség kérdését a Legfelsőbb Bíróság Pfv.21.021/2006/10. számú ítéletére hivatkozással nem vizsgálta, mert ennek következménye lett az Ltv. 88. §-ának téves alkalmazása. Kifogásolta azt is, hogy az elsőfokú bíróság nem fogadta el a II. rendű alperes azon álláspontját, hogy a felperes ráutaló magatartással az elővásárlási jogáról lemondott. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság az eljárást - kérelme ellenére - a Legfelsőbb Bíróság felülvizsgálati eljárásának jogerős befejezésig nem függesztette fel, holott ebben az eljárásban a Legfelsőbb Bíróság Pfv.21.462/2009/5. számú végzésével a semmisség megállapítása iránti kereseti kérelem tárgyában a permegszüntető végzést hatályon kívül helyezte, és a másodfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasította.

A II. rendű alperes fellebbezésére a felperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A II. rendű alperes indokolás elleni fellebbezése részben alapos.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást azzal egészíti ki, hogy az önkormányzati tulajdonú ingatlan társasházzá alakítása 1994-ben történt meg, a perbeli ingatlan nyilvántartásba vételére helyrajzi számon került sor.

A felperes és az I. rendű alperes által 2001. október 5. napján kötött bérleti szerződés, illetve az I. rendű alperes és a KISOSZ által 2001. október 8-án kötött bérleti szerződés következtében a felperes és a II. rendű alperes jogelődje a perbeli ingatlan társbérloőivé váltak.

A Legfelsőbb Bíróság Pfv.VI.21.462/2009/5. végzése folytán a jelen per II. rendű alperese által a jelen per felperese és a II. rendű alperese ellen a 2002. július 25-én kötött adásvételi szerződés semmisségének megállapítása iránti per jogszabályba ütközésre hivatkozással jelenleg is folyamatban van. A kiegészített tényállás mellett a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság döntésének indokolásával csak részben értett egyet.

Azt a II. rendű alperes fellebbezésében alaptalanul kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság az eljárást - kérelme ellenére - a jogerős végzés ellen benyújtott felülvizsgálati kérelem elbírálásáig nem függesztette fel, mert az elsőfokú bíróság arra helyesen hivatkozott, hogy a felülvizsgálati kérelem benyújtása ellenére az adásvételi szerződés semmisségének megállapítása iránti perben jogerős döntés volt. A Pp. 152. §-ának (1) bekezdése szerint viszont a per tárgyalását csak az előkérdésnek minősülő eljárások jogerős befejezéséig lehet felfüggeszteni, amely vonatkozik a (2) bekezdésben szabályozott polgári perre is. A II. rendű alperes fellebbezése a jelen perben hozott döntést nem támadja, csupán az indokolás megváltoztatását kéri, ezért a felfüggesztés feltételei annak ellenére nem állnak fenn, hogy a Legfelsőbb Bíróság Pfv.21.462/2009/5 végzése folytán a felperes és az alperes között 2002. július 25-én kötött adásvételi szerződés semmisségének megállapítása iránti per jelenleg is folyamatban van. Ez egyben azt is jelenti, hogy

jelen perben 2002. július 25-én kötött adásvételi szerződés semmissége nem vizsgálható a fennálló perfüggőségre figyelemmel.

A II. rendű alperes megalapozatlanul hivatkozott arra is, hogy a felperes ráutaló magatartással az elővásárlási jogáról lemondott azzal, hogy az ő tulajdonjogát bejegyző földhivatali határozattal szemben nem élt fellebbezéssel, és a kereseti kérelmét is csak 4 hónap múlva terjesztette elő. A fellebbezési jog gyakorlása és a kereseti kérelem előterjesztése két különböző jogorvoslati lehetőség, amelyből a felperes a kereseti kérelem előterjesztését választotta. A bejegyző határozattal együtt a felperes részére az I. és a II. rendű alperes által kötött adásvételi szerződés nem került kézbesítésre, a felperes még a keresetlevél benyújtásakor sem ismerte annak tartalmát, holott az elővásárlási jog gyakorlásáról történő döntéséhez a szerződés teljes tartalmát ismernie kellett volna. Ezért az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az elővásárlási jogról ráutaló magatartással történt lemondást nem lehet megállapítani.

Azt viszont a II. rendű alperes megalapozottan kifogásolta, hogy az I. és a II. rendű alperesek szerződésére az Ltv. 88. §-a folytán az Ltv. ne lenne alkalmazható, és az általuk kötött szerződés semmissége folytán ne rendelkezne a felperes elővásárlási joggal. Az Ltv. 88. §-a akként rendelkezik, hogy az önkormányzat és más személy közös tulajdonában lévő lakás és helyiség bérletére, illetőleg elidegenítésére az önkormányzati lakásokra és helyiségekre vonatkozó szabályokat nem kell alkalmazni. E szabály alkalmazása szempontjából azonban jelentősége van annak is, hogy a közös tulajdon keletkezése előtt, a társasházzá alakított épületben lévő helyrajzi számú ingatlannak a felperes és a II. rendű alperes jogelődje az Ltv. 5. §-ának (1) bekezdése folytán társbérleti voltak. Ezt a körülményt a felperes nem is tette vitássá. A társbérlet viszont az általa kizárólagosan használt területnek önálló bérletje, ezért a felperest és a II. rendű alperes jogelődjét az Ltv. 49-ának (1) bekezdés c) pontja és 58. §-a alapján elővásárlási jog illette meg az általa kizárólagosan használt területre. Az a körülmény, hogy a felperes az elővásárlási jogát az ingatlan 99/506 tulajdoni hányadára a II. rendű alperest megelőzően gyakorolta, és az ingatlannak tulajdonostársa lett, a II. rendű alperes, illetve jogelődjének elővásárlási jogát nem szüntette meg. A Ptk. 145. §-ának (3) bekezdése szerint a tulajdonostárs elővásárlási jogát a külön jogszabályban biztosított elővásárlási jog megelőzi. A felperes keresete tehát nem az I. és a II. rendű alperes közötti adásvételi szerződés semmissége folytán, hanem azért alaptalan, mert a bérletárs elővásárlási joga a felperes elővásárlási jogát megelőzi. Megjegyzi az ítéletábra, hogy a felperes keresete akkor sem lett volna alapos, ha a II. rendű alperesnek a társbérlet szabályaiból levezethetően nem lett volna elővásárlási joga. Az I. rendű alperes ugyanis nem bárkinek, hanem a társbérletnek tett eladási ajánlatot a bérletre vonatkozó kedvező szabályok szerint, amely mellett a tulajdonostárs az elővásárlási jogát nem gyakorolhatja, közte és az I. rendű alperes között az elővásárlási jog gyakorlásával nem jöhetett volna létre adásvételi szerződés.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének indokolását a fentiek szerint, a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta.

A II. rendű alperes fellebbezése részben vezetett eredményre, így részleges pernyertességére figyelemmel az ítéltábla a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése szerint akként határozott, hogy a felek a fellebbezési eljárás során felmerült költségeiket maguk viselik.

Budapest, 2010. szeptember 21.

. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

Világhyné dr. Böcskei Terézia s.k.
előadó bíró

Dr. Magosi Szilvia s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: