

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Győri Ítéltábla a dr. Halász Judit ügyvéd által képviselt **felperesnek** a dr. Beregi Zoltán ügyvéd által képviselt **I.r. és II.r.**, a dr. Miksné dr. Szökrényesi Erzsébet ügyvéd által képviselt **"B"Zrt. III.r. alperesek** ellen szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt indított perében a Veszprém Megyei Bíróság 2009. december 9. napján kelt 4.P.21.198/2008/44. sorszám alatti ítéletével szemben a felperes által 45. szám alatt előterjesztett fellebbezés folytán megtartott tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I-II.r.alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 250.000,- (Kettőszázötvenezer) Ft, továbbá a III.r. alperesnek 125.000,- (Egyszázhuszonötezer) Ft másodfokú perköltséget, továbbá az államnak az illetékügyben eljáró hatóság felhívására 900.000,- (Kilencszázezer) Ft feljegyzett fellebbezési illetéket, viselje továbbá a fellebbezéssel felmerült költségeit.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy az alperesek között a perbeli ingatlanokra és az "A" Gazdaság ingó-eszközvagyonára kötött adásvételi szerződés az elővásárlási jogának sérelme folytán vele szemben hatálytalan, a szerződés közte és a III.r. alperes között jött létre. Kérte, hogy a bíróság rendelkezzen a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

A megyei bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg a Magyar Államnak 900.000,-Ft feljegyzett eljárási illetéket, valamint 15 napon belül az alpereseknek személyenként 500.000,-Ft perköltséget.

Határozata indokolásában megállapította, hogy a felperes 2003. október 20-án két okiratba foglaltan ingó- és ingatlanbérleti szerződést kötött a III.r. alperessel. A szerződés szerint a felperes bérbe vette a III.r. alperes tulajdonát képező ... hrsz-ú anyagbánya, a ... hrsz-ú major, a ... hrsz-ú major, a ... hrsz-ú udvar, a ... hrsz-ú lakóház, udvar, gazdasági épület, a ... hrsz-ú major, valamint a ... hrsz-ú lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlanokat, továbbá a "A" üzemelésébe tartozó berendezési és felszerelési tárgyakat.

A bérleti szerződéseket határozatlan időre kötötték. Mindkét szerződésben rögzítést nyert, hogy a felek a szerződéseket egymás jogi sorsát osztva kívánják kezelni.

Akként rendelkeztek, hogy a bérleti díjat a bérlő időszakonként előre köteles megfizetni. Arra az esetre, ha a bérlő bérleti díjak megfizetésével való késedelve a 8 napot meghaladja és felszólításra sem teljesíti fizetési kötelezettségét, a bérbeadó az írásbeli felszólítás bérlő általi kézhezvételétől számított 3 napon belül rendkívüli felmondással élhet. Mindkét szerződés tartalmazza, hogy a bérleti jogviszony megszűnik, amennyiben a bérlő a bérleti díj megfizetésével 15 napot meghaladó késedelembe esik és az írásbeli felszólítást követő 3 napon belül sem egyenlíti azt ki.

A bérbeadó a szerződések tárgyát képező ingatlan, illetve ingó vagyon privatizációja estére a bérlő részére elővásárlási jogot biztosított.

A bíróság megállapítása szerint a III.r. alperes a 2007. január 17-i levelében a bérleti díjtartozás 3 napon belüli megfizetésére szólította fel a felperest. E levélre hivatkozva 2007. január 22-én a felperes a bérleti díj csökkentésére tett javaslatot. Február 23-án kelt levelében a III.r. alperes a felperes 60 napon túl lejárt töketartozására hivatkozva a bérleti szerződéseket azonnali hatállyal felmondta.

A III.r. alperes 2008. április 11-én kelt adásvételi szerződéssel a bérleti szerződések tárgyát képező ingó- és ingatlanvagyon az I-II.r. alpereseknek 22.710.300,-Ft + ÁFA vételáron értékesítette, vállalva egyúttal az ingatlanok tehermentesítését. Az adásvételi szerződést a felperessel nem közölték. Az alperesek 2009. január 26-án az adásvételi szerződést felbontották, mert a III.r. alperes a tehermentesítési kötelezettségének nem tett eleget.

