

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Győri Ítéltábla a Gulyás Ügyvédi Iroda által képviselt **felperesnek** a dr. Csontos Réka Ügyvédi Iroda véd) és "**C**" Ügyvédi Iroda által képviselt **I.r., II.r. és III.r.alperesek** ellen szerződés hatálytalanságának megállapítása iránti perében a Komárom-Esztergom Megyei Bíróság 2010. január 22. napján kelt 4.P.20.554/2009/34. számú ítélete ellen alperesek részéről 35. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelesek az I-II-III.r. alperesek egyetemlegesen megfizetni a felperesnek 15 napon belül 200.000,- (Kettőszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s:

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes és a II.r. alperes testvérek, a II.r. alperes házastársa az I.r. alperes, az I.r. alperes és a II.r. alperes gyermeke a III.r. alperes.

2008. novemberben a **Helység 1** belterületi ...1. hrsz-ú, természetben az ... szám alatti 2064 m²-es - kivett lakóház, udvar megjelölésű - ingatlan tulajdonosa 35/120 hányadban a felperes,

14/120 tulajdoni hányadban az I.r. alperes,

29/120 tulajdoni hányadban a II.r. alperes,

30/120 tulajdoni hányadban a felperes és a II.r. alperes édesapja, id. felperes neve, 12/120 tulajdoni hányadban a felperes volt házastársa "**A**" voltak.

A perbeli ingatlanon álló lakóépület első részében a felperes és az édesapja, a ház udvari részében az I. és a II.r. alperes lakott, illetve lakik.

A III.r. alperes meg kívánta vásárolni a szüleinek a fenti tulajdoni illetőségét, haszonélvezeti joguk egyidejű biztosításával. A III.r. alperes jelezte vételi szándékát a felperesnek, és azt is, hogy az ingatlanon átalakításokat szeretne végezni, amely a tulajdoni hányadokat is érintheti. A felperes anyagi lehetőségei nem érik el a III.r. alperesét, és továbbra is változatlan feltételek mellett szeretett volna az ingatlanban lakni. 2008. év vége felé a III.r. alperes telefonon kereste a felperest, hogy az egyre konkrétabb vásárlási szándékáról tájékoztassa, melynek során a felperes a részletesebb feltételekre nem kérdezett rá, anélkül nyilatkozott úgy, hogy az I. és II.r. alperes tulajdoni hányadát nem kívánja megvásárolni.

Az alperesek a "B" Ügyvédi Irodának 2008. december 1-én három adásvételi szerződés elkészítésére adtak megbízást. Az ekkor felvett tényvázlat szerint többek között az I. és II.r. alperes a tulajdoni illetőségüket el kívánták adni 10.000.000,- forintért, holtig tartó haszonélvezeti joguk fenntartásával, amelynek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kívántak kikötni azzal, hogy az ingatlanban a vevő is jogosult a birtokába lépni. Ugyanerre a két tulajdoni illetőségre a III.r. alperes házastársa, "C" javára is haszonélvezeti jog alapítását kérték. Tudomásul vették, hogy id. felperes nevenek, továbbá a felperesnek és "A"-nak elővásárlási joga van.

A fenti tényvázlattal majdnem egyező tartalommal 2008. december 1-én írásban a felperest elővásárlási jog gyakorlására hívták fel. Az I. és II.r. alperes az általuk aláírt felhívásban arról tájékoztatta a felperest, hogy az ingatlan összesen 43/120 tulajdoni illetőségének megvételére ajánlatot kaptak, az ajánlati vételár 10.000.000,- forint, amely a szerződés hatálybalépésének napjától számított 8 napon belül egy összegben esedékes. A vevő hozzájárul, hogy az eladott tulajdoni hányadrészre az I. és II.r. alperes és "C" javára holtig tartó haszonélvezeti jog és elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön egyidejűleg az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre. A kézhezvételtől számított 15 napon belül írásbeli nyilatkozat formájában kérték az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat megtételét. A felhívás nem tartalmazta, hogy az ingatlant a III.r. alperes kívánja megvásárolni, de a III.r.alperes vételi szándékáról a felperes a korábbi telefonbeszélgetésből már tudott.

