

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla a Giró Szász és Társa Ügyvédi Iroda; dr. Giró Szász János ügyvéd által képviselt felperesnek, a személyesen eljáró I - III. rendű, a dr. Hidasi Gábor ügyvéd által képviselt IV - V. rendű alperesek ellen, szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Fővárosi Bíróság 2011. január 20. napján meghozott, 63.P.20.503/2008/40. számú kijavított ítélete ellen, a felperes részéről 41. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság kijavított ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg a IV-V. rendű alpereseknek, külön-külön, 125.000 - 125.000 (százhuszonötezer-százhuszonötezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A ... szám alatti társasház Alapító Okiratának IV/2. pontja értelmében a társasházi ingatlanokra a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. Az I-III. rendű alperesek a '2' helyrajzi szám alatti társasházi ingatlan 10800/12211 arányú tulajdoni illetőségét a 2006. szeptember 27-én kelt adásvételi szerződéssel eladták a IV. rendű alperesnek. A IV. rendű alperes a vételárát megfizette az eladóknak. Az átruházott tulajdoni illetőség tulajdonosaként a földhivatal bejegyezte a IV. rendű alperest az ingatlan-nyilvántartásba. Az I-III. rendű alperesek kérésére a IV. rendű alperes a 2007 január 8-án kelt levélben hívta fel a felperest az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozattételre. A IV. rendű alperes szintén írásban hívta fel nyilatkozattételre az V. rendű alperest is. A 2007. január 8-án kelt adásvételi szerződéssel az V. rendű alperes megvásárolta az ingatlannak az 1411/12211

arányú tulajdoni illetőségét. Az V. rendű alperes 2007. január 10-én, a felperes 2007. január 16-án kelt levélben jelentette be, hogy gyakorolja az elővásárlási jogát. Az I-III. rendű alperesek a 2007. január 23-án kelt levelükben tájékoztatták az V. rendű alperest arról, hogy az V. rendű alperes ajánlatát fogadták el, és erről a 2007. január 25-én kelt levélben a felperest is értesítették. Ezt követően a földhivatal a 2007. június 5-én az alperesek között létrejött megállapodás alapján az V. rendű alperest jegyezte be tulajdonosként az ingatlan-nyilvántartásba.

A felperes a keresetében az alperesek között 2007. június 5-én létrejött megállapodás érvénytelenségének a megállapítását, és az eredeti állapot helyreállítását kérte. Az eredeti állapot helyreállítása körében igényt tartott az V. rendű alperes tulajdonjogának törlésére az ingatlan-nyilvántartásból, valamint az I-III. rendű, illetve a IV. rendű alperesek tulajdonjogának a visszajegyzésére. Kifejtette, hogy a megállapodás a tisztességes és jóhiszemű joggyakorlás követelményébe ütközik, mert az kifejezetten arra irányult, hogy megakadályozza a felperes tulajdonszerzését. Ezért a megállapodás a Ptk. 4. §-a, 5. §-a és 200. § (2) bekezdése alapján semmis. Kérte a felperes annak a megállapítását is, hogy az I-III. rendű, valamint a IV. rendű alperes között 2006. szeptember 27-én létrejött adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan, és az adásvételi szerződés az I-III. rendű alperesek, mint eladók és a felperes, mint vevő között jött létre. Indítványozta, hogy a bíróság keresse meg a földhivatalt a felperes tulajdonjogának bejegyzése érdekében. A felperes okfejtése szerint az V. rendű alperesnek nem volt valós a vételi szándéka. Álláspontja szerint ezt támasztja alá az a körülmény, hogy az V. rendű alperes már tudott az adásvételi szerződésről a létrejöttének időpontjában, az elővásárlási jogát azonban nem gyakorolta. A felperes érvelése szerint az elővásárlásra jogosultak közül egyedül ő gyakorolta az elővásárlási jogát jogszerűen. Ennek a következménye az, hogy az adásvételi szerződés a felperes elővásárlási jogát sérti, így az adásvételi szerződés az I-III. rendű alperesek, mint eladók és a felperes, mint vevő között jött létre.

Az alperesek az ellenkérelmükben a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását indítványozták. Az I-III. rendű alperesek állították, hogy a felperes tudott a 2006. szeptember 27-én létrejött adásvételi szerződésről. Hivatkoztak arra, hogy az elővásárlásra jogosultak közül jogosultak voltak választani, és jogszerűen választották vevőnek az V. rendű alperest. Tagadták eljárásuk rosszhiszeműségét. A IV. és V. rendű alperesek védekezésükben kifejtették, hogy a felperes a törlési kereset előterjesztésére az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény 63. § (2) bekezdésében biztosított határidőt elmulasztotta. Előadták, hogy a IV. rendű alperes beruházásaira tekintettel a szerződéskötést megelőző állapot nem állítható helyre. Vitatták, hogy a 2007. június 5-én az alperesek által megkötött megállapodás jogszabályba ütközik. Állították, hogy az V. rendű alperes vételi szándéka valós volt, a vételárat megfizette, tulajdonjogát pedig a földhivatal bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg a IV. és az V. rendű alpereseknek 15 nap alatt külön-külön 250.000 -

250.000 forint perköltséget. Ítéletének indokolásában megállapította, hogy a felperest a társasházi alapító okirat alapján elővásárlási jog illette meg az I-III. rendű alperesek által átruházott tulajdoni hányadon. Kifejtette, hogy az I-III. rendű alperesek nem tettek eleget a Ptk. 373. § (1) bekezdésében előírt kötelezettségüknek, mert a vételi ajánlatot nem közölték megfelelő módon az elővásárlásra jogosultakkal, köztük a felperessel. A perben kihallgatott tanúk vallomása alapján az elsőfokú bíróság tényként állapította meg azt, hogy a felperes legkésőbb 2006. november 24-én tudomást szerzett az adásvételi szerződésről. Ekkor a jogsértés orvoslását a felperes nem kérte, a kialakult helyzetbe belenyugodott. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperes ilyen módon ráutaló magatartással lemondott az elővásárlási jog gyakorlásáról. Az elsőfokú bíróság úgy foglalt állást, hogy az alperesek nem sértették meg a jóhiszemű és tisztességes eljárás követelményét azzal, hogy a IV. és V. rendű alperesek közötti személyi összefonódásra tekintettel jelölték ki vevőként az V. rendű alperest. Nem sértették meg a jóhiszemű és tisztességes eljárás követelményét azzal sem, hogy a végleges megállapodást hat hónappal az elővásárlási jog gyakorlása után kötötték meg. Kifejtette, hogy a megállapodás nem ütközik sem jogszabályba, sem pedig jóerkölcsbe. Emiatt a megállapodás semmissége nem állapítható meg.

Az ítélet ellen, annak megváltoztatása, keresetének teljesítése és az alperesek első- és másodfokú perköltségben marasztalása érdekében a felperes terjesztett elő fellebbezést. Fellebbezésében kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság iratellenesen, valamint érdektelennek nem tekinthető tanúk vallomásából állapította meg azt, hogy a felperes tudott a 2006. szeptember 27-én létrejött adásvételi szerződésről. Előadta, hogy a felperes 2006. novemberében szóban kérte a részletes tájékoztatást az átruházás jogcíméről, a vételárról, valamint a vételár teljesítésének módjáról, és minden más egyéb lényeges körülményről. Hivatkozott arra, hogy az I-III. rendű alpereseknek a Ptk. 373. § (1) bekezdésében és a PK 9. számú Kollégiumi Állásfoglalásban foglaltaknak megfelelően kellett volna eljárniuk. Ennek alapján a vételi ajánlatot teljes terjedelmében és írásban kellett volna közölniük a felperessel. Sérelmezte az elsőfokú bíróságnak azt az álláspontját, ami szerint a felperes tudomásszerzése az adásvételi szerződésről olyan körülmény, ami lehetővé tette az elővásárlási jog gyakorlását. A felperes előadta, hogy 2008. január 31-én szerzett tudomást arról, hogy az V. rendű alperes tulajdonjoga nem került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, és az V. rendű alperes tulajdonszerzése tekintetében őt tévedésben tartják. A tudomásszerzéshez képest egy munkanapon belül benyújtotta a keresetlevelét, ezért nem alapos az elsőfokú bíróságnak az a megállapítása, hogy a felperes hallgatólagosan lemondott az elővásárlási jogának a gyakorlásáról. Utalt arra, hogy az V. rendű alperes csak a keresetlevél közlését követően adta be a bejegyzés iránti kérelmét a földhivatalba. A felperes álláspontja szerint ez a körülmény is azt támasztja alá, hogy az V. rendű alperesnek nem volt valós vételi szándéka. Kifogásolta a felperes azt is, hogy az elsőfokú bíróság nem vonta a mérlegelés körébe, és nem értékelte azokat a körülményeket, amik az alperesek magatartásának a rosszhiszeműségét támasztják alá.

A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy a fellebbezés nem megalapozott.

A társasház tulajdonostársai számára a társasház Alapító Okiratának IV/2. pontja biztosított elővásárlási jogot a társasházi ingatlanokra vonatkozóan.

A Ptk. 373. § (1) bekezdése szerint, ha a tulajdonos meghatározott dologra nézve írásbeli megállapodással elővásárlási jogot enged és a dolgot el akarja adni, a kapott ajánlatot a szerződés megkötése előtt köteles az elővásárlásra jogosulttal közölni. Nem terheli e kötelezettség a tulajdonost, ha annak teljesítése a jogosult tartózkodási helye vagy más körülményei miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna.

Az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló PK 9. számú Kollégiumi Állásfoglalás I./ pontja értelmében, 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 jogosult tartózkodási helye vagy más körülményei miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna.

A Kollégiumi Állásfoglalás IX./ pontja kimondja, hogy a vételi ajánlatot egész terjedelmében kell közölni az elővásárlásra jogosult tulajdonostárssal.

A Kollégiumi Állásfoglalás X./ pontja rögzíti, hogy a vételi ajánlat közlésekor annak elfogadására a körülmények által indokolt határidőt kell szabni.

Megalapozottan hivatkozott a felperes mind a keresetében, mind a fellebbezésében arra, hogy az I-III. rendű alperesek nem a Ptk. 373. § (1) bekezdésében, illetve a PK. 9. számú Kollégiumi Állásfoglalásban foglaltaknak megfelelően jártak el. A IV. rendű alperes vételi ajánlatát ugyanis nem közölték teljes terjedelemben és írásban a felperessel, mint elővásárlásra jogosult tulajdonostárssal, annak ellenére, hogy az ajánlat közlésének nem volt akadálya.

Az elővásárlásra jogosult számára az elővásárlási jog gyakorlásának a lehetősége akkor nyílik meg, miután vele az ajánlatot teljes terjedelmében közölték, és annak tartalmát megismerhette. Ezt követően az eladó által megszabott határidő áll a jogosult rendelkezésére, hogy nyilatkozatát megtegye.

Önmagában az adásvételi szerződés megkötéséről való tudomásszerzés nem elégséges az elővásárlási jog gyakorlásához, vagy az arról való lemondáshoz. A Ptk. 373. § (1) bekezdése egyértelműen és határozottan az eladó kötelezettségeként határozza meg a vételi ajánlat közlését az elővásárlásra jogosultakkal. Ennek elmulasztása esetén nem értékelhető az elővásárlásra jogosult terhére, ha az ajánlat részletes ismeretének hiányában nem tesz az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatot. Mindezek miatt a Fővárosi Ítéltábla nem osztotta az elsőfokú bíróságnak azt a jogi álláspontját, ami szerint a felperes, miután tudomást szerzett az adásvételi szerződés megkötéséről, azt

tudomásul vette, abba belenyugodott, és az elővásárlási jogáról ráutaló magatartással lemondott.

Az I-III. rendű alperesek a felperes felhívásának eleget téve a IV. rendű alperes közreműködésével pótolták a mulasztásukat, és a vételi ajánlatot írásban és teljes terjedelmében közölték az elővásárlásra jogosultakkal. A vételi ajánlat szabályszerű közlését követően két elővásárlásra jogosult, a felperes és az V. rendű alperes is gyakorolta az elővásárlási jogát. Mindkét jogosult az elővásárlási jogát a társasház Alapító Okiratából származtatta, így az elővásárlási jog gyakorlására egymással egy sorban voltak jogosultak.

A PK 9. számú Kollégiumi Állásfoglalás II./ pontja értelmében, ha több olyan jogosult van, aki az eladásra kerülő egész tulajdoni illetőségre a vételi ajánlatot a magáévá teszi, közülük az eladó választ, és ebben az esetben az elővásárlási jog a választott jogosultat illeti meg.

Ennek alapján az I-III. rendű alperesek jogosultak voltak választani a felperes és az V. rendű alperes között. Választásuknak sem az indokairól, sem a céljáról, sem egyéb szempontjairól nem kötelesek számot adni, ezért választásuk annak indoka, célja vagy más szempontja miatt nem kifogásolható. Tekintettel arra, hogy az I-III. rendű alperesek jogszerűen választották vevőnek a felperessel egy sorban elővásárlásra jogosult V. rendű alperest, a felperes nem hivatkozhat sikeresen az elővásárlási jogának a megsértésére és az adásvételi szerződés vele szembeni hatálytalanságára.

Az elővásárlási jog a tulajdonos tulajdon feletti rendelkezésének egyik korlátja. A célja az, hogy az elővásárlásra jogosult a dolgot más személyeket megelőzve vásárolhassa meg. Ilyen módon az elővásárlási jog gyakorlása minden esetben megghiúsítja valaki másnak a vételi szándékát. Emiatt önmagában az a körülmény, hogy az elővásárlási jog gyakorlása más személy tulajdonszerzését megakadályozza, nem ütközik sem jogszabályba, sem pedig jóerkölcsbe. Abban az esetben, ha több, egymással egy sorban elővásárlásra jogosult verseng a tulajdonjog megszerzéséért, az eladót választás illeti meg. Az eladó választása a korábban részletesen kifejtett indokok miatt nem kifogásolható. Önmagában a választás ténye nem teszi az adásvételi szerződést sem jogszabályba, sem jóerkölcsbe ütközővé.

Az alperesek között 2007. július 5-én létrejött megállapodás csupán annak a jogkövetkezményeit rendezte, hogy az V. rendű alperes az elővásárlási jogát jogszerűen gyakorolta, és az I-III. rendű alperesek jogszerűen választották ki vevőként az V. rendű alperest az elővásárlásra jogosultak közül. Ezt meghaladóan olyan tényállási elem vagy peradat, ami a megállapodás jogszabályba vagy jóerkölcsbe ütközésének megállapításához vezethetne, nem merült fel.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A Fővárosi Ítéltábla a Pp. 239. §-a szerint alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest a másodfokú perköltség megfizetésére.

, 2011. május 6.

. Molnár Ambrus s. k. a tanács elnöke, Dr. Lente Sándor s. k. előadó bíró, Dr. Csóka István s. k. bíró