

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Nagy Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Horváthné dr. Nagy Ildikó ügyvéd) által képviselt felperesnek a dr. Rozgonyi Balázs ügyvéd által képviselt I. rendű, és dr. Lengyel Andrea ügyvéd által képviselt III. rendű alperesek ellen szerződés hatálytalanságának megállapítása és járulékai megállapítása iránt indított perében a Pest Megyei Bíróság 2008. május 28. napján kelt 20.G.28.195/2004/68. számú ítélete ellen a felperes részéről 69. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű és a III. rendű alperesek részére 480.000-480.000 (Négyszáznyolcvanezer - Négyszáznyolcvanezer) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy az APEH Közép-magyarországi Regionális Igazgatósága felhívására fizesse meg az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 900.000 (Kilencszázezer) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

Az elsőfokú bíróság a 2008. május 28-án kelt 20.G.28.195/2004/68. számú ítéletével megállapította, hogy a november 23-i adásvételi szerződéssel érintett t.-i 0152/12 hrsz alatti 34. szektor 9. térképszelvényén nyilvántartott ipartelep és üzem megnevezésű, az ... I. C. Kft. tulajdonát képező 17779/319847 tulajdoni hányadából 2336/319847 tulajdoni hányadra (amely megfelel 2336 négyzetméter területnek és amelyen 344 négyzetméteres felülepítmény található) vonatkozó adásvételi szerződés kapcsán a felperes jogszerűen gyakorolta az elővásárlási jogát.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében az I. rendű alperes jognyilatkozatát pótolta és 2 példányban csatolt fénymásolt adásvételi szerződés és elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozat megküldésével megkeresni rendelte a Budakörnyéki Földhivatalt, hogy az adásvételi szerződés alapján a tulajdonjog fenntartásával történő eladás tényét az ingatlan-nyilvántartásba a felperes javára jegyezze be, melynek tűrésére az I. rendű alperest kötelezte.

Ezt meghaladóan a felperesi kereseti kérelmet elutasította.

Kötelezte a felperest, hogy külön felhívásra az állam javára fizessen meg 900.000 forint eljárási illetéket és tizenöt napon belül 1.500.000 - 1.500.000 forint perköltséget az I. és III. rendű alperes részére.

Az elsőfokú bíróság ítéletének elutasító rendelkezése ellen és a perköltség összegére vonatkozóan a felperes fellebbezett.

Az elsőfokú bíróság az ítéletének indokolásában rögzítette, hogy a felperes keresetét a 65. sorszámú előkészítő iratban véglegesített tartalma szerint bírálta el, amely kereset a t.-i 0152/12 hrsz-ú ingatlan 34. szektor 9. térképszelvényén 2336

négyszetméter területű, 344 négyszetméter felépítménnyel rendelkező, az I. rendű alperes tulajdonát képező 2336/319847 tulajdoni hányadra vonatkozik.

A felperes keresete arra irányult, hogy a megjelölt ingatlan tulajdoni hányadra a tulajdonjog fenntartásával történő eladás ténye feljegyzése érdekében a bíróság az I. rendű alperes jognyilatkozatát pótolja, keresse meg a földhivatalt a feljegyzésre és ennek tűrésére az I. rendű alperest kötelezze. Ezen kereseti kérelmet az I. rendű alperes elismerte, az eljárás során a jogfenntartással történő eladás tényének feljegyzését nem ellenezte. Ezen ítéleti rendelkezés ellen nincs fellebbezés.

A Fővárosi Ítéltábla a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között a felperes kereseti kérelmeinek módosítását követően fennmaradt véglegesített keresetének elbírálására vonatkozó ítéleti rendelkezést bírálta felül, e vonatkozásban az irányadó tényállás a következő:

A törökbálinti 0152/12 hrsz alatt nyilvántartott ingatlan több jogi személy osztatlan közös tulajdonát képezi, annak a felperes is résztulajdonosa. Az ingatlan kezelésével és üzemeltetésével kapcsolatban, valamint a tulajdonostársak közötti adásvételi szerződések érvénytelenségének, illetve hatálytalanságának megállapítása iránt a felperes különböző kereseti kérelmeket terjesztett elő.

A 2001. január 1-i üzemeltetési és szolgáltatási szerződés a Budaörsi Városi Bíróság előtt I.G.21.394/2001. szám alatti perének a tárgya.

Az I. rendű alperes, és a korábbi II. rendű alperes, a F. V. A. F. Betéti Társaság között 2001. június 15-én létrejött adásvételi szerződéssel kapcsolatban előterjesztett kereseti kérelmet a Pest Megyei Bíróság a 7.G.28.195/2004/31. számú részítéletével elutasította. Ezen részében a Fővárosi Ítéltábla a 2006. szeptember 27-én kelt 13.Gf.40.286/2006/13. számú részítéletével az elsőfokú részítéletet helybenhagyta, míg a részítéletnek a perben előterjesztett további kereseti kérelmek

tárgyában hozott rendelkezését hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasította.

Az I. rendű alperes mint eladó és a III. rendű alperes mint vevő között 2000. október 12-én adásvételi előszerződés, majd 2001. február 13-án adásvételi előszerződés módosítása és kiegészítése tárgyában szerződés jött létre. Megállapodtak abban, hogy a III. rendű alperes a későbbiekben megvásárolja a 0152/12 hrsz alatt nyilvántartott ipartelep megjelölésű ingatlanban az I. rendű alperes tulajdonát képező 2000/319847 tulajdoni hányadát. Az eladó már az előszerződésben vállalta, hogy a végleges szerződés megkötéséig az elővásárlásra jogosult tulajdonostársak nyilatkozatát beszerzi.

Az előszerződés alapján az I. rendű alperes mint eladó és a III. rendű alperes mint vevő között 2001. március 29-én adásvételi szerződés jött létre, amelyben a felek megállapodtak, hogy a fenti ingatlanrész vételára 27.000.000 forint, amelyből 3.000.000 forint az általános forgalmi adó. A felek megállapították az eddig megfizetett foglaló összegét és megállapodtak, hogy a fennmaradó 12.000.000 forint vételár hátralékot a III. rendű alperes 2001. május hónapjától havi 330.000 forintos részletekben fizeti meg. A III. rendű alperes az előszerződést követően birtokba lépett és beruházásokat is végzett az ingatlanon.

Az I. rendű alperes a megkötött szerződést 2001. április 10-én a tulajdonostársak részére megküldte az elővásárlási jog gyakorlása érdekében, azt a felperes 2001. április 25-én vette kézhez.

A felperes ügyvezetője 2001. május 3-án úgy nyilatkozott, hogy az I. és III. rendű alperes között létrejött szerződésben érintett ingatlanhányadra elővásárlási jogával élni kíván, azonban szándéka komolyságát nem igazolta, a vételarat nem fizette ki.

Az I. rendű alperes 2001. május 18-án írásban felhívta a felperest, hogy amennyiben elővásárlási jogával élni kíván, a vételár fizetési kötelezettségét három

banki napon belül teljesítse. Tájékoztatta a felperest, hogy amennyiben 2001. május 23-ig nem fizet, az elővásárlási jog gyakorlását érvénytelennek tekinti. Figyelmeztette a felperest, hogy teljesítésként kizárólag a teljes vételár bankszámláján történő jóváírását vagy a házipénztárába történő befizetését fogadja el, semmilyen más teljesítést nem.

Az I. rendű alperes 2001. május 23-án átvette a felperes ezen a napon kelt levelét, amelyben a felperes a részére megküldött adásvételi szerződésben nem szereplő újabb ajánlatokat tett az I. rendű alperes felé az elővásárlási jogának gyakorlása során (pl. nyilatkozatot kért a trafóház legkésőbb 2001. december 31-ig történő átadásáról, az ... Ingatlanüzemeltető Kft. értesítésének megtörténtéről a trafóház eladásáról és arról, hogy amennyiben a trafóház átadása 2001. december 31-ig nem történik meg, akkor a felperes havi 2000 Ft/négyzetméter bérleti díjat számláz, az I. rendű alperes készítsen elő olyan nyilatkozatot, amely szerint ha az ingatlant terhelő zálogjogot érintően a kikötött időn belül nem tud teljesíteni, akkor kötelezettséget vállal napi 50.000 forint kártérítés megfizetésére, nyilatkozatot kért arról, hogy az ingatlant semmiféle környezetvédelmi kár nem terheli stb.). A felperes ebben a levélben nyilatkozott arról, hogy az ingatlan egyidejű átadásával ezen a napon 12-13 óra között az I. rendű alperes kasszájába befizet 16.500.000 forintot.

Az I. rendű alperes 2001. május 23-án kelt levelében arról értesítette a felperest, hogy az ingatlan megvásárlása csak ugyanolyan feltételekkel lehetséges, mint ahogyan azt a III. rendű alperes tette, de azt is rögzítette, hogy a III. rendű alperesnek adott fizetési kedvezményeket a felperes részére nem biztosítja, mivel a felperessel korábbi jogviszonyaiból eredően fizetési problémái keletkeztek, a felperes rendszeresen késedelembe esik a számlák kiegyenlítésével és vitatja valós fizetési kötelezettségeit. Tájékoztatta a felperest, hogy a 2001. április 25-i taggyűlési határozata tiltja, hogy a rendszeresen késedelmesen vagy nem fizető partnere részére részletfizetést engedélyezzen. Egyben felszólította a felperest a 27.000.000 forint megfizetésére.

A felperes képviselőjében St. J. ügyvezető 2001. május 23-án megjelent egy fekete színű, lezárt állapotban lévő táskával az I. rendű alperes telephelyén, de az épületbe nem tudott feljutni. St. J. az I. rendű alperes képviselője és D. G. jelenlétében a táska tartalmát nem mutatta meg, a táskát nem nyitotta ki, a helyszínről eltávozott.

A felperes 2001. június 26-án megindította a pert a 2001. március 29-i adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt.

Időközben a fenti adásvételi szerződés 2001. áprilisában benyújtásra került a Budakörnyéki Földhivatalhoz. A földhivatal az I. és III. rendű alperest különböző hiányok pótlására hívta fel, melynek a szerződő felek a földhivatal által megkért formában nem tettek eleget. 2001. november 27-én az I. rendű alperes mint eladó és a III. rendű alperes mint vevő ugyanezen ingatlanrészre tulajdonjog bejegyzésére alkalmas adásvételi szerződést kötöttek. Az adásvételi szerződésben rögzítették és kérték, hogy az elővásárlásra jogosultak nagy számára tekintettel a földhivatal a nyilatkozat beszerzésétől tekintsen el. A földhivatal a III. rendű alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte. Ezen tényről a felperes az eljárásban tett nyilatkozata szerint 2006. év őszén szerzett tudomást, és 2006. november 6-án a Pest Megyei Bíróságon 23.G.25.256/2006. szám alatt pert indított a 2001. november 27-én kelt adásvételi szerződés vele szembeni hatálytalanságának megállapítása iránt elővásárlási jogának megsértése miatt. A Budakörnyéki Földhivatal bírósági megkeresésre közölte, hogy a tulajdonos változás az ingatlan-nyilvántartásban a III. rendű alperes javára a 2001. november 27-i szerződés alapján került bejegyzésre. A tudomásszerzést követően III. rendű alperes a földhivatali határozat kijavítása iránt terjesztett elő kérelmet a Budakörnyéki Földhivatalnál, amely eljárás jogerősen az elsőfokú bíróság ítéletének meghozatalakor még nem fejeződött be.

A felperes 2008. április 28-án véglegesítette keresetét (65. sorszám), amelyben a következőket kérte:

a) Elsődlegesen annak megállapítását, hogy a 2001. március 29-i adásvételi szerződés az alperesek között nincs hatályban, így a felperesnek ezen szerződés alapján az elővásárlási joga elenyészett, az alperesek azzal, hogy a felperessel nem közölték az újabb, 2001. november 27-i adásvételi szerződést, megsértették a felperes elővásárlási jogát. A felperes az a) ponttal kapcsolatban kifejtette, hogy a 2001. március 29-i szerződés helyébe a 2001. november 27-i szerződés lépett, így a 2001. március 29-i szerződés alapján a felperes elővásárlási jogát nem tudta gyakorolni annak ellenére, hogy teljesítőképess és teljesítőkész volt, de a felperes teljesítését az I. rendű alperes nem fogadta el, így a jogosult késedelme fennáll. Az I. rendű alperes csak a 2001. március 29-i adásvételi szerződést közölte.

b) Másodlagosan annak megállapítását, hogy a 2001. március 29-i adásvételi szerződés érvénytelen a Ptk. 207. § (6) bekezdése alapján. A felperes a b) ponttal kapcsolatban kifejtette, hogy a 2001. március 29-i szerződés érvénytelenségét azért kéri megállapítani a Ptk. 207. §-a alapján, mert álláspontja szerint a szerződés színlelt, a valódi 2001. november 27-i megállapodást leplezte, sem a birtokba adás időpontja, sem a tényleges vételár nem a szerződésben rögzített volt. A felperes hivatkozott ebben a körben a Ptk. 227. §-ára is, illetve arra, hogy az I. rendű alperes az ingatlan tulajdonjogával sem rendelkezhetett. Utalt arra, hogy a társasági szerződés semmisségének megállapítása iránt a Pest Megyei Bíróságnál keresetet terjesztett elő, amely per a 7.G.40.041/2006. szám alatt van folyamatban. Előadta, hogy amennyiben abban a perben a bíróság a társasági szerződés semmisségét megállapítja, az kihatással van az ingatlan tulajdonjogára is, így nem lesz tulajdonos az I. rendű alperes. Kérte a jelen peres eljárás felfüggesztését, melyet az elsőfokú bíróság a 20.P.28.195/2004/63. számú végzésével elutasított.

c) Harmadlagosan arra az esetre, ha az a) és b) pontban megjelölt keresete nem lenne alapos és a bíróság úgy ítélné meg, hogy a 2001. március 29-i adásvételi szerződés alapján a felperes gyakorolhatta az elővásárlási jogát, úgy kéri annak megállapítását, hogy a 2001. március 29-én kelt adásvételi szerződés a felperessel

szemben hatálytalan, és a hatálytalanság okán annak megállapítását, hogy az adásvételi szerződés a felperes és az I. rendű alperes között érvényesen létrejött, továbbá ennek ingatlan-nyilvántartási átvezetését is kérte.