A felperes megbeszélte a megküldött ajánlatot menyével ("D"), és tőle is azt a véleményt kapta, hogy mivel "C" 1967-es születésű, az ő életkora miatt nem célszerű az elővásárlási jogot gyakorolni. Emiatt a felperes 2008. december 12-én elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatot tett, azzal a feltétellel, hogy a „vevők és a haszonélvezők véglegesen és visszavonhatatlanul jelentsék ki, hogy az ingatlanhasználati viszonyokon nem kívánnak változtatni, többtelehasználati díjat pedig nem követelnek tőle."

Az ajánlati felhívással egy időben a megbízott ügyvédi irodában elkészült az adásvételi szerződés is. Az elővásárlási jog gyakorlására való felhívástól eltérően azonban az adásvételi szerződésbe már nem került bele "C" holtig tartó haszonélvezeti joga. További feltételként rögzítésre került, hogy a vevő a vételár teljes megfizetésének napján az ingatlan birtokába léphet. Az aláírt adásvételi szerződés szerint a III.r. alperes megvásárolta az I. és II.r. alperes

tulajdonában álló 43/120 tulajdoni hányadot 10.000.000,- forint vételárért azzal, hogy egyidejűleg az eladóknak, az eladott 43/120 tulajdoni hányadára holtig tartó haszonélvezeti joga, és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. A III.r. alperes vállalta, hogy az I.r. alperesnek 3.255.814,- forintot, a II.r. alperesnek 6.744.186,- forintot a szerződés hatályba lépésének napjától számított 8 napon belül megfizet.

Az alperesek jogi képviselője 2008. december 20-án nyújtotta be az első bejegyzési kérelmet a földhivatalhoz. A kérelemhez az adásvételi szerződéseken kívül csak az APEH-adatlapot csatolta. A kérelem szerint holtig tartó haszonélvezeti jog bejegyzését kérte az I. és II.r. alperes, továbbá tulajdonjog bejegyzését a III.r. alperes javára. Nem kérte bejegyezni "C" haszonélvezeti jogát és az elidegenítési és terhelési tilalmat sem. Előbbi az írásba foglalt szerződésben sem szerepelt.

A körzeti földhivatal 2009.január 5-én, majd 2009. január 22. napján hiánypótlási felhívást bocsátott ki az alperesek jogi képviselője felé, többek között felhívta arra, hogy a tulajdonostársak elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatát pótolják, és csatolják a szerződés 10. pontjában foglalt bejegyzési engedélyt is. Miután a megadott határidőt az alperesek elmulasztották, a földhivatal 2009. február 12-én kelt határozatával a bejegyzési kérelmet elutasította

E határozat meghozatalát követő napon (2009. február 13-án) érkeztek meg a megbízott ügyvédtől a földhivatalhoz az elővásárlási jogra felhívással kapcsolatos okiratok, valamint a bejegyzési engedély, és utóbbiban már "C" javára is holtig tartó haszonélvezeti jog bejegyzését kérték, bár az adásvételi szerződésben "C" javára haszonélvezeti jog kikötése ténylegesen nem szerepelt. A földhivatal a kérelem nélkül érkezett iratokat visszaküldte a megbízott ügyvédnek.

Az alperesek jogi képviselője a bejegyzési kérelmet ezután 2009. március 5-én nyújtotta be ismételten, melyben ismételten a III.r. alperes javára tulajdonjogot, az I. és II.r. alperes javára haszonélvezeti jog bejegyzését kérte a 43/120 tulajdoni illetőségre. Csatolta az ingatlan adásvételi szerződéseken túl a bejegyzési engedélyt - 2009. január 16-i dátummal - és ebben már nem szerepelt "C" javára a haszonélvezeti jog bejegyzésének engedélye.

A földhivatal a 2009. március 17-én kelt határozatával az I. és II.r. alperesek tulajdoni illetőségét törölte, bejegyezte 43/120 tulajdoni hányadra a III.r. alperes tulajdonjogát, illetve holtig tartó haszonélvezeti jogot jegyzett be az I. és II.r. alperes javára az eladott 43/120 tulajdoni illetőségre. E a határozatot a felperes 2009. március 20-án kapta meg, és ebből értesült arról, hogy "C" javára haszonélvezeti jogot nem jegyeztek be az eladott tulajdoni illetőségre. A felperes gyermekével, "E"-vel) menyével, valamint élettársával a 2009. március 22-23-i családi ünnepségen beszélt arról, hogy ilyen feltételek mellett ő is meg kívánta volna vásárolni az ingatlant, mert "C" javára bejegyezni jelzett haszonélvezeti jog miatt nem élt csak az elővásárlási jogával. A felperes fia és menyje támogatta a felperes vásárlási szándékát, a fia jelezte, hogy a szükséges vételárát a rendelkezésére bocsátja. Ezután a felperes személyesen is eljár a földhivatalnál, és az ottani ügyintézőtől és hivatalvezetőtől tájékozódott arról, hogy valójában a benyújtott adásvételi szerződés és a neki megküldött felhívás között eltérés van. Ezt követően 2009. április 3-án a felperes a

fiával írásban is kölcsönszerződést kötött, mely szerint a fia biztosítja neki a 10.000.000,- forintot, rendelkezésére áll ezen összeg.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével megállapította, hogy az I. és II.r. alperes mint eladó és a III.r. alperes mint vevő között a perbeli ingatlan I.r. alperes 14/120 tulajdoni hányadára és a II.r. alperes 29/120 tulajdoni hányadára a felperes elővásárlási jogának megsértésével kötött 2008. december 1-i adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan. Megállapította, hogy a felperes által tett vételi ajánlatra tekintettel a perbeli ingatlan I.r. alperes 14/120, II.r. alperes 29/120 arányú tulajdoni illetőségére érvényes adásvételi szerződés jött létre a 2008. december 1-i ingatlan adásvételi szerződés tartalmával megegyezően az I. és II.r. alperes mint eladók és a felperes mint vevő között. Kötelezte a felperest, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követő 8 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek 3.255.814,- forint, míg a II.r. alperesnek 6.744.186,- forint vételárat. Felhívta a **Helység 1-i** Körzeti Földhivatalt, hogy a fenti vételárak kifizetésének igazolását követően a perbeli ingatlan tekintetében a felperes 14/120 és 29/120 arányú tulajdonjog szerzését vezesse át vétel jogcímén, egyidejűleg az I.r. alperes 14/120 illetőleg a II.r. alperes 29/120 tulajdoni hányadára vonatkozó tulajdonjogot törölje. A felperes által megvásárolt összesen 43/120 tulajdoni hányadrészre az eladó I. és II.r. alperesek holtig tartó haszonélvezeti jogát, és a haszonélvezeti jog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat pedig jegyezze be. A fentiek túsására kötelezte az I-II-III.r. alperest. Kötelezte az I.-II-III.r. alperest, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 600.000,- forint lerótt illetékből, továbbá 500.000,- forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló perköltséget.

Határozatának indokolásában rámutatott, hogy a Ptk.145.§.(2) bekezdése szerint a felperest mint tulajdonostársat a perbeli ingatlanhoz az I-II.r. alperest illető tulajdoni hányadára a III.r. alperessel mint harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illette meg. A III.r. alperestől, mint kívülálló harmadik személytől eredő - ténylegesen az adásvételi szerződésben elfogadott - vételi ajánlatot az I. és II.r. alpereseknek a felperessel teljes körűen közölniük kellett volna.

Az ingatlan adásvételi szerződés érvényességéhez annak írásba-foglalása szükséges, ezért az elővásárlásra jogosulttal az ingatlanra vonatkozó vételi ajánlatot, az eladóval pedig az elfogadó nyilatkozatot írásban kell közölni. Ezért nincs annak jelentősége, hogy a peres felek szóban milyen tárgyalásokat folytattak, telefonon miről beszéltek. A Ptk.207.§-ára utalással rámutatott, hogy főszabályként a Ptk. a nyilatkozási elvet fogadja el, különösen érvényesül ez az olyan szerződésnél, amelyre a jogszabály kötelező írásba foglalást ír elő. Az alperesek között létrejött adásvételi szerződés a Ptk.205.§-ának megfelelően a lényeges szerződési feltételeket tartalmazta, így azt, hogy két személy, azaz csak az eladók részére biztosítanak a felek haszonélvezeti jogot.

Az elsőfokú bíróság az alperesi ellenkérelemre figyelemmel vizsgálta azt, hogy az alperesek szerződéskötési szándéka és a ténylegesen létrejött szerződés tartalma közötti különbség jogilag értékelhető-e, különös tekintettel a kötelező alakiságra. Kifejtette, hogy a megkötendő szerződés egyes feltételeire nézve az egyezkedések során létrejött megállapodások sem a feleket, sem az eljáró bíróságot nem kötik. Nincs ezért jelentősége annak, hogy az alperesek és "C" az írásbeli adásvételi szerződés megkötése előtt szóban miben egyezkedtek, mi volt a szándékuk, mert a kötelező írásbeliség miatt az írásbeli szerződésben rögzített feltételeknek van csak jelentősége.

A 2/2009.(VI.24.) Legfelsőbb Bírósági PK. véleményre utalva kifejtette, hogy a tulajdonosnak az általa elfogadhatónak tartott ajánlatot kell közölni az elővásárlási jogosulttal. Az I.r. és a II.r. alperes által elfogadhatónak tartott ajánlat pedig az adásvételi szerződésben került rögzítésre, amely tartalmazta a lényeges szerződési feltételeket is. Az I. és II.r. alperes tehát az általuk elfogadott aláírt adásvételi szerződés szerinti feltételeket lett volna köteles közölni a felperessel ahhoz, hogy az elővásárlásra jogosult felhívásának szabályossága megállapítható legyen.

Lényeges eltérés volt a felperesnek megküldött 2008. december 1-i felhívás és a 2008. december 1-i adásvételi szerződés között. Az elővásárlási jogra jogosult jogát csak akkor tudja megfelelően gyakorolni, ha lehetősége van a vételi ajánlatot teljes körűen megismerni. Miután azonban a felperessel 2008. december 1-jén nem a valós tartalmú ajánlatot közölték, a felperes elővásárlási jogról való lemondása jelentőséggel nem bír, mert a kialakult bírósági gyakorlat szerint ilyen esetben a sérelmet szenvedett tulajdonostárs a tudomásszerzéstől számítva akkor is gyakorolhatja az elővásárlási jogát, ha a korábbi ajánlatra nemlegesen válaszolt.

Elfogadta a felperes azon előadását, hogy "C" részére kikötni kívánt haszonélvezeti jog miatt nem kívánt elővásárlási jogával élni a vele közölt ajánlat esetében.

Rámutatott, hogy érthetetlen, hogy amennyiben "C" haszonélvezeti joga nem szándékosan, hanem ügyvédi hiba, tévedés miatt maradt csak ki a megkötött adásvételi szerződésből, úgy a felek ezt a hibát utóbb miért nem korrigálták. A III.r. alperes személyes meghallgatása során azt adta elő, hogy már a szerződés aláírásakor észlelték, hogy "C" haszonélvezeti joga a szerződésből kimaradt, míg ezzel részben ellentétesen nyilatkozott "F" ügyvéd, akinek a tanúvallomása szerint csak a később észlelték, hogy "C" haszonélvezeti joga nem került bele az aláírt adásvételi szerződésbe. Ezt követően is egészen a tulajdonszerzés ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig lett volna lehetőségük az alpereseknek arra, hogy az általuk állított hibát korrigálják, amennyiben valóságos szándékuk valóban ellentétes volt az írásba foglalt adásvételi szerződéssel. Nem igényel jogi végzettséget annak a felismerése, hogy a haszonélvezeti jog ténylegesen belekerül-e vagy sem egy adásvételi szerződésbe. Az alperesek saját felróható magatartásukra, illetve jogi képviselőjük felróható magatartására nem hivatkozhatnak annak bizonyításaként, hogy "C" részére az írásba foglalt szerződéssel szemben mégiscsak haszonélvezeti jogot kívántak biztosítani.

E bizonyítékok mérlegelése alapján az elsőfokú bíróság úgy foglalt állást, hogy az alperesek nem tudták azt bizonyítani, hogy a 2008. december 1-i értesítéssel az elfogadott vételi ajánlatot teljes körűen közölték a felperessel, ezért a felperes elővásárlási joga akkor nyílt meg, amikor a ténylegesen megkötött adásvételi szerződés tartalmáról tudomást szerzett.

A felperes elővásárlási joga nem enyészett el azzal sem, hogy a 2009. március 20-án átvett földhivatali határozat után csak 2009. április 20-án fordult a bírósághoz. A tudomásszerzést követően utána járt a jogi lehetőségeinek, illetve a földhivatalban az adásvételi szerződés tényleges tartalmáról kért felvilágosítást. Ezzel párhuzamosan a vásárlás anyagi feltételeinek biztosítása érdekében is eljár, hozzátartozóival tárgyalásokat folytatott, és írásbeli kölcsönszerződést is kötött. Miután az alpereseket érintő tulajdoni, haszonélvezeti változások bejegyzésre kerültek az ingatlan-nyilvántartásba, a felperesnek már nem csak vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot kellett tennie, hanem a keresetlevelet is elő kellett

készítenie. Ezért az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok mérlegelésével azt állapította meg, hogy a felperes a tudomásszerzéstől számítottan az elfogadó nyilatkozat megtételére általában elvárható időn belül megtette az elfogadó nyilatkozatát, ami a konkrét esetben az igényének a keresetlevélszerű előterjesztését jelentette.

Az elővásárlási jogosult felperes a Ptk.4.§.(1) és (4) bekezdésében meghatározott jóhiszemű és tisztességes, az adott helyzetben általában elvárható magatartást tanúsította, mert az elővásárlási jogának sérelméről tudomást szerezve kellő időben bírósághoz fordult.

Az elsőfokú bíróság a felperes teljesítőképességének igazolására elfogadta a felperes által a perben becsatolt bizonyítékokat. Az alkalmazandó 2/2009.(VI.24.) PK. vélemény szerint a teljesítőképességnek az elfogadó nyilatkozat megtételekor kell fennállnia. A felperes igazolta, hogy 2009. március 22-étől szóbeli szerződés, 2009. április 3-ától pedig írásbeli kölcsönszerződés alapján rendelkezésére állt a 10.000.000,- forint összegű vételár, amely fölött ő rendelkezhetett, így teljesítő képes volt. Ezt igazolja az is, hogy a peres eljárás megindulása után ezen összeg ténylegesen is az ő javára átadásra, illetőleg nevére átvezetésre került a pénzintézeteknél. Nem tartozik jelen perre annak a vizsgálata, hogy a felperes a kölcsön visszafizetésére ténylegesen képes-e, jelentősége csak annak van, hogy a felperes rendelkezési jogot kapott a vételár összege felett, így fizetőképességnek tekinthető.

A Ptk. 207.§.(4) bekezdésére utalva kifejtette, hogy nincs jelentősége annak, hogy a felperes elővásárlási jogával azért kívánt élni, hogy a III.r. alperes az ingatlanon ne legyen tulajdonos. A bírósági gyakorlat szerint nem tekinthető joggal való visszaélésnek, ha a közös tulajdon esetében a tulajdonostárs tudni kívánja, kivel kerül tulajdonközösségbe, illetve hogy adott esetben ettől függően teszi meg a nyilatkozatát. Életszerűnek tartotta az elsőfokú bíróság, hogy a felperes lakáshelyzetének biztosítása érdekében, illetve a jövőbeni tulajdoni változások elkerülése érdekében is kívánt elővásárlási jogával élni, így nem a jogával visszaélve gyakorolta az elővásárlási jogát.

Az elsőfokú ítélettel szemben az I., II. és III.r. alperesek terjesztettek elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen annak megváltoztatásával a kereset elutasítását, másodlagosan annak hatályon kívül helyezését kérték.

Mindenekelőtt arra hivatkoztak, hogy bizonyították, hogy az alperesek szerződéskötési szándéka és a felperessel közölt vételi ajánlat egymástól nem tértek el, az alperesek ugyanazt a vételi ajánlatot közölték a felperessel, mint ami a szerződéskötési szándékuk volt. Amennyiben az alperesek a szerződési akaratuktól mégis eltérő ajánlatot közöltek a felperessel, úgy a Ptk.373.§.(2) bekezdéséből adódóan a felperes elővásárlási jogát ebben az esetben sem gyakorolhatta volna. Állították, hogy miután "C" a vevő házastársa, így haszonélvezete a „vevői oldalt erősíti”, mivel az eladók maguknak is kikötöttek haszonélvezeti jogot, "C" haszonélvezeti jogának elmaradása az eladókra is kedvezőbb lenne. Állították, hogy a felperesnek nem állt szándékában a perbeli ingatlanrészt megvásárolni, vételi szándéka nem a "C" haszonélvezeti jogától függött, hanem valójában mindenképpen azt akarta megakadályozni, hogy a III.r. alperes tulajdonrészt szerezzen. A Ptk.4.§.(1) bekezdése szerinti kölcsönös együttműködést, jóhiszeműség és tisztesség követelményét a felperes nem tartotta be, eljárása a Ptk.4.§-ába ütköző volt az elővásárlási

jogának gyakorlása során. Az elővásárlásra jogosult társtulajdonos felperes csak akkor alapíthatna jogot a vételi ajánlat közlésének állítólagos elmaradására, ha addigi eljárása jóhiszemű lett volna. Változatlanul vitatták azt, hogy a felperes az elfogadó nyilatkozat megtételekor, illetőleg abban az időpontban, amikor tudomást szerzett állítólagosan az elővásárlási jogát sértő szerződés léteéről, akkor egyáltalán rendelkezett volna a joga gyakorlásához szükséges teljesítőképességgel.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Kifejtette, hogy az elővásárlási jog megsértését akkor is meg kell állapítani, ha az nem célzatos megtévesztő magatartás következménye, az elővásárlásra jogosult jogának sérelme ugyanis ekkor is bekövetkezik. Az alperesek nem a tényleges szerződéskötési akaratuknak - amelyet utóbb írásba is foglaltak - megfelelő vételi ajánlatot közöltek a felperessel, ugyanis az alperesek tényleges szerződési akarata szerint nem állt szándékukban "C" javára haszonélvezeti jogot alapítani. A Ptk.373.§.(2) bekezdésével kapcsolatban kifejtette, hogy az itt szabályozott „kedvezőbb feltételekkel” való értékesítés a vevőre terhesebb, az előadóra nézve kedvezőbb értékesítést jelent, azaz az elővásárlásra jogosulttal közölthöz képest magasabb vételárért, vagy azonos vételár mellett több teherrel történő értékesítést. A konkrét esetben azonban a felperessel az eladók azt közölték, hogy az ingatlant két 1943-ban született személy, valamint egy 1967-ben született személy holtig tartó haszonélvezeti joga fogja terhelni, míg a ténylegesen megkötött adásvételi szerződésben ezzel szemben csupán a két 1943-ban született személy javára létesítettek haszonélvezetet, a vételi ajánlatban megnevezett fiatalabb személy javára nem. A felperes a közölt feltételek ismeretében nemlegesen nyilatkozott elővásárlási jogának gyakorlásával kapcsolatban, az eladók tehát csak a közölt feltételeknél kedvezőbb, vagyis a szerződéses vevőre nézve terhesebb feltételek mellett adhatták volna el az ingatlan tulajdoni hányadát. Jelen esetben azonban az ellenkezője történt. Nyilvánvaló, hogy a két személy haszonélvezeti joga a vevőre nézve kedvezőbb, tehát az eladóra nézve hátrányosabb, mint három személy haszonélvezeti joga. A jogsérelem szempontjából azon objektív körülmény releváns, hogy az elővásárlási jog jogosultjával kedvezőtlenebb feltételeket közöltek, mint amelyekkel a szerződéses vevő végül megszerezte az ingatlan tulajdoni hányadát. Az elsőfokú bíróság a felperesi elfogadó nyilatkozat komolyságát, a teljesítőkészség és képesség valóságát megfelelően ellenőrizte. A felperes bizonyította, hogy a vételár összegét biztosító kölcsönszerződés már a tulajdonjog átruházásának kísérletéről való tudomásszerzését két nappal követően, (2009. március 22-én), tehát már a nyilatkozattételt megelőzően szóban létrejött, így a szükséges vételár a felperes rendelkezésére állt. A ténylegesen megkötött szerződéses feltételektől eltérő tartalmú felhívásra tett felperesi lemondó nyilatkozat a jogvita eldöntésénél irreleváns, a felperes eljárása pedig nem minősült joggal való visszaélésnek.

A fellebbezés nem alapos.

A fellebbezés kapcsán az ítélőtábla mindenekelőtt rámutat arra, hogy az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének törvényes indoka nem volt, az elsőfokú bíróság az elsőfokú eljárás lényeges szabályainak megsértése nélkül hozta meg a határozatát, amelyet a Pp. 221. §-ában foglaltaknak megfelelően indokolt meg.

Az ítéletábra álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a perben szükséges és elégséges mértékben a bizonyítási eljárást lefolytatta, az ott beszerzett bizonyítékokat a Pp.206.§-ának megfelelően, helyesen, okszerűen, összességükben értékelve helyes tényállást állapított meg, és abból levont jogi következtetéseivel, az elsőfokú bíróság érdemi döntésével, és annak indokolásában foglaltakkal is az ítéletábra teljes egészében egyetértett, azokat megismételni nem kívánja, azokra csupán hivatkozik. (Pp.254.§ (3) bekezdés)

A fellebbezés kapcsán az ítéletábra kiemeli, hogy az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló adatok alapján helytállóan állapította meg azt, hogy az I.r. és a II.r. alperes által elfogadott vételi ajánlat az írásba foglalt adásvételi szerződésben került rögzítésre, és ez volt a vételi ajánlat valószínű tartalma. Az alperesek a perben nem tudták azt ítéleti bizonyossággal bizonyítani, hogy a tényleges szerződéskötési szándékuk arra irányult, hogy az eladott tulajdoni illetőségen "C" is hasznélvezeti jogot szerezzen.

Osztja az ítéletábra ebből következően az elsőfokú bíróságnak azt az alapvetését, hogy az eladó I.r. és II.r. alperesek nem az elfogadott vételi ajánlatot közölték a felperessel, ezért a felperes elővásárlási joga akkor nyílt meg, amikor a ténylegesen megkötött adásvételi szerződés tartalmáról tudomást szerzett.

