

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága
mint felülvizsgálati bíróság
Pfv.VI.20 992/2009/4.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a ROSTA Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Rosta Márton ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. felpereseknek a dr. Tóth Alice ügyvéd által képviselt I.r. és a dr. Szabó Dénes László ügyvéd, valamint a dr. Soós Annamária ügyvéd által képviselt II.r. alperesek ellen szerződés létre nem jöttének és érvénytelenségének a megállapítása iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróságnál 1.P.51 655/2007. szám alatt megindított és másodfokon a Fővárosi Bíróság 43.Pf.633 806/2008/3. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperesek részéről benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2009. évi november hó 3-án megtartott tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi, a Pesti Központi Kerületi Bíróság 1.P.51.655/2007/22. számú ítéletét megváltoztatja és megállapítja, hogy az alperesek között 2004. szeptember 30-án a b.-i ingatlanra szerződés nem jött létre.

Kötelezi az alpereseket, hogy tizenöt nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg a felpereseknek 600 000 (hatszázezer) forint elsőfokú, fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költséget.

I n d o k o l á s :

A felperesek a b.-i 53 m² alapterületű önkormányzati bérlakás bérlőtársai. Az ingatlan 1958 óta műemléki védelem alatt áll. Az ingatlan tulajdonosa az I.r. alperes volt.

2004. szeptember 30-án az I.-II.r. alperesek csereszerződés elnevezésű megállapodást kötöttek. Ennek alapján az ingatlanban az I.r. alperes tulajdonát képező albetéteket az I.r. alperes elcserélte a II.r. alperes tulajdonát képező b.-i 397 m² alapterületű üzlethelyiségre. A szerződésben rögzítették, hogy az ingatlanban a lakás céljára szolgáló albetétekben bérleti

jogviszony alapján bérlők laknak. A II.r. alperesre a tulajdonosváltással a bérleti jogviszonyok átszállnak. A II.r. alperes vállalta, hogy az ingatlanban lévő lakások bérleti díját a szerződés aláírását követő egy éven belül kizárólag az önkormányzat rendelete által meghatározott mértékben emeli fel és a bérlők részére a bérleti joguk fennállásáig biztosítja a választási lehetőséget a bérleti jogviszony folytatására, vagy a bérlemény kártalanítás mellett történő kiürítésére. Az ingatlanból történő kihelyezés teljes egészében a II.r. alperes kötelezettségévé vált.

A szerződés 3. pontjában szerepel, hogy a felek az ingatlanaikat egymás között csere jogcímén ruházzák át. Az önkormányzati tulajdonban álló ingatlan értékét lakottan 406 000 000 forintban határozták meg, ezen belül a lakáscélú ingatlanok összértéke 106 000 000 forintban, míg a nem lakás céljára szolgáló ingatlanoké 300 000 000 forint + ÁFA összegben került megjelölésre. A II.r. alperes által csereként felajánlott ingatlan forgalmi értékét 111 000 000 forint + ÁFA összegben állapították meg a felek azzal, hogy a két ingatlan közötti értékkülönbséget 295 000 000 forint + ÁFA összeg, amelyet a II.r. alperes a szerződés 4. pontjában foglaltak szerint teljesít.

A felek által kötött csereszerződésre a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal 2005. február 16-án jóváhagyást adott.

Az I.r. alperes a szerződés alapján a tulajdonába kerülő üzlethelyiségre a szerződéskötés napjával azonos napon, 2004. szeptember 30-án opciós szerződést kötött a II.r. alperesnek akkor a tulajdoni érdekeltségi körébe tartozó **M. Kft.-vel**. Az opciós szerződésben a jogosult valójában vételi kötelezettséget vállalt. Az opciós jog gyakorlásának határideje az I.r. alperes képviselő testületi döntésével 2007. december 31. napjára módosult. 2007 decemberében a vételi jog jogosultja élt a vételi jogával.

A felperesek a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt az alperesek által kötött csereszerződés hatálytalanságának, illetve másodlagosan érvénytelenségének megállapítását kérték. Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította, a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte.

A megismételt eljárásban a felperesek kereseti kérelme elsődlegesen arra irányult, hogy az alperesek közötti szerződés velük, mint bérlőkkel szemben hatálytalan. A hatálytalanság megállapítása mellett kérték az ingatlanukra vonatkozóan a II.r. alperes tulajdonjogának törlését, egyben az I.-II.r. felperesek tulajdonjogának az albetétre történő bejegyzését egymás között 1/2 - 1/2 arányban. E kereseti kérelmüktől a későbbekben elálltak

figyelemmel arra, hogy a bíróság megkereste a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt, amely azt a tájékoztatást adta, hogy a műemléki épületek lakásonként történő elidegenítéséhez nem járulnak hozzá az épület teljeskörű műemléki rekonstrukciója előtt, a hivatal 1994 óta követi ezt a gyakorlatot.

A felperesek kereseti kérelmükben annak megállapítását is kérték, hogy az alperesek közötti csereszerződés nem jött létre. Hivatkoztak arra, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lt.) 50. § (2) bekezdése szerint annak a bérlőnek a lakását, aki nyugellátásban részesül, és az elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni. Elővásárlási jogukkal a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal álláspontja miatt nem élhetnek, az Lt. 50. § (2) bekezdése alapján azonban hozzájárulásuk szükséges az általuk bérelt ingatlannak az önkormányzat által harmadik személy részére történő elidegenítéséhez. Ezt a hozzájárulást a Ptk. 215. §-ában foglaltaknak megfelelően az I.-II.r. alperesek nem szerezték be, így a szerződésük érvényesen nem jött létre.

A felperesek szerint az alperesek által kötött szerződés a Ptk. 200. § (2) bekezdésének első fordulata alapján semmis. A szerződés ugyanis önkormányzati rendeletbe, tehát jogszabályba ütközik. A 38/2000. (XII.12.) I.r. alperesi rendelet 10. § (3) bekezdését és 31. § (4) bekezdését sérti a szerződés. Emellett a szerződés az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény (Áht.) 108. § (1) bekezdésébe is ütközik, mert eszerint a rendelkezés szerint az I.r. alperesnek nyilvános versenyeztetés útján kellett volna értékesítenie az ingatlant, ha törvény vagy törvényi felhatalmazás alapján kiadott jogszabály nem tesz kivételt.

Végül a felperesek a kereseti kérelmükben az I.-II.r. alperesek között megkötött szerződés semmisségét a jóerkölcsbe ütközésre és a jogszabály megkerülésére irányuló voltára alapították. Előadták, hogy a csereszerződés megkötésére kizárólag azért került sor, hogy a bérlőket az elővásárlási joguk gyakorlásától megfosszák. A csereingatlanra valójában az I.r. alperesnek nem volt szüksége, arra azonnal vételi jogot engedett és a vételi jog gyakorlása folytán ezen ingatlan már nem is áll a tulajdonában. Bár a szerződést az alperesek csereszerződésnek nevezték, abban valójában az adásvételi elemek domináltak és tulajdonképpen egy adásvételi szerződést lepleztek. A szerződés semmisségének megállapítására irányuló kereset előterjesztésére a felpereseknek van perbeli legitimációja, mert a szerződés semmisségének megállapítása esetében a leplezett adásvételi szerződésre vonatkozóan elővásárlási joguk állna fenn, illetve, ha ezt nem gyakorolhatják,

megilleti őket az Lt. 50. § (2) bekezdése szerinti vétőjog. Kérték, hogy a bíróság a szerződéskötés előtti állapotot állítsa helyre, a II.r. alperes tulajdonjogának törlését rendelje el és az I.r. alperes tulajdonját jegyezzék vissza az ingatlan-nyilvántartásba a felperesek által bérelt lakást illetően.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. A II.r. alperes álláspontja szerint a felpereseket nem illeti meg elővásárlási jog figyelemmel arra, hogy az egész ingatlan átruházására került sor, emellett a felek az ingatlanra vonatkozóan nem adásvételi, hanem csereszerződést kötöttek. A szerződés semmisségének megállapítása körében pedig a felpereseknek nincs perindítási joga, mert ebben a kérdésben közvetlen érdekeltséggel nem rendelkeznek, a perindításra jogszabályi felhatalmazásuk nincs. A II.r. alperes szerint a felpereseket a tulajdonosváltással közvetlen joghátrány nem éri, hiszen a bérleti jogviszonyt a csereszerződés is biztosítja a felpereseknek. A felperesek, ha elővásárlási joguk fennállna, akkor sem tudnák az ingatlanegységüket megvásárolni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal álláspontjára tekintettel.