A felperes a keresetében utalt arra, hogy a Ptk. 227. §-a szerinti kereseti kérelmét a 7.G.40.041/2006. számú ügyben terjeszti elő.

Az I. rendű alperes - a jognyilatkozat pótlása iránt előterjesztett felperesi kereseti kérelem kivételével - a kereset elutasítását kérte. A III. rendű alperes is a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy a felperes nem gyakorolta az elővásárlási jogát, hanem lényegében új ajánlatot tett, további feltételeket támasztott. Álláspontja szerint a felperes nem volt teljesítőképes, ennek kapcsán utalt a hatósági megkeresések eredményére. Az I. és III. rendű alperes kérte a felperes perköltségben történő marasztalását.

Az elsőfokú bíróság a 20.G.28.195/2004/68. számú ítéletének a felperes keresetét elutasító rendelkezését a következőkkel indokolta:

Kifejtette, hogy a jelen pernek nem tárgya az I. rendű alperes mint eladó és a III. rendű alperes mint vevő között 2001. november 27-én létrejött adásvételi szerződés és a III. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos földhivatali eljárás szabályszerűségének vagy szabályszerűtlenségének megítélése.

Az elsőfokú bíróság a per tárgyát képező, 2001. március 29-én megkötött adásvételi szerződés értékelése körében vizsgálta a szerződés érvényességének kérdését, és megállapította, hogy a szerződés érvényes, mert annak tartalma megfelel a Ptk. 365. §-ában foglaltaknak, tartalmazza mindazon adatokat, amelyeket a Legfelsőbb Bíróság a XXV. számú PED-ben rögzített. Ezek alapján a társtulajdonos felperest a

Ptk. 145. § (2) bekezdésében foglalt elővásárlási jog megilleti. Az elővásárlási jog biztosítása érdekében az ajánlatot vagy a megkötött adásvételi szerződést kell az elővásárlásra jogosult részére megküldeni, az előszerződést azonban nem. Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a Ptk. 273. §-a és a PK 9. számú állásfoglalás értelmében nem sérült a felperesnek az elővásárlásra vonatkozó joga azzal, hogy részére a végleges adásvételi szerződést küldték meg. Annak sincs jelentősége, hogy a III. rendű alperes már előzőleg birtokban volt, vagy az ingatlanba beruházást eszközölt, ugyanis ez az elővásárlási jogra jogosult szempontjából irreleváns. Kívülálló személy saját kockázatára investált be az ingatlanra.

Az elsőfokú bíróság vizsgálta, hogy a felperes a megküldött ajánlatot teljes egészében magáévá tette-e. Ennek eredményeként arra a meggyőződésre jutott, hogy a felperes a megküldött ajánlattól eltért, tehát nem a megküldött ajánlat tartalmát tette magáévá.

Az elsőfokú bíróság véleményt nyilvánított arról a tényről is, hogy az I. rendű alperes a felperes részére nem kívánta biztosítani a III. rendű alperesnek az adásvételi szerződésben megadott részletfizetés kedvezményét. Álláspontja szerint az I. rendű alperesnek ilyen kötelezettsége nem volt, az elővásárlásra jogosult felperes nem tarthat igényt olyan kedvezményre, amelyet az eladó másnak méltányossági körben biztosított.

Az elsőfokú bíróság vizsgálta azt is, hogy amennyiben a felperes elővásárlási jog gyakorlása során tett nyilatkozata nem minősült volna új ajánlatnak, akkor a teljesítőképessége bizonyítva volt-e. Az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy röviddel a perbeli adásvételi szerződés megkötését követően megindult peres eljárásban a felperes a vagyoni helyzetére tekintettel illetékfeljegyzési jogot kért, amely azt jelentette, hogy nem rendelkezett 900.000 forint eljárási illetékkel. Ezt megelőzően állította a felperes ügyvezetője, hogy a házipénztárból vett fel készpénzt és a munkatársa is adott részére. Nem igazolta a felperes okirattal, hogy mennyit vett ki a házipénztárból, nem bizonyította, hogy mennyit kapott a munkatársától, és azt

sem bizonyította, hogy a felvett, illetve átvett összeggel az átvétel - felperes állítása szerint történt - megtagadása után mi lett. Az elsőfokú bíróság értékelte azt is, hogy a felperes által hivatkozott időpontban a felperest az I. rendű alperes székhelyén az épületbe nem engedték be, viszont az ingatlan tulajdonosa a táskában lévő pénz felmutatására megkérte, azonban a felperes ennek nem tett eleget. Így nem tudható, hogy a lezárt állapotú fekete táskában volt-e pénz és ez mennyi volt. Ezek miatt az elsőfokú bíróság nem találta minden kétséget kizáróan megállapíthatónak a felperes teljesítőképességét a vételár megfizetéséhez.

