

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla az Ifj. dr. Sallay József Ügyvédi Iroda (1055 Budapest, Kossuth tér 16-17. szám, ügyintéző: ifj. dr. Sallay József ügyvéd) által képviselt (1062 Budapest, ... szám) felperesnek a Szentmiklósi és Társa Ügyvédi Iroda (1036 Budapest, Kolosy tér 5-6. szám, ügyintéző: dr. Szentmiklósi Péter ügyvéd) által képviselt I. rendű és az II. rendű alperesek, valamint a dr. Árkos György jogtanácsos által képviselt és a dr. Horváth Gábor ügyvéd (1124 Budapest, Kiss János altábornagy utca 59. szám) által képviselt IV. rendű alperes neve (1014 Budapest, Táncsics Mihály u. 1. szám) VI. rendű alperes ellen elővásárlási jog fennállásának és szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, amely perbe a Kaposi és Társa Ügyvédi Iroda (1061 Budapest, Jókai tér 1/4. szám, ügyintéző: dr. Kaposi Miklós ügyvéd) által képviselt ... a felperes pernyertessége érdekében beavatkozott, a Fővárosi Bíróság 2007. január 11. napján kelt 8.G.40.049/2005/88. számú ítélete ellen a felperes részéről 89. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. és II. rendű alpereseknek 1.200.000 - 1.200.000 (egymillió-kettőszázezer - egymillió-kettőszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

A felperes a módosított kereseti kérelmében a .. szám alatti ingatlanra vonatkozóan a Ptk. 373. § (1) bekezdésére alapítottan elővásárlási jogának megállapítását kérte, másodlagos kereseti kérelme az I. rendű és a II. rendű alperesek között ugyanerre az ingatlanra vonatkozóan létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítására irányult a Ptk. 200. § (2) bekezdése, a Ptk. 215. § (1) és (3) bekezdése, valamint a gazdasági társaságokról szóló 1997. évi CXLIV. törvény (Gt.) 14. § (3) bekezdése alapján. A felperes harmadlagos kereseti kérelmében kérte, hogy a bíróság hozza létre a felperes és az I. rendű alperes között az adásvételi szerződést a Ptk. 373. § (1) bekezdése alapján, az I. és II. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés tartalmával megegyezően. A felperes csak az I. rendű és a II. rendű alperesekkel szemben terjesztett elő perköltség igényt. A felperes a IV. rendű és VI. rendű alpereseket a kereseti kérelme teljesítésének tűrésére kérte kötelezni, és velük szemben perköltség igénye nem volt.

Az I. rendű és a II. rendű alperesek a felperes keresetének elutasítását kérték. Előadták, hogy kizárólag kötelmi jogi igénye lehet a felperesnek az I. rendű alperessel szemben, ugyanis a tulajdonjogi igényt a felperes és az I. rendű alperes között létrejött bérleti szerződés, valamint a jogszabályok rendelkezései kizárják. A ... szám alatti ingatlan vonatkozásában elővásárlási jog kikötése a felperes javára

érvényesen nem történt meg, mert elővásárlási jogot a Ptk. 373. § (1) bekezdése alapján meghatározott dologra nézve lehet kikötni. Az I. rendű és a II. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségét a Gt. 14. § (1) bekezdése nem alapozza meg, mivel a II. rendű alperes a társasági szerződése ügyvédi ellenjegyzésének napjától előtársaságként működhetett. Az előtársaság 2004. december 13-án benyújtotta a cégbírósághoz a cégbejegyzési kérelmét, ezen a napon teljesítette az ... számú ingatlanra kiírt pályázatban előírt pályázati biztosíték befizetésére vonatkozó kötelezettségét, és ezt követően nyújtotta be a pályázatát. Az I. rendű és a II. rendű alperesek véleménye szerint a Ptk. 215. §-a alapján a közöttük létrejött szerződés érvénytelenségének megállapítására nem kerülhet sor, mert az adásvételi szerződés érvényességéhez sem harmadik személy beleegyezésére, sem hatósági jóváhagyásra nem volt szükség.