A megyei bíróság elsődlegesen azt vizsgálta, hogy fennállt-e a felperes elővásárlási joga. E tekintetben utalt arra, hogy a bérleti szerződésekben privatizáció esetére a felperes részére a III.r. alperes elővásárlási jogot biztosított, ez azonban a felperest csak a bérleti szerződés fennállása alatt, annak megszűnéséig illette meg. A felek mindkét bérleti szerződésbe több bontó feltételt építettek be, ezek egyike volt azon kikötés, mely szerint a bérleti szerződés megszűnik, ha a bérlő a bérleti díj megfizetésével 15 napot meghaladó késedelembe esik és azt az írásbeli felszólítást követő 3 napon belül sem egyenlíti ki. A III.r. alperes 2007. január 17-én kelt fizetési felszólítására a felperes 2007. január 22-én reagált, így a 3 napos fizetési határidő legkésőbb 2007. január 25-én lejárt. A tartozását a felperes csak részben egyenlítette ki, így a fennmaradó tartozásra tekintettel a szerződésben írt bontó feltétel beállt, a bérleti szerződések a Ptk. 228. §. (2) bekezdése alapján 2007. január 25-én megszűntek. Ezen álláspontjára figyelemmel a bíróság nem vizsgálta, hogy a szerződések későbbi felmondása jogoszerű volt-e a III.r. alperes részéről.

Utalt arra, hogy a III.r. alperes 2007. január 30-án kelt új bérleti díjakat közlő levele a fentiek miatt bérleti szerződés megkötésére irányuló ajánlatnak tekintendő, melyet a felperes nem fogadott el, így újabb szerződés nem jött létre.

Az elsőfokú bíróság nem tartotta megalapozottnak a felperesnek arra való hivatkozását, hogy a felek között haszonbérleti szerződések jöttek létre. Álláspontja szerint a bérelt ingatlanok nem minősülnek mezőgazdasági földterületnek, sem egyéb hasznot hajtó dolognak és nem tartoznak ez utóbbi körbe a felperes által bérelt ingóságok sem, a szerződés nem vonható a Ptk. 452. §. (1) bekezdésében foglaltak hatálya alá.

A felperes fellebbezésében elsődlegesen az ítélet keresete szerinti megváltoztatását, másodlagosan a hatályon kívül helyezését kérte.

Álláspontja szerint téves az elsőfokú ítélet azon megállapítása, hogy a felek közötti szerződések nem haszonbérleti, hanem bérleti szerződésnek minősülnek. A haszonbérlet tárgya ugyanis bármilyen gyümölcsöző dolog lehet és a bérlettől való elhatárolás alapvető szempontja a használat tárgya mellett annak célja. A perrel érintett bérleti szerződésekkel egyidejűleg, csak együttesen értelmezhető és kezelhető, egymásra épülő szerződéseket is kötöttek a felek. A haszonbérelő felperes a haszonbérbe vett dolgot kifejezett jövedelemszerzési céllal használja, a szerződés tárgyát képező dolgok rendeltetésszerű haszonvételére is jogosult. Kizárólag ez szolgálja a felperesi társaság jövedelmét.

A szerződés minősítésénél figyelemmel kell lenni arra is, hogy a III.r. alperes a korábbi, 2005. augusztus 15-i azonnali hatályú felmondását követően tudomásul vette a felperes azon Ptk. 457. §. (3) bekezdése szerinti nyilatkozatát, miszerint a felmondást nem fogadja el.

A fellebbezés szerint a megyei bíróság a bérfizetés elmaradását tévesen minősítette bontó feltételként. A Ptk. 228. §. (2) bekezdésének értelmezése körében a bírói gyakorlat szerint feltétel csak a felek magatartásán kívül eső, attól független, bizonytalan jövőbeli esemény lehet, és nem függhet a felek akaratától, fizetési készségétől. A felek a szerződésükben külön szabályozták a bérleti díj védelmére vonatkozó rendelkezéseket, a III.r. alperes ezzel kapcsolatosan mindvégig és következetesen a II.2. pontban szabályozott eljárási rendet követte.

A III.r. alperes a 2007. február 23-i felmondásában a szerződés IV.1.b. pontjára maga is csak, mint felmondási okra hivatkozott, tehát a III.r. alperes maga is úgy tekintette, hogy a szerződések 2007. február 23. napján még hatályban vannak.