A peres eljárásban rövid ideig 2006. februárjában - a jelen perben jogi képviselőként nem szereplő - ügyvédtől származó igazolás becsatolásra került, hogy 2006. februárjában a felperes letétbe helyezett 27.000.000 forintnak megfelelő eurót, azonban a letéti szerződés nem került csatolásra, és a későbbiek során a felperes ügyvezetője úgy nyilatkozott, hogy a pénz visszavételére került sor.

Az elsőfokú bíróság utalt arra, hogy a felperes a 2001. március 29-i adásvételi szerződéssel kapcsolatban elővásárlási jogának joghatályos gyakorlását és a szerződés vele szembeni hatálytalanságának megállapítását, valamint az adásvételi szerződés felperes és I. rendű alperes közötti létrehozását kérhette volna, azonban a felperes a 2001. november 27-i szerződéssel kapcsolatos elővásárlási jogának megsértése, illetve gyakorlása kérdésével összefüggésben terjesztett elő keresetet. Nem a jelen eljárásban, hanem a 23.G.25.256/2006. szám alatti perben kell dönten a felperes kereseti kérelme tárgyában, amelyet a 2001. november 27-i szerződéssel kapcsolatosan előterjesztett.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 207. § (6) bekezdésének felhívása mellett utalt arra, hogy a társasági szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti per kihatással lehet az ingatlan tulajdonjogára, de a jelen per tárgya nem tulajdonjogi per, hanem az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos jogvita, ezért nem látta előkérdésnek a folyamatban lévő megjelölt per befejezéséig a tárgyalás felfüggesztését.

Az elsőfokú bíróság a harmadlagosan előterjesztett kereseti kérelemre vonatkozóan kifejtette, hogy az I. rendű alperes a felperes elővásárlási jogát a 2001. március 29-i szerződés kapcsán nem sértette meg. Annak vizsgálata pedig, hogy mennyiben hatályos vagy hatálytalan, mennyiben módosított a 2001. március 29-i szerződés, illetve a 2001. november 27-i szerződés ehhez képest miben tért el, illetve az új szerződést vagy a módosított szerződést jogszerűen közölték-e a felekkel, a másik perben bírálható el.

Így az elsőfokú bíróság a felperes kereseti kérelmeit - az I. rendű alperes által elismert kivételével - elutasította és a Pp. 78. § (1)- (2) bekezdése, valamint a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ alapján kötelezte a felperest az I. rendű és a III. rendű alperes részére 1.500.000-1.500.000 forint ügyvédi munkadíj, továbbá az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 900.000 forint eljárási illeték mint perköltség megfizetésére.

Az ítélet felperesi keresetet elutasító része ellen és a perköltség összegére vonatkozóan a felperes nyújtott be fellebbezést (69. sorszám), amelyben az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ténymegállapításai iratellenesek, a jogi következtetései helytelenek, nem a kereseti kérelem tárgyában döntött, továbbá az indokolási és tájékoztatási kötelezettségének nem tett eleget. Felsorolta időrendi sorrendben az álláspontja szerint releváns eseményeket és a felek által tett nyilatkozatokat. Az iratellenesség kapcsán kifogásolta D. G. tanúként történő meghallgatásának mellőzését, utalt arra, hogy a Ptk. 227. §-ára alapított, nem tulajdonostól való szerzés miatt előterjesztett keresete korábbi volt, mint a Ptk. 207. §-ára alapított utóbbi, a szerződés színlelt voltának megállapítására irányuló keresete, amelyet fenntartott. Álláspontja szerint iratellenes az elsőfokú bíróságnak az a megállapítása, amely szerint a felperes a 2001. március 29-i adásvételi szerződés kapcsán eltérő ajánlatot tett volna az I. rendű alperes felé, hiszen a 2001. május 3-i