A II.r. alperes vitatta, hogy a felpereseket az Lt. 50. § (2) bekezdése alapján un. vétőjog illetné meg. Álláspontja szerint e jogszabályhely a felperesekre nem alkalmazható, mert az azokat a személyeket hivatott védeni, akik nem tudnak elővásárlási jogukkal élni, a felperesek pedig nem tekinthetők ilyen személyeknek. Véleménye szerint a szerződés nem sértette az I.r. alperes önkormányzati rendeletének szabályait és az Áht. 108. § (1) bekezdésében foglalt szabályt sem. Ha nem kizárólag adásvétel útján történik az ingatlan elidegenítése, mellőzhető a nyilvános értékesítés. A szerződéssel nem kívántak semmiféle jogot kijátszani, az I.r. alperes még három évig használta a csereingatlant az opciós jog gyakorlásának időpontjáig. A vételi jog jogosultja pedig nem a II.r. alperes érdekeltégi körébe tartozik, a II.r. alperes egy külföldi befektető cég tulajdonában áll.

Az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét elutasította. A felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A bíróság álláspontja szerint az alperesek között adásvétellel vegyes csereszerződés jött létre. A kialakult bírói gyakorlat alapján a teljes ingatlan elidegenítésére kötött adásvételi szerződés esetében nem áll fenn az elővásárlási joga az egyes önkormányzati lakások bérlőinek, csereszerződés esetében pedig a vevőnek olyan ellenszolgáltatása van, amelynek biztosítására az elővásárlásra jogosultak képtelenek lennének. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint tehát a felperesek elővásárlási jogának fennállta a vitatott szerződéssel kapcsolatban két okból sem állapítható meg.

A bíróság álláspontja szerint a felpereseket az Lt. 50. § (2) bekezdése szerinti vétőjog sem illeti meg. A műemléki védettséget élvező építmények esetében a műemlékvédelemről szóló 1997. évi LIV. törvény 58. § (1) bekezdése, majd a jelenleg hatályos 2001. évi LXIV. törvény 92. §-a szerint az 1998. január 1-én már műemléki védettség alatt álló ingatlanok tekintetében első helyen az államot, második helyen a kötelező feladatot ellátó helyi önkormányzatot, ennek hiányában az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot illeti meg az elővásárlási jog. A speciális jogszabály a felsoroltaknak biztosítja az ilyen jellegű ingatlanok esetében az elővásárlási jogot, ezért az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a műemlékvédelem alatt álló ingatlanok esetében a lakásbérelő elővásárlási joga nem áll fenn, figyelemmel arra, hogy egy speciális jogszabályi rendelkezés megelőzi az általános jogszabályban írottakat. Elővásárlási jog hiányában a felperesek nem hivatkozhatnak az Lt. 50. § (2) bekezdésében foglalt szabályra, amely akkor illetné meg őket, ha egyébként a műemlékvédelem alatt álló ingatlan vonatkozásában a bérlőknek fennállna az elővásárlási joga, de a felperesek azzal nem tudnának élni. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az Lt. 50. § (2) bekezdésében foglalt szabályt nem lehet kiterjesztően értelmezni. A szabály nem vonatkozik azokra a bérlőkre, akik élni kívántak volna az elővásárlás jogával, csak azt számukra nem engedélyezték.

A szerződés létre nem jött a felperesek által felhívott okból tehát nem állapítható meg, a szerződés létrejöttéhez a felperesek Ptk. 215. § (1) bekezdése szerinti hozzájárulására nem volt szükség.

Az érvénytelenségi okokra alapított kereseti kérelemmel kapcsolatban az elsőfokú bíróság utalt a BH. 1998.599. számú döntésre, amely jogesetben a bíróság a jogi érdekeltséget megállapította a szerződés semmisségére történő hivatkozás során azzal, hogyha a szerződés semmisnek bizonyulna, akkor a bérlők az elővásárlási jogukkal élhetnének. A bíróság szerint azonban a jelen ügyben a felperesek a kifejtettek alapján nem rendelkeznek elővásárlási joggal, így nincs jogi érdekeltségük a szerződés semmisségére való hivatkozás körében sem.

A bíróság álláspontja szerint a felperesek jogi helyzete a tulajdonosváltással nem változik. A II.r. alperes ugyanazokat a jogokat és kötelezettségeket szerzi meg, amelyekkel a jogelődje rendelkezett, így a bérleti jogviszony tartalma is át száll rá. Ennek alapján az elsőfokú bíróság szerint a felperesek által lakott lakás bérleti díja kizárólag az önkormányzati rendeletben foglalt mértékben kerülhet meghatározásra a bérleti jog teljes fennállási időszakában. A cserelakás felajánlásával az I.r. alperes is

bármikor megszüntetheti a bérleti jogviszonyt, a II.r. alperes pedig ugyanilyen kötelezettségeket vállalt.

A jogerős ítélettel szemben a felperesek nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet, amelyben az ítélet hatályon kívül helyezését és a kereseti kérelmüknek megfelelő új határozat meghozatalát kérték. Másodlagosan az eljáró bíróságok ítéleteinek hatályon kívül helyezése mellett az első vagy másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára való utasítását kérték. Előadták, hogy álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság tévesen állapította azt meg, hogy a felpereseket nem illeti meg elővásárlási jog a műemlékvédelem alatt álló ingatlan vonatkozásában. A felperesek álláspontja szerint a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal elismerte a felperesek elővásárlási jogának fennállását, csak annak konkrét gyakorolhatóságát nem látta teljesíthetőnek. A különböző jogszabályok csak sorrendet állítanak fel az elővásárlásra jogosultak között. A bérlőket is megilleti az elővásárlás joga, bár e jogukat kétségekívül megelőzi a speciális jogszabályban meghatározott elővásárlási jogosultság.

A szerződés létre nem jöttére, érvénytelenségére vonatkozó kereseti kérelmekkel kapcsolatban a felperesek a felülvizsgálati kérelemben előadták, hogy álláspontjuk szerint a perbeli legitimációjuk minden tekintetben megállapítható. A felperesek elővásárlási joga ugyanis fennállna, de azzal nem élhetnek a műemlékvédelem érdekeire tekintettel. Erre tekintettel azonban megilleti őket az Lt. 50. § (2) bekezdésében foglalt un. vétőjog. E rendelkezés ugyanis nemcsak azokat a nyugdíjas bérlőket védi, akik anyagi helyzetük miatt nem tudnak élni az elővásárlási jogukkal, hanem általában azokat, akik elővásárlási joguk alapján nem tudják megszerezni azt a lakást, amelyben laknak. A felperesek tehát fenntartották azt a kérelmüket, hogy hozzájárulásuk hiányában a szerződés nem jött létre.

A felperesek álláspontja szerint az I.r. alperes eleve nem az egész épületet értékesítette egyben, hiszen a **C.** Kft. már 1999 óta tulajdonosa a 6. számú albetétnek. A jogosultnak az egyes dologra vonatkozó elővásárlási jogát nem érinti az a körülmény, hogy a tulajdonos osztatlan szolgáltatásként adja el az egyébként fizikailag osztható dolgokat. A szerződésnek a jogi oszthatatlanságra vonatkozó rendelkezése a Ptk. 200. § (2) bekezdésébe ütközik, ezért semmis.

A felperesek álláspontja szerint az összes önkormányzati tulajdonban álló albetét együttes értékesítése nem zárta volna ki a felperesek elővásárlási jogának gyakorlását, a felperesek ugyanis a ház többi bérlőjével együttesen gyakorolták volna az elővásárlási jogukat.

A felperesek előadták, hogy az első és másodfokú bíróság álláspontjával szemben nem közömbös, hogy a bérlő önkormányzati bérlakásban lakik-e, vagy magántulajdonban álló lakásra van bérleti jogviszonya. Az önkormányzati lakás bérleti jogának elvesztése önmagában megalapozza az ügyben a felperesek keresetőségi jogát. Ezt követően a felperesek a felülvizsgálati kérelemben tételesen bemutatták azokat a különbségeket, amelyek az önkormányzati lakás bérlőjének és a magántulajdonú lakás bérlőjének helyzete között fennállnak, így utaltak az Lt. 29. § (1) bekezdésére amely szerint a bérlő a bérbeadó hozzájárulásával a lakást elcserélheti. Az Lt. 32. § (2) bekezdése szerint vannak olyan személyek, akiket törvény alapján a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, ezek a lakásbérleti jogviszony folytatására jogosultak bizonyos feltételek fennállása esetében. E személyek részére az Lt. 32. § (7) bekezdése biztosítja, hogy a lakáshasználatot változatlan feltételek mellett folytathassák. Az Lt. 24. §-a és 27. §-a a felmondás körében is korlátozásokat állapít meg az önkormányzati bérbeadó számára. Ezeket a jogait a felperesek a magánszféra keretei között elveszítik.