Téves az alperesek azon hivatkozása, hogy a felperessel közöltekél kedvezőbb feltételekkel adták el ténylegesen a tulajdoni illetőségüket. A felperes helyesen hivatkozott arra, hogy Ptk.373.§.(2) bekezdésében szabályozott „kedvezőbb feltételekkel” való értékesítés egyúttal mindig **a vevőre terhesebb értékesítést is kell, hogy jelentsen**, azaz az elővásárlásra jogosulttal közöltekhez képest magasabb vételárért, vagy azonos vételár mellett több teherrel történő értékesítést. Ilyen esetben adhatja csak el a tulajdonos a dolgot az elővásárlásra jogosult jogainak a megsértése nélkül. A konkrét esetben azonban a felperessel az eladók azt közölték, hogy az ingatlant három, köztük egy 1967-ben született személy holtig tartó hasznélvezeti joga fogja terhelni, míg a ténylegesen megkötött adásvételi szerződésben ezzel szemben csupán az eladók javára létesítettek hasznélvezetet. A jogosult felperes a közölt feltételek ismeretében nyilatkozott nemlegesen az elővásárlási jogának gyakorlásáról. **Az eladó alperesek tehát csak a közölt feltételekél kedvezőbb, vagyis a szerződéses vevőre, és a felperesre nézve is terhesebb feltételek mellett adhatták volna el az ingatlan tulajdoni hányadát.** Konkrét esetben nem ez történt. A két személy hasznélvezeti joga a vevőre nézve egyértelműen kedvezőbb feltétel tehát, mint három személy hasznélvezeti joga. **A jogsérelem szempontjából pedig valóban annak van ügydöntő jelentősége, hogy az elővásárlási joggal rendelkező felperessel kedvezőtlenebb feltételeket közöltek, mint amelyekkel a szerződéses vevő végül megszerezte az ingatlan tulajdoni hányadát.**

Valóban egységes abban a bírói gyakorlat, hogy az elővásárlási jog gyakorlásánál nem kizárt a joggal való visszaélés, és a jogosult csak akkor alapíthat jogot a vételi ajánlat közlésének az elmaradására, vagy annak nem megfelelő közlésére, amennyiben addigi eljárása jóhiszemű volt. Nem tekinti azonban a bírói gyakorlat rosszhiszeműnek azt az eljárást, ha kizárólag azért gyakorolja valaki az elővásárlási jogát, mert az adott személlyel nem kíván tulajdonközösségbe kerülni. Ezt fejezi az a vételi ajánlattal szemben a bírói gyakorlat által

állított követelmény is, hogy azt a vevő nevének megjelölésével kell közölni, kifejezetten azért, mert az elővásárlási jog jogosultja éppen a vevő személye miatt is juthat arra az elhatározásra, hogy a vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tesz.

A rendelkezésre álló bizonyítékokból okszerűen következtetett az elsőfokú bíróság arra is, hogy a felperesi elfogadó nyilatkozat komoly volt, teljesítőkészségének és képességének valós voltát az elsőfokú bíróság megfelelően ellenőrizte, a felperes teljesítőképessége a keresetlevélben megtett elfogadó nyilatkozat megtételekor fennállt. Ezt a szóbeli, majd írásba is foglalt kölcsönszerződés, majd az elsőfokú eljárás során bemutatott bankszámlakivonatok megfelelően bizonyítják.

Helyes volt az az elsőfokú bírói álláspont is, hogy a felperes a valós tartalmú szerződés megkötéséről történő tudomásszerzésétől számítottan az általában elvárható időn belül tette meg az elfogadó nyilatkozatát, joga érvényesítésével indokolatlanul nem késedelmeskedett.

Mindezekre figyelemmel az ítéletábra a megyei bíróság ítéletét a Pp.254.§ (3) bekezdése alapján - annak helyes indokaira tekintettel - helybenhagyta.

A fellebbezés nem vezetett eredményre, ezért a másodfokú eljárásban is pervesztes alperesek a Pp. 239.§-a folytán alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján viselni kötelesek a másodfokú eljárásban felmerült saját, valamint a felperes perköltségét. A felperes jogi képviselőjének munkadíját az ítéletábra a Pp. 79.§ (1) bekezdése, valamint a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (2), (3), (5) és (6) bekezdései alapján - a per egyéb adataira figyelemmel - a kifejtett ügyvédi munka mérlegelésével és a pertárgyérték alapulvételével bruttó 200.000.- forintban állapította meg.

Győr, 2011. évi június hó 23. napján

Dr. Lezsák József sk.
a tanács elnöke

Dr. Bajnok István sk.
előadó bíró

Dr. Vass Mária sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

kiadó