nyilatkozata teljes egészében elfogadta a 2001. március 29-i szerződést. Elismerte, hogy az I. rendű alpereshez 2001. május 23-án írt levele valóban tartalmazta a vételár kifizetésével egyidejűleg az ingatlan birtokba adására vonatkozó kérést és további kéréseket, hogy milyen iratokra lenne szüksége, de állítása szerint abban a vételár kifizetését nem tette függővé mindezekről. Véleménye szerint iratellenes az elsőfokú bíróságnak az a megállapítása is, hogy nem kérte a 2001. március 29-i szerződés hatálytalanságának megállapítását. Arra az esetre ugyanis, ha a felperes az elsőfokú bíróság megítélése szerint gyakorolhatta az elővásárlási jogát a 2001. március 29-i szerződés kapcsán, úgy az adásvételi szerződés létrejöttét és tulajdonjoga bejegyzését is kérte. Ennek következményeként a jelen per tulajdoni per is. Álláspontja szerint a színlelt szerződésre vonatkozó kereseti kérelem tekintetében az elsőfokú bíróság nem indokolta az ítéletét. Nem indokolta az elsőfokú bíróság sem az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas illetve alkalmatlan okiratokkal kapcsolatos felperesi okfejtést, sem a jogosulti késedelmet. Véleménye szerint az elsőfokú bíróság ténybelileg túlterjeszkedett a kereseti kérelmen, mivel senki nem állította, hogy a felperest részletfizetés nem illette volna meg. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság az anyagi jogszabályokat is helytelenül alkalmazta. Állította a teljesítőképességének fennálltát, hivatkozott H. G., Sz. F. né és Sz. A. tanúvallomására, továbbá arra, hogy a teljesítőképesség igazolásának módjáról megfelelő tájékoztatást nem kapott. Utalt a tanúvallomások értékelése mellett az alperesek rosszhiszemű pervitelére is. Ezen kívül a perköltség megállapítását helytelennek tekintette. A felperes a fellebbezését kiegészítette, utalva arra, hogy a 2001. március 29-i szerződés helyett a felek 2001. november 27. napján újabb, ugyanarra az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést kötöttek, így lényegében megszüntették a 2001. május 29-i szerződést. Ugyanakkor az elővásárlási jog megsértésének megállapítását kéri, mivel az I. rendű alperes pert indított a felperes ellen 100.000.000 forint összegű kártérítés megfizetése iránt.

Az I. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte a korábbi álláspontjának megerősítése mellett. Véleménye

szerint a felperes a fellebbezésében csak a korábban már előadottakat ismételte meg. Kérte a felperes perköltségben történő marasztalását.

A III. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben - bruttó 1.720.000 forint összegben - történő marasztalását kérte. Ténybeli és jogi álláspontját illetően az általa korábban előadottakat erősítette meg. Kifejtette, hogy a felperesi fellebbezés nem helytálló, az elsőfokú bíróság megfelelő bizonyítási eljárást követően a bizonyítékok helyes értékelésével jogszabályoknak megfelelő jogi álláspontra helyezkedve döntött, tájékoztatási kötelezettségének eleget tett, és helytállóan értékelte, hogy az alperesek szándéka tulajdon átruházásra irányult. Véleménye szerint az elsőfokú bíróság helytállóan ítélte meg a felperes teljesítőképességének hiányát, és a perköltség tekintetében is helytállóan döntött.

A felperes előkészítő iratban nyilatkozott az alperesek fellebbezési ellenkérelmeire, lényegileg a fellebbezésében foglaltakat fenntartotta.

A fellebbezés megalapozatlan.

A Ptk. 139. §-ának (1) bekezdése alapján a tulajdonjog ugyanazon a dolgon meghatározott hányadok szerint több személyt is megillette.

A Ptk. 145. § (1) bekezdése szerint saját tulajdoni hányadával bármelyik tulajdonostárs rendelkezhet. A (2) bekezdés értelmében a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg.

Ha a tulajdonostárs a tulajdoni illetőségét el kívánja adni, a kívülálló személytől eredő vételi ajánlatot köteles közölni minden egyes tulajdonostársával, kivéve, ha a

közlés az elővásárlásra jogosultak tartózkodási helye vagy más körülményei miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna. Ha az elővásárlásra jogosult a keresetében annak megállapítását kéri, hogy a sérelmére megkötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, tartozik egyúttal a vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot is tenni. A bíróság e nyilatkozatnak a komolyságát, valamint a teljesítőkészségnek és képességnek a valóságos voltát ellenőrzi. A vételi ajánlatot egész terjedelmében kell közölni az elővásárlásra jogosult tulajdonostárssal és a vételi ajánlat közlésekor annak elfogadására a körülmények által indokolt határidőt kell szabni. (Legfelsőbb Bíróság PK. 9. számú állásfoglalása).

A Ptk. 373. § (6) bekezdése alapján alkalmazandó (2) bekezdés értelmében, ha az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlat tartalmát magáévá teszi, a szerződés közöttük létrejön. Ha a jogosult a szerződési ajánlat elfogadására általában megszabott határidő alatt ilyen nyilatkozatot nem tesz, a tulajdonos a dolgot az ajánlatnak megfelelően vagy annál kedvezőbb feltételek mellett eladhatja.

A Ptk. 200. § (2) bekezdése szerint semmis az a szerződés, amely jogszabályba ütközik, vagy amelyet jogszabály megkerülésével kötöttek, kivéve ha ahhoz a jogszabály más következményt fűz.

A Ptk. 207. § (1) bekezdése szerint a szerződési nyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset körülményére tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett. A (6) bekezdés értelmében a színlelt szerződés semmis, ha pedig az más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni.