A felperesek a szerződés semmisségének megállapíthatósága körében hivatkoztak arra, hogy az alperesek közötti szerződés az ingatlanok elidegenítéséről szóló önkormányzati rendelet 10. § (3) bekezdését sérti. Amikor az ingatlan elidegenítésére sor került, az ingatlant ki kellett volna venni az önkormányzati rendelet mellékletéből, amelyben szerepelt. Ennek hiányában az önkormányzati rendeletben foglaltak ezen épület bérlői vonatkozásában is alkalmazandók. A rendelet értelmében az elidegenítéssel a tulajdonjog átszállására vonatkozó rendelkezés csak akkor lép hatályba, ha a bérlők bérleti joga megszűnik. Ezzel szemben az önkormányzat az általa kötött szerződés 6. pontjában minden erre vonatkozó megállapodást a II.r. alperesre bízott anélkül, hogy meghatározta volna azokat a garanciákat, amelyek az önkormányzati rendeletben szerepelnek. A II.r. alperes a bérleti jogviszony vele való megkötésére szóló felhívásában a bérleti szerződés megkötésének feltételül szabta, hogy csak egy évig biztosítja az önkormányzati rendelet szerinti lakáshasználati jogot, ami azt is jelenti az Lt. 26. § (7) bekezdése szerint, hogy - ha ezt követően a felek másképpen nem állapodtak meg -, cserelakás nélkül is felmondható a bérleti jogviszony. A fentiekre tekintettel az eljáró bíróságok tévedtek abban a kérdésben, hogy az alperesek szerződéskötésével a felperesek helyzete nem változik.

Az I.r. alperes rendelkezési jogát az Lt. és az önkormányzati rendelet is korlátozta, a Ptk. 114. § (1) bekezdése szerint a korlátozással ellentétes megállapodás semmis.

A felperes fenntartotta, hogy az alperesek közötti szerződés megsértette az alperes 25/2004. (V.25.) önkormányzati rendeletében a versenyeztetésre vonatkozó szabályokat, valamint az Áht. 108. § (1) bekezdésében foglaltakat is. Az ingatlanok értéke meghaladta a vagyonrendeletben előírt értékhatárt. Erre figyelemmel a cserére sem kerülhetett volna sor versenytárgyalás nélkül, a szerződés ezért is semmis.

Végül a felperesek megismételték azt az álláspontjukat, hogy az alperesek közötti szerződés a jóerkölcsebe ütközik, mert az adásvétellel vegyes csereszerződés formát azért választották, hogy a felperesek, illetve többi bérlő elővásárlási jogának gyakorlását megakadályozzák, illetve a versenyeztetést kizárják. Ezzel kapcsolatban a felperesek előadták, hogy a szerződésben az alperesek elkülönítették a lakások ellenértékét, illetve a nem lakás céljára szolgáló ingatlanok ellenértékét. A lakások ellenértékét a II.r. alperes készpénzben, átutalással fizette meg. Valójában tehát egy szerződésbe foglalták az adásvételt és a cserét, a csere azonban a nem lakás céljára szolgáló helyiségek vonatkozásában jött létre. A II.r. alperes tagadásával szemben a felperesek szerint a II.r. alperes és az **M.** Kft. között a szerződéskötés idején a tulajdonosi kör ténylegesen azonos volt. A csere tárgyát képező ingatlant a II.r. alperes az I.r. alperestől vásárolta meg, nyilvánvaló, hogy erre az ingatlanra a csereszerződés megkötésekor sem volt újra szüksége az I.r. alperesnek. Erre mutat az is, hogy opciós szerződést kötött az ingatlanra. Ennek alapján az üzlethelyiség visszakerült a II.r. alpereshez, mint az **M.** Kft. 87 %-os tulajdonosához. Mindezek alapján megállapítható, hogy a csereelemet a szerződésben az I.-II.r. alperesek valójában csak színlelték, jogszabály kijátszására használták fel.

A felperesek a felülvizsgálati kérelemben bejelentették, hogy a Fővárosi Ítéltábla az 5.Pf.20 818/2008. számú ügyben 2009. április 9-én jogerős ítéletet hozott a perbeli szerződés tárgyában. Ezt más felperesek indították az alperesek ellen szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt és a perben a Fővárosi Főügyészség is felperesként vett részt. A Fővárosi Ítéltábla a Fővárosi Főügyészség keresetének helyt adott és az I.-II.r. alperesek között létrejött szerződést semmisnek nyilvánította, valamint intézkedett, hogy az ingatlan-nyilvántartásban a 6. számú albetét kivételével az eredeti állapot visszaállításra kerüljön.

Az I.-II.r. alperesek ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felperesek felülvizsgálati kérelme alapos.

A bíróság jogerős ítéletével a felperesek keresetét azért utasította el, mert megállapítása szerint a felperesek nem rendelkeztek elővásárlási joggal, ezért az alperesek között létrejött szerződés érvénytelenségének a megállapítását sem kérhették.

Elsősorban tehát abban a kérdésben kellett állást foglalni, hogy a felpereseket az elővásárlási jog megillette-e.

A Ptk. 373. § (1) bekezdés szerint elővásárlási jog csak adásvételhez kapcsolódhat, ezért vizsgálni kellett, hogy az alperesek között milyen szerződés jött létre.

Az I.-II.r. alperesek között 2004. szeptember 30-án megkötött csere, illetve opciós szerződést tartalmának - és nem elnevezésének - megfelelően kell minősíteni. A két szerződés megkötésére egymásra tekintettel került sor. Az opciós jog jogosultja kötelezettséget vállalt arra, hogy a II.r. alperes tulajdonából az I.r. alperes tulajdonába kerülő csereingatlant megvásárolja. A Ptk. 375. § (1) bekezdésében szabályozott opciós jog vételi jogosultságot jelent, nem pedig vételi kötelezettséget. Ezzel szemben a felek között létrejött szerződés azt is rögzíti, hogy a vételi jog jogosultját díjfizetési kötelezettség terheli, ha nem él az opciós jogával. A peradatok alapján tehát egyértelműen megállapítható, hogy az I.-II.r. alperesek között valójában adásvételi szerződés jött létre a Ptk. 365. § (1) bekezdése szerint, amelyben az I.r. alperes, mint eladó a csereingatlanra eső vételár rész megfizetésére ily módon adott fizetési halasztást. Ezt a jogi minősítést alátámasztja az a tény is, hogy - ahogy arra a felülvizsgálati kérelem helyesen utal -, a II.r. alperes a cserehelyiségként felajánlott üzlethelyiséget az I.r. alperestől vásárolta meg. Az I.r. alperes a csereszerződés megkötésének napján gondoskodott arról, hogy az így megszerzett üzlethelyiség ne maradjon a tulajdonában, tehát az I.r. alperes valójában az általa átruházott ingatlanegységek fejében pénzfizetésre tartott igényt.

A 2004. szeptember 30. napján létrejött szerződés - tartalma szerint - adásvételi szerződés.

A jogerős ítélet álláspontja szerint a felpereseket az elővásárlási jog azért nem illette meg, mert az I.r. alperes az ingatlan egészét adta el, melyre a felperesek elővásárlási joga nem állt fenn és mert a műemlékvédelem alatt álló ingatlanokra a bérlők elővásárlási jog nem illeti meg. A jogerős ítéletnek mindkét megállapítása téves.

A Legfelsőbb Bíróság - a kialakult bírói gyakorlatot összefoglaló - 2/2009. (VI.24.) PK véleményének 9. pontja értelmében a dologösszességben álló, tehát az egymással alkotórészi kapcsolatban nem álló, de funkcionális kapcsolatban lévő, fizikailag osztható szolgáltatásnak minősülő, de a gazdasági forgalomban egységet alkotó dolgok értékesítése esetében a tulajdonos köteles a harmadik személytől származó vételi ajánlatot a Ptk. 373. §-ának (1) bekezdése alapján közölni mindazokkal, akinek a dologösszességhez tartozó dolgok bármelyikén elővásárlási joguk áll fenn. A dologösszesség egészére vonatkozó, vele közölt ajánlatot az elővásárlásra jogosult csak teljes egészében fogadhatja el. Ilyen megegyezés hiányában az elővásárlási jogosult csak akkor tudja e jogát külön az e joggal terhelt dologra nézve gyakorolni, ha az általa indított perben a bíróság megállapítja, hogy a dologösszességként történő értékesítés az adott esetben az elővásárlási jog megghiúsítását célzó, rosszhiszemű, tisztességtelen, visszaélésszerű joggyakorlásnak minősül.