A IV. rendű és a VI. rendű alperesek a tűrésre kötelezésre irányuló kereseti kérelmet tudomásul vették, a felperessel szemben költségigényt nem jelentettek be.

Közvetlenül az elsőfokú ítélet meghozatalát megelőzően az elsőfokú bíróság engedélyt adott a beavatkozónak a felperes oldalán történő beavatkozásra, mert a felperes pernyertességéhez fűződő jogi érdekét valószínűsítette.

Az elsőfokú bíróság az általa helyesen megállapított tényállás alapján a bizonyítási eljárás lefolytatását követően a 2007. január 11-én kelt 8.G.40.049/2005/88. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította és kötelezte a felperest az I. rendű és a II. rendű alperesek részére 2.400.000 - 2.400.000 forint perköltség megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes az I. rendű alperessel 2003. május 26-án kötött szerződés alapján bérlője volt a ... szám alatti ingatlan III. emeletén található helyiségeknek. Figyelemmel arra, hogy az általa használt helyiségeket felújította és az épületben liftet is létesített, a bérleti szerződés

szerint a bérleti díj egy részébe az általa végzett felújítások ellenértékét folyamatosan beszámíthatta.

A felperes az I. rendű alperessel kötött, más ingatlanra vonatkozó korábbi bérleti szerződése megszűnését követően, 2000. december 5-én az I. rendű alpereshez fordult, amelyben kérte, hogy a részére bérleményként biztosított majdani ingatlan vonatkozásában az I. rendű alperes elővásárlási jogot engedjen. Az I. rendű alperes akkori vezérigazgatója a 2000. december 12-én kelt levelében nem látta akadályát annak, hogy az I. rendű alperes tulajdonában álló, eladásra kijelölt ingatlanok valamelyike tekintetében elővásárlási jogot biztosítson a felperesnek. Ezen nyilatkozatban azonban az ingatlan meghatározására nem került sor, a felperes és az I. rendű alperes között 2003. május 26-án megkötött bérleti szerződés pedig a felperes javára elővásárlási jogot nem biztosított az általa használt ... számú ingatlanra.

Az elsőfokú bíróság ezért elutasította a felperesnek az elővásárlási joga megállapítására irányuló kereseti kérelmét azzal, hogy a perben meghallgatott tanúk vallomásai alapján egyértelmű, hogy a 2000. december 12-én az I. rendű alperes törvényes képviselője által írt nyilatkozat megtételekor még nem volt világos, hogy a felperes elhelyezésére melyik ingatlanban fog sor kerülni. Ekkor még sem a felperes, sem az I. rendű alperes nem tudta, hogy a szóba jöhető három ingatlan közül, - amelyek között szerepelt az ... szám alatti épület is - melyikre fognak a felperesnek elővásárlási jogot biztosítani. A bérleti szerződés előkészítése során, az ... III. emeleti helyiségekre vonatkozóan megkötött bérleti szerződés tervezeteiben még szerepelt ugyan, hogy a felperest elővásárlási jog illeti meg, a véglegesen megkötött bérleti szerződésből azonban ez a kitétel kimaradt, a felek által aláírt bérleti szerződés a felperesnek elővásárlási jogot nem biztosított. Az elsőfokú bíróság helyt adott az alperesi álláspontnak abban a kérdésben, hogy amennyiben a felperes elővásárlási joga fennállott volna is, azt akkor sem érvényesíthetné már, figyelemmel arra, hogy arról ráutaló magatartással lemondott. A felperes ugyanis már 2004. december 18-án ismerte az I. rendű és a II. rendű

alperesek közötti adásvételi szerződés tervezetét, a tudomására jutáskor azonban a II. rendű alperes ajánlatával egyező feltételek elfogadása mellett nem jelentette be elővásárlási joga gyakorlását. A felperes a 2005. január 10-én benyújtott kereseti kérelmében sem hivatkozott erre az igényére. A kereseti kérelemben kötelmi jogi igényt, a beruházásai megtérítésére vonatkozó igényét terjesztette elő, és a beruházásai kapcsán utalt arra, hogy a Ptk. 137. §-a szerint közös tulajdon keletkezett. A felperes csak a per későbbi szakaszában hivatkozott az elővásárlási joga fennállására, illetve annak megsértésére.