Ugyancsak téves az a következtetés, hogy a III.r. alperes új bérleti díjat közlő, 2007. január 30-i levele új ajánlatnak minősül. A III.r. alperes a fennálló szerződésre hivatkozva, a szerződés II.1. pontjába beépített klauzula alapján 2007. január 30-án közölte a 2007-ben esedékes bérleti díjakat. Ez külön elfogadó nyilatkozat nélkül is a hatályban levő szerződés módosulását eredményezte.

A fentiek szerint igazolást nyert, hogy 2007. január 30-án a szerződések fennálltak, így a bíróság a megalapozott döntéshozatalhoz nem mellőzhette volna a 2007. február 23-i felmondás érvényességének vizsgálatát.

A felperes ugyanakkor kifejtette, hogy az iratokból megállapítható a felmondás érvénytelensége, hiszen az nem felelt meg a szerződésekben foglalt azonnali hatályú felmondásnak. 2007. február 23-án a III.r. alperes csak rendes felmondási jogával élhetett volna, ezt azonban nem tette meg. A felperes a III.r. alperes felmondását sem kifejezett

nyilatkozattal, sem ráutaló magatartással nem fogadta el, így a felmondás a Ptk. 457. §. (3) bekezdése alapján annak jogszerűsége esetén is hatályát veszítette.

Ezt támasztja alá az a tény is, hogy a III.r. alperes a bérleti díjra vonatkozó számlákat a felszámolásának 2008. áprilisi elrendeléséig a szerződés szerint kiállította, a felperes pedig továbbra is a szerződéseknek megfelelően járt el.

Az I-II.r. alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték. Álláspontjuk szerint a Ptk. 207. §. (1) bekezdése szerinti értelmezéssel egyértelműen megállapítható, hogy a perrel érintett szerződések határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződésnek minősülnek, nem minősíthetők haszonbérleti szerződésnek.

A bérleti szerződések elemei vannak túlsúlyban, ezért a bérleti szerződésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

Az I-II.r. alperesek álláspontja szerint a szerződések IV.1. pontjának b. alpontjában foglalt feltétel bontó feltételnek minősül. Bontó feltétel nem csak a felek magatartásán kívül eső, attól független, bizonytalan jövőbeni esemény lehet, a feltétel függhet a felek akaratától, fizetési készségétől is.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a III.r. alperes 2007. január 30-án kelt levele a bérleti szerződés megkötésére irányuló ajánlatnak tekintendő, amelyet a felperes nem fogadott el, így a felek között újabb bérleti szerződések sem jöttek létre.

A fellebbezésben foglaltakkal ellentétben az is megállapítható, hogy a bérleti szerződések az 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) rendelkezései alapján felmondással 2007. március 31. napjával megszűntek. Az Ltv. 24. §. (1) bekezdés a.) pontja és a 25. §. (1) és (4) bekezdése értelmében a III.r. alperes felmondása érvényes, hisz a felperest a tartozás megfizetésére 2007. január 17-én kelt levelével felszólította. A felperes a 2007. január 22-én kelt levelében ugyan fizetést ígért, de kötelezettségét maradéktalanul nem teljesítette, így a február 23-án kelt levelével a III.r. alperes írásban felmondta a szerződést.

Az ellenkérelem szerint a felperes az együttes értékesítésre kiírt pályázat során a részére szerződésben biztosított elővásárlási jogával nem élt, annak ellenére, hogy a pályázati felhívás erről egyértelműen rendelkezett. A pályázati felhívás szerint a felperest a regisztráció és az ajánlati biztosíték megfizetési után illette meg az elővásárlási jog gyakorlása, azonban ezen előírásoknak nem tett eleget, elővásárlásra vonatkozó igényét a pályázatban meghatározott határidő után, csak 2008. március 20-án kelt levelében jelezte.

Az I-II.r. alperesek álláspontja szerint a felperes az elővásárlási jog megsértésének orvoslására vonatkozó eljárás megindításával késlekedett, így magatartását úgy kell tekinteni, hogy nem kívánt elővásárlási jogával élni, annak gyakorlásáról lemondott. E tekintetben utaltak a Legfelsőbb Bíróság 2/2009. (VI.24.) PK véleményének 7. pontjában foglaltakra és a Ptk. 4. §. (1) és (4) bekezdésében foglalt rendelkezésekre.

Az I-II.r. alperesek megítélése szerint az adásvételi szerződés felbontását követően a perbeli esetben a felperes az elővásárlási jogával már nem élhet. Az alperesek 2009. január 26-án közös megegyezéssel felbontották a szerződést, mert az eladó nem tett eleget tehermentesítési kötelezettségének. A felperes csak ezt követően módosította és terjesztette ki keresetét arra, hogy a bíróság az adásvételi szerződést közte és a III.r. alperes között hozza létre.