A Ptk. 234. § (1) bekezdése szerint a semmis szerződés érvénytelenségére - ha a törvény kivételt nem tesz - bárki határidő nélkül hivatkozhat. A semmisség megállapításához külön eljárásra nincs szükség.

A következőketes bírói gyakorlat értelmében semmisség megállapítására irányuló keresetindításra csak jogi érdekelttség vagy perindítási jogosultságot kifejezetten biztosító jogszabályi felhatalmazás esetén van lehetőség.

A Pp. 123. §-a értelmében megállapításra irányuló kereseti kérelemnek csak akkor van helye, ha a kért megállapítás a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása végett szükséges, és a felperes a jogviszony természeténél fogva vagy a kötelezettség lejártának hiányában vagy valamely más okból teljesítést nem követelhet.

Hangsúlyozottan az utóbbi rendelkezésekre tekintettel nincs helye olyan típusú megállapítási pernek, hogy valamely jog „elenyészett” vagy „megszűnt”, és nincs helye annak sem, hogy a felperes csak annak megállapítását kérje, hogy bizonyos szerződés megszűnt, nincsen hatályban.

A Bírósági Határozatokban közzétett több eseti döntésben kifejtették a bíróságok az adásvételi szerződések színlelt voltának megítélését illetően, hogy az ingatlan átruházási szerződés érvénytelenségét önmagában azon az alapon, hogy az az ellenszolgáltatást nem a felek valóságos akaratának megfelelően tünteti fel, nem lehet megállapítani. Ha valamelyik fél az ilyen szerződés semmisségére annak színlelt volta miatt hivatkozik, a szerződést a leplezett szerződés alapján lehet megítélni (XXV. PED V. pont, BH1997. 593).

A Pp. 164. § (1) bekezdésének rendelkezéseire is figyelemmel a szerződés színlelttségét annak a félnek kell bizonyítania, aki a szerződés semmisségére hivatkozik (pl. BDT 2007. 1617).

A fenti rendelkezések egybevetésével megállapítható, hogy a felperesnek a 2001. március 29-i szerződés színlelt voltára vonatkozó kereseti kérelmének alapossága nem nyert megfelelően bizonyítást. Egyértelműen megállapítható, hogy a felek szerződéses akarata a tulajdon átruházásra irányult. Az elsőfokú bíróság helyesen

utalt a XXV. számú PED rendelkezéseire és a Ptk. 365. §-ára, a szerződés a vételárat tartalmazta.

A felperesnek a birtokba adásra, illetve a vevőnek nyújtott kedvezményekre vonatkozó kérdésfeltevései és feltételezései önmagukban nem alapozzák meg a szerződés semmisségének megállapítását.

A 2001. november 27-i adásvételi szerződés körülményeinek vizsgálatát az elsőfokú bíróság helytállóan mellőzte a 23.G.25.256/2006. szám alatt indult, e szerződés vizsgálatára indított perre tekintettel. Ezen kívül a per irataiból egyértelműen megállapíthatóan a felperes nemcsak vagylagosan, hanem egymásnak ellentmondóan is változtatta a keresetét, hiszen a 2001. március 29-i szerződés kapcsán az elővásárlás joga megsértésének megállapítása iránt, de annak megállapítása iránt is terjesztett elő keresetet, hogy az elővásárlási joga elenyészett, a szerződés megszűnt.

Fenti indokolásbeli kiegészítéssel az elsőfokú bíróságnak a 2001. március 29-i szerződés érvénytelenségére (semmisségére) vonatkozó kereseti kérelem tárgyában elfoglalt jogi álláspontja helytálló.

Tény, hogy a felperes a Ptk. 227. §-ára alapított korábbi kereseti kérelmét az általa megjelölt külön perben érvényesíti, így az ezzel kapcsolatos megállapítások tévesen utalnak a Ptk. 207. § (6) bekezdésére, így ezt, továbbá D. G. tanúkenti előadására vonatkozó ítéleti megállapítást a Fővárosi Ítéltábla mellőzi. Az ingatlan-nyilvántartási állapottal, illetve a földhivatali eljárásokkal, valamint a 2001. november 27-i adásvételi szerződéssel kapcsolatban indult külön eljárásokra tekintettel a Fővárosi Ítéltábla ugyancsak mellőzi az ezen eljárásokkal, illetve az eljárások alapját képező jogi tényekkel kapcsolatos értékelést.

A felperesnek a Ptk. 373. § (1) - (2) bekezdéseire, az elővásárlási joga megsértésére vonatkozó hivatkozással előterjesztett kereseti kérelme tárgyában az elsőfokú bíróság a bizonyítékok okszerű mérlegelésével döntött.

A 2001. március 29-i adásvételi szerződés megküldésével az I. rendű alperes a vételi ajánlat közlése iránti kötelezettségének eleget tett (pl. BH2005. 320, BH1999. 63).

Az elővásárlási jogában megsértett tulajdonostárs jogainak megóvása úgy valósul meg, hogy amennyiben az elővásárlási jogának megsértésével kötött szerződés feltételeit (a vételi ajánlatot) az elővásárlásra jogosult elfogadja, akkor a jogosult és a tulajdonostárs között az adásvételi szerződés az ajánlatnak megfelelő tartalommal jön létre. Ebben a körben a bíróságnak vizsgálnia kell az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatának komolyságát és megalapozottságát, azt is, hogy abban az időpontban, amikor tudomást szerzett az elővásárlási jogát sértő szerződés léteéről, rendelkezett-e a joga gyakorlásához szükséges teljesítőképességgel vagy sem (BH2002. 107).

Az elsőfokú bíróság ebben a körben tévesen foglalt állást úgy, hogy az I. rendű alperesnek joga volt a III. rendű alperes részére biztosított részletfizetés helyett a felperestől egyösszegű teljesítést követelni. Ha az eredeti vételi ajánlat, illetve adásvételi szerződés részletfizetést is tartalmaz, az elővásárlásra jogosultat a részletfizetési kedvezmény ugyanúgy megilleti. Ugyanakkor az ajánlat változatlanul történő elfogadásának az elővásárlási jog gyakorlásával való összekapcsolhatóságát jelenti az is, hogy a felperes sem támaszthat további követelményeket illetve feltételeket. Ebben a körben a Fővárosi Ítéltábla utal arra, hogy a felperes 2001. május 23-i nyilatkozata az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozata kiegészítéseként értelmezendő és új ajánlatként értékelendő.

Helytállóan értékelte az elsőfokú bíróság a fizetési szándékra, illetve teljesítő képességre vonatkozóan a felperes 2001. május 23-i ténykedését is. Nem jelent

komoly fizetési szándékot és igazolt teljesítőképességet, ha a fél képviselője egy lezárt táskával jelenik meg az eladónál és kifejezett kérésre sem mutatja meg a táska tartalmát, nem igazolja a vételár (semmilyen összegű) meglétét. Ennek elmaradása a teljesítőképesség kétséget kizáró hiányaként értékelhető a tanúvallomásokban mint közvetett bizonyítékokkal szemben.

Az elsőfokú bíróság a per egyéb adatait együttesen értékelve helytállóan állapította meg, hogy a szerződéskötés időpontjában, illetve rövid idővel később, a felperes teljesítőképessége nem volt igazolt. A jogi képviselővel eljáró felperesnek nyilvánvalóan tisztában kellett lennie azzal, hogy a felperes - amennyiben az elővásárlási joggal való élés feltételeivel valóban rendelkezett - a vételár fizetési kötelezettségét banki átutalással vagy bírósági letétbe helyezéssel is teljesítheti, így az e körben előadott felperesi érvelés alaptalan. Az elsőfokú bíróság tájékoztatási kötelezettségének a fentebb írtak alapján eleget tett, mulasztása nem állapítható meg.

Az elsőfokú bíróság a kétszeri hatályon kívül helyezést követően lefolytatott újabb eljárásban a pertárgyértékre és az alperesek jogi képviselői által kifejtett ügyvédi tevékenység színvonalára és időigényére figyelemmel a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet (továbbiakban: IM rendelet) 3. § (1)-(2) bekezdéseinek alkalmazásával a nem eltúlzott mértékű ügyvédi munkadíjat állapított meg az I. rendű és III. rendű alperesek részére perköltségként, amelynek megfizetésére a Pp. 78. § (1)-(2) bekezdései és 81. § (1) bekezdése alapján helyesen kötelezte a túlnyomórészt pervesztes felperest.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla - az indokolás fenti módosításával és kiegészítéssel - az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta, továbbá kötelezte a sikertelenül fellebbező felperest a Pp. 239. § értelmében alkalmazandó Pp. 78. § (1)-(2) és 81. § (1) bekezdése, valamint az IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján az alperesek részére ügyvédi munkadíjból álló

másodfokú perköltség megfizetésére. Az ügyvédi munkadíj az IM rendelet 4/A. §-a alapján az általános forgalmi adót is tartalmazza. A felperes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése értelmében alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 15. § (3) bekezdése alapján köteles az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt, az Itv. 46. § (1) bekezdése szerint meghatározott 900.000 forint fellebbezési illeték külön felhívásra történő megfizetésére is.

A Fővárosi Ítéltábla a fellebbezést a Pp. 256/A. § (1) bekezdése f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2008. november 20.

. Koday Zsuzsanna s.k.
a tanács elnöke

Dr. Molnár József s.k.
előadó bíró

Dr. Sándor Ottó s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
bírósi tisztségviselő