Miután az elsőfokú bíróság a felperes elővásárlási joga fennálltát nem állapította meg, így elutasította a felperesnek arra vonatkozó kereseti kérelmét is, hogy a bíróság az I. rendű és a II. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződéssel azonos tartalommal az adásvételi szerződést az I. rendű alperes és a felperes között hozza létre.

Az elsőfokú bíróság a felperes másodlagos kereseti kérelmét sem találta megalapozottnak. Utalt arra, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat megtétele nem minősül harmadik személy jóváhagyásának. Az elővásárlási jog fennállása esetén az annak megsértésével kötött szerződés is érvényesen létrejön, csak az hatálytalan az elővásárlási jog jogosultjával szemben. A Ptk. 215. § (1) bekezdése szerinti szerződésnél azonban a harmadik személy beleegyezésének hiányában a szerződés létre sem jön, és arra az érvénytelenség jogkövetkezményeit kell alkalmazni. A jelen ügyben tehát a Ptk. 215. § (3) bekezdésére alapított érvénytelenségi ok nem áll fenn.

A Ptk. 200. § (2) bekezdésére és a Gt. 14. §-ára alapított kereseti kérelem vonatkozásában az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy a cégbejegyzési kérelem benyújtásától kezdődően a Gt. 14. § (3) bekezdése szerint az előtársaság üzletszerű gazdasági tevékenységet folytathat azzal a megszorítással, hogy a cégbejegyzésig hatósági engedélyhez kötött tevékenységet nem végezhet. A II. rendű alperes igazolta, hogy a pályázati anyagot 2004. december 7-én vásárolta

meg, az ajánlati biztosítékot 2004. december 13-án utalta át, majd ezt követően mint előtársaság nyújtotta be a pályázatát, amelyet a pályázati kiírás nem zárt ki. A II. rendű alperes által megkötött szerződés tehát nem ütközik a felperes által megjelölt jogszabályok rendelkezéseibe. Az elsőfokú bíróság erre tekintettel a felperes másodlagos kereseti kérelmét is elutasította.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperes nyújtott be fellebbezést, amelyben az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb eljárás lefolytatására való kötelezését kérte arra tekintettel, hogy álláspontja szerint az elsőfokú bíróság súlyos eljárási szabálysértéseket követett el. Előadta, hogy megítélése szerint egyértelműen bizonyítást nyert, hogy a felperes a perbeli ingatlan vonatkozásában elővásárlási joggal rendelkezett. Ez azonban még egyértelműbb lett volna, ha az elsőfokú bíróság helyt adott volna a felperes által indítványozott tanúmeghallgatásnak, és meghallgatta volna azt a tanút, aki a bérleti szerződés tervezeteit készítette. E szerződéstervezetekben rögzítésre került, hogy a felperesnek elővásárlási joga van. Kétségtelen tény, hogy a megkötött bérleti szerződésben ez már nem szerepel, ennek az volt az oka, hogy az I. rendű alperesnél új vezetőség állt munkába, akik más üzleti érdekeket kívántak érvényesíteni, a felperes pedig kénytelen volt aláírni a bérleti szerződést figyelemmel arra, hogy időközben az ingatlanon már nagy költséggel és magas minőségben beruházásokat végzett. A felperes ismételten utalt arra, hogy az I. rendű alpereshez 2004. december 18-án írt levelében kifejezetten hivatkozott a fennálló elővásárlási jogára, a pályázat lezárását követően pedig arra várt, hogy az I. rendű alperes ismertesse vele a legjobb ajánlatot és nyilatkozattételre hívja fel. Az adásvételi szerződés érvénytelenségére vonatkozó kereseti kérelmével kapcsolatban ugyancsak megismételte az elsőfokú eljárásban előadottakat azzal, hogy álláspontja szerint a II. rendű alperesnél üzletszerű gazdasági tevékenységnek minősül az a magatartás is, hogy kiváltotta a pályázati anyagot, mert ez vezetett egy nagy haszonnal kecsegtető ingatlan megvásárlásához, majd azt követően eladásához. Az előtársasági létszakasz első fázisában, a cégbírószági bejegyzési kérelem benyújtását megelőzően a II. rendű alperes csak a

tevékenysége működésének megkezdéséhez szükséges feltételeket teremthette volna meg, az ezzel kapcsolatos megállapodásokat köthették volna meg a javára eljáró vezető tisztségviselők. A II. rendű alperesnek a pályázat során tanúsított eljárása ennél szélesebb körű volt a cégbírószági bejegyzési kérelem benyújtását megelőzően, így az a Gt. szabályozásába ütközött.

Az I. rendű és a II. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték. Megismételték, hogy álláspontjuk szerint a felperesnek nincs elővásárlási joga a perbeli ingatlanra és helytálló az elsőfokú ítéletnek az a megállapítása is, hogy amennyiben a felperesnek mégis lett volna elővásárlási joga, akkor arról ráutaló magatartással lemondott. Előadták, hogy a bérleti szerződés tervezetei az iratok közt rendelkezésre állnak, az okiratok maguk is bizonyítási eszközök, ezek tartalmára külön bizonyítás felvétele szükségtelen. A szerződéstervezetek tartalmára vonatkozó bizonyítás azért is felesleges, mert az aláírt bérleti szerződés már nem biztosított elővásárlási jogot a felperesnek. Az I. rendű és a II. rendű alperesek fenntartották azt a jogi álláspontjukat, hogy a kettőjük között létrejött adásvételi szerződés érvényes, az nem ütközik a Gt-nek az előtársaság működésére vonatkozó korlátozó rendelkezéseibe. A pályázati anyag megvásárlása nem minősül üzletszerű gazdasági tevékenységnek, a II. rendű alperes pedig minden más aktust a cégbírószági bejegyzési kérelem benyújtásával egyidejűleg vagy azt követően hajtott végre, amikor már üzletszerű gazdasági tevékenységet folytathatott.

A IV. rendű és a VI. rendű alperesek, valamint a beavatkozó fellebbezési ellenkérelmet, illetve észrevételt nem nyújtottak be.

A fellebbezés megalapozatlan.

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 ismertetett törvényi rendelkezés az elővásárlási jog biztosításához követelményként határozza meg, hogy az meghatározott dologra vonatkozzon és az a felek írásbeli megállapodásán alapuljon. A jelen ügyben az elsőfokú bíróság által lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként rendelkezésre álló bizonyítékok alapján az elsőfokú bíróság helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy az I. rendű alperesnek 2000. december 12-én kelt nyilatkozata, amelyre a felperes az elővásárlási jogát alapítja, nem tartalmaz konkrétan meghatározott ingatlant, amelyre az elővásárlási jog vonatkozna. Ennek alapján az elsőfokú bíróság jogszerűen állapította meg, hogy a felek között nem jött létre olyan megállapodás, amely meghatározott ingatlanra biztosított volna a felperesnek elővásárlási jogot.

Az iratokból megállapíthatóan a ... szám alatti ingatlan III. emeleti helyiségeinek bérletére létrejött szerződésben az ingatlan meghatározása már értelemszerűen szerepel, ebben a szerződésben viszont a felperes részére elővásárlási jogot az I. rendű alperes nem engedett. A felperes maga is azt adta elő, hogy az elővásárlási jogra vonatkozó kikötés a szerződéstervezetekben szerepelt, amelyeket a felek végül nem írtak alá. A felperes csak a fellebbezésében hivatkozott arra, hogy az I. rendű alperes „diktátumára” írta alá a jelenlegi formájában a végleges bérleti szerződést. A Pp. 235. § (1) bekezdése értelmében a fellebbezésben új tény állítására, illetve új bizonyíték előadására akkor kerülhet sor, ha az új tény vagy új bizonyíték az elsőfokú határozat meghozatalát követően jutott a fellebbező fél tudomására, feltéve, hogy az - elbírálása esetén - reá kedvezőbb határozatot eredményezett volna. Ha a felperes kényszer hatására írta alá a bérleti szerződését, akkor erre a szerződés megtámadására nyitva álló időben kellett volna hivatkoznia. A felperes a bérleti szerződést nem támadta meg és a fentieket csak a fellebbezésében adta elő, így ezt a Fővárosi Ítéltábla a határozata meghozatala során nem vette figyelembe.