Utaltak arra is, hogy a felperes szerződéses elővásárlási joga az ingatlan-nyilvántartásba nem került feltüntetésre, így az ingatlanokon jóhiszeműen tulajdonjogot szerző I-II.r. alperesekkel

szemben elővásárlási jogának megsértésére a felperes nem hivatkozhat (Legfelsőbb Bíróság 2/2009. (VI.24.) PK. véleményének 5. pontja és a BH 2006. évi 159. számú jogeset).

A III.r. alperes fellebbezési ellenkérelme az ítélet helyben hagyására irányult.

Kiemelte, hogy az értékesítésre a felszámolás elrendelését megelőzően került sor, az ingatlanokon az APEH jelzálogjoga állt fenn, így a kereset alaposága esetén a felperes is csak ilyen feltételekkel juthatna az ingatlanokhoz.

Utalt arra is, hogy az alperesek a szerződést felbontották.

Kifogásolta, hogy a felperes nem gondoskodott a vételár letétbe helyezéséről.

Álláspontja szerint helyesen minősítette a megyei bíróság a megállapodásokat bérleti szerződésnek, s helyesen állapította meg, hogy azok megszűntek.

A III.r. alperes másodlagos álláspontja szerint a felmondás is a szerződések megszűnését eredményezte. A felmondásra akkor is jogszerűen került sor, ha a Ltv. szabályai lennének az irányadók.

A felperes fellebbezése az alábbiak szerint nem megalapozott.

A megyei bíróság a per eldöntéséhez szükséges bizonyítást lefolytatta, a megállapított tényállást azonban az ítélet tábla az alábbiakkal egészíti ki: A "B" Zrt. privatizációjáról szóló 2135/2006. (VII.27.) Kormányhatározat 2/C. pontja a per tárgyát képező vagyontömeg és a kerteskői gazdasághoz tartozó földterületek együttes értékesítését tűzte ki célul.

Ennek megfelelő tartalommal került sor a pályázati felhívás közzétételére (1/F/4. alatt csatolt irat), amely a 2. pontjában a kerteskői gazdaság teljes eszközvagyonára vonatkozó ajánlatot érvénytelennek minősíti arra az esetre, ha a pályázó a kerteskői gazdasághoz tartozó állami tulajdonú földterületek megvásárlására nem nyújt be a "C" Tanácshoz érvényes ajánlatot.

A pályázati kiíráshoz tartozó információs nemarandum (9/F/1. alatt csatolt irat 3. oldala) szintén igazolja, hogy a kerteskői gazdasághoz tartozó vagyonelemek és a termőföldterület együttes megvásárlására került a pályázat kiírásra.

A termőföldre irányuló pályázati kiírás az elővásárlási jog gyakorlását a pályázati eljárás során, a pályázati ajánlat benyújtásával és a pályázók számára előírt egyéb feltételek (a regisztráció és az ajánlati biztosíték megfizetése) mellett tette lehetővé.

A fentiekre figyelemmel megállapítható, hogy a pályázat kiírói (a III.r. alperes, valamint a "C" Tanács) a gazdaság eszközvagyonát, valamint a termőföldvagyonot jogilag osztatlanként (dologösszességként) kívánták értékesíteni és a felek másodfokú eljárás során tett nyilatkozatai alapján megállapítható, hogy így is értékesítették, mindkét vagyontömeg az I-II.r. alperesek által került megvásárlásra.

A Legfelsőbb Bíróságnak az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló 2/2009. (VI.24.) PK. véleménye értelmében az elővásárlási jog gyakorlásának feltétele, hogy az elővásárlási jog jogosultja az eladó által elfogadott vételi ajánlattal egyező tartalmú elfogadó nyilatkozatot tegyen (7. pont).

A PK vélemény 9/b. pontja értelmében az elővásárlásra jogosult a dologösszesség egészére vonatkozó - vele közölt - ajánlat tartalmát csak teljes egészében fogadhatja el (csak ebben az esetben van meg a felek között az adásvételi szerződés létrejöttét eredményező konszenzus). Ha az elővásárlásra jogosult kizárólag arra a dologra tesz elfogadó nyilatkozatot, amelyre az

elővásárlási joga vonatkozik, nyilatkozata új ajánlatnak minősül, így közte és a tulajdonos között a szerződés csak akkor jön létre, ha ajánlatát a tulajdonos elfogadja.