A perben a felperesek előadták, hogy a bérlők egyesületet alapítottak annak érdekében, hogy az egyszerre, egy szerződéssel értékesített albetéteket ebben a formában megvásárolhassák. Az I.r. alperes azonban eltérő jogi álláspontja miatt meg sem kísérelte az elővásárlási jogosultak részére a II.r. alperestől érkezett ajánlatot közölni.

A kulturális örökség védelméről szóló törvény a lakás bérlőit nem zárja ki az elővásárlásra jogosultak köréből. A műemlékvédelem alatt álló ingatlanok esetében a speciális jogszabály csak a bérlőket megelőző jogosultságot ad az elővásárlásra, de abban az esetben, ha a külön jogszabályban megnevezettek elővásárlási jogukkal nem kívánnak élni, a bérlőket az általános szabályok szerint megilleti az elővásárlási jog. Az egyéb elővásárlási jog a másikat nem szünteti meg, az kizárólag az elővásárlásra jogosultak közötti sorrend tekintetében irányadó.

Kétségtelen, hogy a felperesek az elővásárlási joguk gyakorlására vonatkozó kereseti kérelmüket az örökségvédelmi hivatal álláspontjára tekintettel már nem tartották fenn. Az a tény azonban, hogy az örökségvédelmi hivatal a műemléki épületek lakásonként történő elidegenítéséhez csak akkor járul hozzá, ha az épület teljeskörű műemléki rekonstrukciója megtörténik, nem jelenti azt, hogy a felpereseknek nem lenne elővásárlási joguk, csupán annyit jelent, hogy az adott körülmények között azt nem gyakorolhatják a hatóság hozzájárulásának hiányában. A hozzájárulás hiánya a felperesek elővásárlási jogát nem szüntette meg. A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint tehát - az alperesi védekezéssel szemben - a felperesek elővásárlási jogának tényéből folyó egyéb jogosultságaik gyakorlásának a jelen perben nincs

akadálya amiatt, hogy az elővásárlási jog konkrétan nem gyakorolható. Éppen erre tekintettel kell a felpereseknek más jogcímet választaniuk a jogaik megóvása érdekében.

A kifejtettek alapján a Legfelsőbb Bíróságnak az a jogi álláspontja, hogy a felperesek elővásárlási joga a jelen ügyben fennáll, ebből következően a felpereseket a szerződés létre nem jötte, illetve semmisségének megállapítása iránt is megilleti a keresetőségi jog. A felülvizsgálati kérelemben a felperesek részletesen hivatkoztak arra, hogy az önkormányzati lakás bérlőjének helyzete, illetve az egyéb lakást bérlő személy helyzete között milyen jelentős eltérések vannak. A Legfelsőbb Bíróság szerint önmagában az önkormányzati lakás bérleti jogának megszűnése is megalapozta volna a felperesek keresetőségi jogát.

Figyelemmel arra, hogy a felperesek a kereseti kérelmükbe elsődlegesen a szerződés létre nem jöttére hivatkoztak, a Legfelsőbb Bíróságnak a felülvizsgálati kérelem alapján elsőként ezt kellett vizsgálnia, tekintettel arra is, hogy a létre nem jött szerződés semmisségének vizsgálatára már nincs szükség.

A felperesek álláspontja szerint az Lt. 50. § (2) bekezdésében foglalt joguk alapján a Ptk. 215. §-ában foglaltakra tekintettel az I.-II.r. alperesek közötti szerződés nem jött létre és így arra az érvénytelenség jogkövetkezményeit kell alkalmazni. Az Lt. 50. § (2) bekezdése szerint annak a bérlőnek a lakását, aki nyugellátásban részesül és az elővásárlási jogával nem él, szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint, amelyet a másodfokú bíróság is osztott, e rendelkezést nem lehet kiterjesztően értelmezni. E szabály azoknak a nyugdíjas bérlőknek kíván védelmet biztosítani, akik anyagi helyzetük, vagy más ok miatt nem kívánják a lakásuk tulajdonjogát megszerezni, de nem vonatkozik azokra a bérlőkre, akik elővásárlási jogukat akarták gyakorolni, de azt számukra nem engedélyezték.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint az Lt. 50. § (2) bekezdéséből a jogerős ítéletben elfoglalt álláspont nem vezethető le. A rendelkezés csak annyit tartalmaz, hogy annak a nyugellátásban részesülő bérlőnek a hozzájárulása szükséges, aki elővásárlási jogával nem él. A jogszabályi rendelkezés azt szolgálja, hogy a nyugellátásban részesülő bérlőket az önkormányzat a lakásuk értékesítése során ne hozhassa olyan helyzetbe, hogy a szabadpiac feltételei szerint legyenek kénytelenek gyakorolni a jövőben a bérleti jogosultságukat. A jogszabály nem tartalmaz olyan megkorlátást, hogy csak azokat illetné meg e védelem, akiknek anyagi helyzetük miatt nincs lehetőségük a lakásuk megvásárlására. A jogszabály szövegéből inkább az következik, hogy a törvény azokat

a nyugellátásban részesülő bérlőket kívánta védelemben részesíteni, akik valamilyen okból nem tudják a lakásukat megvásárolni. Ebből a szempontból teljesen mindegy, hogy ennek anyagi oka van-e, vagy az oka, hogy a műemlékvédelmi hatóság az épület rekonstrukciójának hiányában nem járul hozzá az elővásárlási jog gyakorlásához. E szabálynak nyilvánvalóan az a célja, hogy az önkormányzat, illetve a szerződést kötő harmadik személy a nyugdíjas bérlőknek olyan feltételeket ajánljon, amely számukra kedvező és így a hozzájárulásukat megadják.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint tehát a felpereseket - az elővásárlási jog gyakorolhatóságának hiányában - megilleti az Lt. 50. § (2) bekezdésében foglalt ún. vétőjog, vagyis hozzájárulásuk hiányában a szerződés nem jött létre. A felperesek az érvénytelenség jogkövetkezményeit az általuk bérelt lakás vonatkozásában kérték levonni. A részleges érvénytelenség megállapításának nincs jogi akadálya. A felperesek kérték azt is, hogy az I.r. alperes javára az általuk bérelt lakás tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba kerüljön visszajegyzésre. Ezzel kapcsolatban a Legfelsőbb Bíróságnak hivatalos tudomása van arról, hogy ez más ügyben hozott jogerős ítélet alapján már megtörtént, így a felperesek kérelme ebben a körben okafogyottá vált.

Figyelemmel arra, hogy a szerződés létre nem jöttének megállapítására került sor, a Legfelsőbb Bíróság már nem vizsgálta azokat a kereseti kérelmeket, amelyek az alperesek közötti szerződés semmisségének a megállapítására irányultak az önkormányzati lakásrendelet, a vagyonrendelet, illetve az Áht. szabályainak megsértése miatt.

A kifejtettek alapján a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (4) bekezdése szerint hatályon kívül helyezte és a Pesti Központi Kerületi Bíróság elsőfokú ítéletét megváltoztatta. Megállapította, hogy az I.-II.r. alperesek között a 2004. szeptember 30-án a b.-i ingatlanra a szerződés nem jött létre.

A felperesek felülvizsgálati kérelme eredményre vezetett, ezért a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az alperesek egyetemlegesen kötelesek megfizetni a felpereseknek, mint együttes jogosultaknak a teljes peres eljárás során felmerült költségeit. Ennek megállapítása során a Legfelsőbb Bíróság figyelembe vette a felperesek által lerótt illeték összegét, valamint az őket képviselő jogi képviselő munkadíját, ez utóbbi összeget a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése szerint határozta meg azzal, hogy az az általános forgalmi adót is tartalmazza.

Budapest, 2009. november 3.

*. Kollár Márta sk. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet sk.
előadó bíró, dr. Wellmann György sk. bíró.*

Kovácsné

A kiadmány hiteléül:

bírósági írnok