Emellett a felperes által 64/1-3. alatt csatolt helyiségbérleti szerződés-tervezetekből megállapítható, hogy azok az ingatlan értékesítése esetére az I. pontban meghatározott ingatlanrészre biztosítottak volna elővásárlási jogot a felperes részére, vagyis a felperes és bérletársa által bérelt III. emeleti helyiségekre, amelyek alapterülete 353 négyzetméter volt, míg a perbeli épület 4026 négyzetméter területű. A felperes tehát a ... szám alatti teljes ingatlanra vonatkozóan elővásárlási jogot még szándéknyilatkozat formájában sem kapott az I. rendű alperestől.

A csatolt iratokból megállapítható tényeket a felperes által indítványozott tanúk meghallgatása sem tudná megváltoztatni, így a tanú meghallgatására vonatkozó bizonyítási indítványt az elsőfokú bíróság helytállóan mellőzte és ennek mellőzése miatt az elsőfokú bíróság ítélete nem tekinthető jogszabálysértőnek.

A felperes fellebbezése megalapozatlan az adásvételi szerződés érvénytelenségére vonatkozó kereseti kérelme tárgyában is. A felperes a fellebbezésében azt adta elő, hogy álláspontja szerint a II. rendű alperes mint előtársaság a cégbejegyzési kérelme benyújtását megelőzően még a pályázati anyagokat sem vehette volna át.

A Gt. 14. § (1) bekezdése szerint a gazdasági társaság a társasági szerződés (alapító okirat, alapszabály) ellenjegyzésének, illetve közokiratba foglalásának napjától a létrehozni kívánt gazdasági társaságként működhet. A (3) bekezdés értelmében az előtársaság üzletszerű gazdasági tevékenységet csak a gazdasági társaság cégbejegyzése iránti kérelem benyújtását követően folytathat azzal a megszorítással, hogy a cégbejegyzésig hatósági engedélyhez kötött tevékenységet nem végezhet. A Gt. 15. § (1) bekezdése tartalmazza az előtársaságra irányadó korlátozásokat.

A II. rendű alperes nem vitatta azt a felperesi előadást, hogy a perbeli ingatlant továbbértékesítés céljából vásárolta meg, erre tekintettel tehát a pályázaton való

részvétele üzletszerű gazdasági tevékenységnek minősül. Az azonban egyértelmű a rendelkezésre álló iratokból, hogy ezen üzletszerű gazdasági tevékenységét a Gt. 14. § (3) bekezdésének megfelelően csak a cégbejegyzési kérelme benyújtását követően kezdte meg. Ezt megelőzően, 2004. december 7-én a kizárólag a pályázati anyag megvásárlására került sor, ez azonban nem minősül üzletszerű gazdasági tevékenységnek, hanem a II. rendű alperes üzletszerű tevékenysége megkezdéséhez szükséges feltételek előteremtéséhez kapcsolódó tevékenység volt.

Az elsőfokú bíróság ítélete tehát teljes egészében helytálló, ezért a Fővárosi Ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése, illetve a másodfokú ítéletben nem részletezett kereseti kérelmek vonatkozásában annak helyes indokainál fogva, a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése sikertelen maradt, így a Fővárosi Ítélőtábla a felperest kötelezte az I. rendű és a II. rendű alperesek részére a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint perköltség megfizetésére, amely a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdésének figyelembevételével került meghatározásra azzal, hogy az ügyvédi munkadíj az általános forgalmi adót is tartalmazza. A IV. rendű és a VI. rendű alperesek perköltségigényt nem terjesztettek elő, a másodfokú eljárással kapcsolatban a jogi képviselőjüknek munkája nem merült fel, így a Fővárosi Ítélőtábla a IV. rendű és a VI. rendű alperesek javára másodfokú perköltséget nem állapított meg.

Budapest, 2007. november 7.

.Kodály Zsuzsanna sk.
a tanács elnöke

Tamáné dr. Nagy Erzsébet sk.
előadó bíró

Dr. Molnár József sk.
bíró

A kiadmány hitelül:
bíróági tisztviselő