A pályázati kiírás értelmében az elővásárlásra jogosult ajánlata csak akkor felelne meg teljes terjedelmében az eladók által elfogadott pályázati ajánlatnak, ha mind a gazdaság ingó- és ingatlanvagyonára, mind pedig az értékesíteni kívánt termőföldingatlanra kiterjedne. A felperes azonban a megkívánt formában és tartalommal nem gyakorolta elővásárlási jogát, a pályázati felhívásnak megfelelő - a termőföldre is kiterjedő - elfogadó nyilatkozatot nem tett, de érvényesen nem is tehetett, hisz az 1994. évi LV. törvény (Tftv.) 6. §. (1) bekezdése értelmében, mint belföldi jogi személy termőföld tulajdonjogát nem szerezheti meg. A peradatok utalást tartalmaznak arra, hogy a felperes tulajdonosai, mint természetes személyek a Tftv. szerinti elővásárlási jogukra hivatkozással a termőföldre is bejelentették az elővásárlási jog gyakorlására irányuló igényüket, de ez nem azonosítható a felperes, mint jogi személy ilyen irányú nyilatkozatával.

A felperes elfogadó nyilatkozata tehát nem a dologösszesség egészére, csupán annak egy részére, a kerteskői gazdaság eszközállományára vonatkozott. Nyilatkozata így új ajánlatnak minősül, melyet azonban a III.r. alperes nem fogadott el, így a felperes és a III.r. alperes között a szerződés nem jött létre.

Nyilvánvaló, hogy a dologösszességgént való értékesítés nem ütközik a Ptk. 5. §. (1) bekezdésében foglalt tilalomba, nem az elővásárlási jog meghíúsítását célzó rosszhiszemű, tisztességtelen, visszaélészerű joggyakorlásnak minősül, hisz a gazdaság eszközállománya és a termőföldvagyon a gazdasági forgalomban funkcionális egységet alkot, együttesen biztosítják a kerteskői gazdaságon való megfelelő gazdálkodást.

A kifejtettekre tekintettel attól függetlenül nem lehet megalapozott az elővásárlási jog megsértésére alapított felperesi igényérvényesítés, hogy fennállt-e a felperes és a III.r. alperes közti szerződés az alperesek szerződéskötésekor (az I. és II.r. alperesek vételi ajánlatának III.r. alperes általi elfogadásakor). A továbbiakban tehát nem volt perdöntő jelentősége annak, hogy a felek közötti szerződés miként minősíthető, megszűnésére vagy megszüntetésére melyek az irányadó jogszabályi rendelkezések, illetve a felperes és a III.r. alperes közötti szerződés ennek alapján jogszerűen megszüntetésre került-e. Erre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének ezzel kapcsolatos indokolását mellőzte, míg az érdemben helyes - a keresetet elutasító - ítéletet a Pp. 253. §. (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperes a Pp. 78. §. (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az államnak a feljegyzett fellebbezési illetéket, az alpereseknek pedig a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §. (2) bekezdés b.) pontja, valamint (5) és (6) bekezdése szerint megállapított - ÁFA-t is tartalmazó - ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Az I-II.r. alpereseket közös jogi képviselő képviselte, így ők egyetemlegesen jogosultak a másodfokú perköltség követelésére, melynek összegét az ítéltábla az elsőfokú bíróság által megállapított összeg felében határozta meg.

A III.r. alperes javára megítélt másodfokú perköltség összegének megállapításakor arra volt figyelemmel, hogy az I-II.r. alperesek jogi képviselője a másodfokú tárgyaláson megjelent és fellebbezési ellenkérelmében valamennyi, a jogvita elbírálása során szóba jövő szempontot

és azok lehetséges jogi kihatását részletesen elemezte, míg a III.r. alperes jogi képviselője a másodfokú tárgyaláson nem jelent meg és ellenkérelmének elkészítése nem kívánt meg olyan terjedelmű ügyvédi tevékenységet, mint az I-II.r. alperesek ellenkérelme.

Győr, 2010. december 15. napján

Dr. Zámbó Tamás sk.
a tanács elnöke

Dr. Maurer Ádám sk.. Menyhárdné dr. Sarmon Hedvig sk
előadó bíró bíró

A kiadmány hitelül:
Kiadó: