

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Habis Ügyvédi Iroda által képviselt I.rendű felperes neve (I. **rendű felperes címe**) I. rendű és II.rendű felperes neve (II. **rendű felperes címe**) II. rendű felperesnek - a jogtanácsosok által képviselt alperes neve (**alperes címe**) alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2010. szeptember 30. napján meghozott 2.P.22.339/2010/2. számú ítélete ellen az alperes részéről 3. sorszám alatt, az I-II. rendű felperes részéről 4. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja azzal a pontosítással, hogy a felperesek egymás között egyenlő arányban kötelesek a perköltség megfizetésére.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül egymás között egyenlő arányban fizessenek meg az alperesnek 5.000 (ötezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperesek a keresetükben azt kérték, hogy a bíróság hozza létre köztük és az alperes között a szám alatti ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést, valamint rendelkezzen a tulajdonjoguk $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről, ennek érdekében keresse meg az illetékes földhivatalt. Az adásvételi szerződés tartalmát akként kérték megállapítani, hogy a lakás vételára 265.872 forint legyen. A keresetet elsődlegesen a Ptk. 208. §-ának (3) bekezdésére, másodlagosan a Ptk. 211. §-ára alapították. A pertárgyértéket a vételárral azonos összegben jelölték meg.

A keresetük ténybeli alapjaként előadták, hogy Sz. S. nagyszülőjük meg kívánta vásárolni az önkormányzattól az általa bérelt szám alatti lakást, ezért 1993.

február 10-én ilyen tartalommal szándéknyilatkozatot tett. A tulajdonos önkormányzat a kérelmet befogadva 1993. május 7. napjára tűzte ki a lakásvásárlási szerződés aláírását, a nagyszülő azonban 1993. március 20. napján elhunyt. Az alperes ezt követően úgy tájékoztatta a törvényes képviselőjüket, hogy amennyiben a bérleti jogviszony folytatására jogosultságot szerez, a lakást a gyermekei javára megvásárolhatja. Édesanyjuk, N. Sz. E. kérelmet terjesztett elő a bérleti jogviszony folytatása iránt, azonban a polgármesteri hivatal elutasította. A fellebbezés folytán eljáró Köztársasági Megbízott Hivatala megsemmisítette az elsőfokú határozatot és megszüntette az eljárást. Utóbb történtek még levélváltások, 1995. június 1-jén az önkormányzat utasította az alperest a szerződés megkötésére, de az adásvételi szerződés aláírására nem került sor. Az alperes által megindított kiürítési per kapcsán egyértelműen kiderült, hogy a tulajdonos a lakást nem kívánja a részükre értékesíteni.

Álláspontjuk szerint törvényes képviselőjük útján az alperessel egybehangzó akaratnyilatkozatokat tettek, az ekként létrejött megállapodás előszerződésnek minősül, melynek tartalma megfelelt a XXV. számú PED-ben foglalt feltételeknek. Az alperes által az értékesítés feltételeiről a bérlőnek írt 1993. január 20-án kelt levelet, valamint a részletfizetéssel történő vásárlás esetére vonatkozó mellékelt tájékoztatót együttesen tekintik az adásvételi előszerződésnek. Hivatkoztak továbbá arra, hogy a nagyszülő olyan nyilatkozatot tett az alperes irányába, mely szerint a perbeli lakást meg kívánja vásárolni az unokái részére. Az alperes által ezt követően kiküldött ajánlatot - benne a fizetési ütemezést - a nagyszülő elfogadta, a 20 éves futamidejű részletfizetést választotta, amit alátámaszt, hogy 1993. február 15-én megfizette az első vételárrészt. Az elfogadás tényét bizonyítja az az irat is, melyben az alperes felhívta a szerződéskötésre való megjelenésre. Mindezek után jogszabály ellenesen járt el az alperes, amikor a szerződéskötésre megjelent felperesi törvényes képviselő jogosultságát vitatta, figyelmen kívül hagyta azt a tényt, hogy a törvényes képviselő nem a saját nevében, hanem a gyermekei számára kívánta a lakást megvásárolni. A felperesek szerint a felek a szerződés valamennyi elemében megállapodtak.

Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte és a felperesek kötelezését a perköltség megfizetésére. Utalt arra, hogy a perbeli lakásingatlan értékesítése során az akkor hatályos 32/1969. (IX. 30.) Korm. rendelet (R.), valamint a végrehajtásáról szóló 16/1969. (IX. 30.) ÉVM-MÉM-PM együttes rendelet (Vhr.) alapján járt el. Ennek megfelelően megtette a bérlő, Sz. S. részére az eladási ajánlatát, a bérlő azonban 1993. március 20-án elhunyt, ezért az ajánlatra írásbeli nyilatkozatot már nem tett, így az adásvételi szerződés több lényeges eleme tisztázatlan maradt. Az adásvételi szerződés megkötésére kitűzött időpontban, 1993. május 7-én a bérlő már nem volt életben, tehát vételi joggal sem rendelkezett. Az adásvételi szerződés megkötésére a felperesek édesanyja csak akkor lett volna jogosult, ha bérlőként elismerik, erre azonban nem került sor, mivel nem álltak fenn az 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 80. §-ának (2) bekezdésében foglalt feltételek. Az önkormányzat 1995. június 1-jén kelt levele nem utasítást tartalmazott, hanem csupán annak közlését, hogy a lakás tulajdonosa az alperes, amit a levél címzettje, N. Sz. E. a tulajdoni lapból is megállapíthatott volna. A peres felek között

előszerződés nem jött létre, nem vállaltak ugyanis olyan kötelezettséget, hogy egy későbbi időpontban egymással szerződést kötnek. Az alperes vitatta a felperesek által megjelölt pertárgyértéket is, mivel álláspontja szerint a mai viszonyok között a perbeli ingatlan értéke legalább 8.500.000 forint.

Az elsőfokú bíróság a 2.P.25.949/2007/12. számú ítéletével megállapította, hogy a perbeli lakásingatlan tárgyában az Önkormányzat nevében eljáró alperes 1993. január 20-án kelt eladási ajánlatának a felperesek jogelődje, Sz. S. általi elfogadása folytán a felperesek és az alperes között adásvételi szerződés jött létre az ajánlatban és az elfogadó nyilatkozatban foglalt tartalommal. A szerződés létrehozására irányuló keresetet elutasította. Egyebekben akként rendelkezett, hogy az alperes köteles 15 napon belül megfizetni a felperesnek 29.300 forint perköltséget.

A fellebbezésében az alperes az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a kereset elutasítását kérte. Vitatta az 1993. február 10. napján tett nyilatkozat létezését. Nem látta bizonyítottnak a Köztársasági Megbízott Hivatala által 1994. október 10-én hozott határozatban foglaltakat sem, miszerint néhai Sz. S. unokái javára lemondott a tulajdonszerzésről és a lányát hatalmazta meg az ingatlan megvásárlásának ügyintézésével. Állította: ilyen dokumentum nincs egyik fél birtokában sem, a közigazgatási iratok beszerzését pedig a bíróság nem rendelte el. Vitatta **N. Sz. E.** meghatalmazásának jogszerűségét is. Előadta, hogy a meghatalmazás 1993. február 5-én kelt, míg az „Adatközlés szerződéskötéshez” okirat 1993. február 3-án, vagyis **N. Sz. E.** anélkül tett nyilatkozatot, hogy erre felhatalmazása lett volna. Az alperes vitatta továbbá, hogy a XXV. számú PED-ben foglalt minimális követelmények megvalósultak a felek levelezéseiben.

A Fővárosi Ítéltábla az 5.Pf.21.609/2009/4. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 252. §-ának (2) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. A felek másodfokú eljárásban felmerült költségét a felperesek javára 25.000 forintban, az alperes javára 20.000 forintban állapította meg. A végzés indokolásában kifejtettek szerint az elsőfokú bíróság ítélete a keresetet egyetlen vonatkozásban döntötte el, amikor a szerződés létrehozására irányuló kereseti kérelmet elutasította, ezt a rendelkezést azonban önmagában nem lehetett sem közbenső-, sem részítéletnek tekinteni, ezért a rendelkezést az ítéltábla érdemben nem vizsgálhatta felül. A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróságnak a vagylagos jogalapon előterjesztett jogalakítási, valamint a marasztalási típusú keresetről kell döntenie, emellett szem előtt kell tartania azt is, hogy a csatolt tulajdoni lap szerint a perbeli ingatlan ugyan nem állami tulajdonban állt a perbeli időszakban, de az iratok között fellelhető alperesi ajánlat szerint a tulajdonos az értékesítés lebonyolítására az R. szabályainak alkalmazását kötötte ki, ezért e jogszabály 5. §-ának (2) bekezdésére, valamint a Vhr. 10. §-ára a döntés meghozatalakor figyelemmel kell lennie.

A per újabb tárgyalása során az I-II. rendű felperesek hangsúlyozták, hogy az R. 5. §-ának (1), (2) bekezdése alapján a bérlő jogosult volt megvásárolni a lakást az unokái javára. Az alperes a Vhr. 10. §-a szerint megtette az ajánlatát, a bérlő pedig nyilatkozott egyrészt arról, hogy meg kívánja vásárolni a lakást, másrészt arról, hogy részletfizetéssel szeretné a vételárát megfizetni. A bérlő által megtett nyilatkozat elfogadását és az első részlet teljesítését az alperes maga sem vitatta, mert a szerződéskötésre kitűzte az időpontot, tehát a bérlő a szerződéskötési feltételeknek megfelelt és eleget tett, mely esetben a jogszabály értelmében az alperes köteles megkötni a szerződést. Álláspontjuk szerint az adásvételi szerződés létrejött, hiszen a felek annak minden lényeges elemében megállapodtak. Az alperes többször is kinyilvánította a szerződési akaratát, csupán a szerződés aláírása maradt el, ezért arra az esetre, ha a bíróság a korábban előterjesztett keresetnek nem adna helyt, harmadlagosan azt kérték, hogy a Ptk. 5. §-ának (3) bekezdése és a 295. §-a alapján ítéletével pótolja a szerződéskötés körében az alperes jogi aktusát, létrehozva ily módon az írásbeli adásvételi szerződést. Kérték továbbá az adásvételi szerződés alapján a földhivatal megkeresését, hogy jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban a felperesek tulajdonjogát. Előadták: vállalják a még meg nem fizetett vételár összegű megfizetését.

Az alperes indítványozta, hogy a bíróság szerezzé be a Köztársasági Megbízott Hivatalától az ott fellelhető iratanyagot, figyelemmel arra, hogy a felek között vitás, létezik-e az 1993. február 10-i elfogadó nyilatkozat. Az I-II. rendű felperesek a megkeresés teljesítését nem ellenezték. A megkeresés foganatosítása az elsőfokú eljárásban nem történt meg.

Az elsőfokú bíróság az újabb ítéletével a keresetet elutasította és akként rendelkezett, hogy a felperesek kötelesek 15 napon belül megfizetni az alperesnek 33.000 forint perköltséget.

Az elsőfokú ítélet indokolásában megállapítottak szerint Sz. S. bérlőnek szándékában állt unokái javára megvásárolni a perbeli bérleményt. Az alperestől 1993. január 20-án írásbeli értesítést kapott, melyben a következőket közölték vele: az önkormányzat a bérleményt kijelölte elidegenítésre; a lakás forgalmi értéke 1.465.00 forint; a bérlő részére 219.750 forintért értékesítik; ha a bérlő részletfizetést választ, akkor a vételár 10 %-át az adásvételi szerződés aláírásakor kell megfizetnie; összegű vétel esetén a 10 %-ot meghaladó fizetés után 40% árkedvezmény jár. Az értesítésben az alperes a tulajdonos önkormányzat megbízásából kérte, hogy nyilatkozzon a bérlő, milyen feltételekkel kívánja a lakást megvásárolni, teljes (kedvezményes) vételáron, vagy részletfizetéssel. Közölte továbbá, hogy ajánlata 90 napig érvényes, ha a bérlő ez idő alatt nem nyilatkozik, úgy tekinti, lemondott a vételi szándékáról. Ezt követően 1993. február 10-én a bérlő nyilatkozott, hogy unokái javára kívánja a lakást megvásárolni, és február 15-én megfizetett az alperesnek 21.995 (helyesen 21.975) forintot. Az alperes - annak közlésével, hogy az elidegenítésre vonatkozó adásvételi szerződést elkészítette - a szerződéskötés napját 1993. május 7. napjára tűzte ki. Sz. S. 1993. március 20-án elhunyt.

Az elsőfokú bíróság az ítélet jogi indokolásában kifejtette: nincs olyan megállapodás a felek között, miszerint egy későbbi időpontban egymással szerződést kötnek, előszerződés hiányában pedig a Ptk. 208. §-ának (1) bekezdése alapján a szerződés nem hozható létre. A felperesek ajánlati kötöttségre történt hivatkozását annyiban alaposnak látta, hogy Sz. S. bérlő az 1993. január 20-i értesítésre, mint ajánlatra úgy nyilatkozott, hogy unokái javára meg kívánja vásárolni az ingatlant, a vételi joga azonban a halála folytán megszűnt. A felperesek és az alperes között nem jött létre ajánlati kötöttség, így a Ptk. 211. §-a alapján nincs helye a szerződés létrehozásának. A felperesek felé nem állt fenn szerződéskötési kötelezettsége az alperesnek. Az elsőfokú bíróság rámutatott továbbá arra, hogy a felek között nincs olyan szerződés, amelyben az alperes jognyilatkozat adására kötelezettséget vállalt, így a Ptk. 295. §-a sem alkalmazható. A felperesek az R. 5. §-ának (1), (2) bekezdésére és a Vhr.-re, valamint az 1/1971. (II. 8.) Korm. rendeletre figyelemmel a bérleti jogviszonyban nem léphettek a bérlő helyébe. Nem voltak bentlakó bérlők és a bérlő vételi jogát sem gyakorolhatták, hiszen e jog a bérlő halálával megszűnt. A Ptk. 5. §-ára pedig azért hivatkoztak alaptalanul, mert nem tekinthető az alperes részéről joggal való visszaélésnek, hogy a jogszabályi feltételek hiánya miatt megtagadta az adásvételi szerződés megkötését. Az elsőfokú bíróság 265.827 forint pertárgyértékre figyelemmel határozott a perköltség összegéről, megfizetésére a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte a felpereseket.

Az elsőfokú ítélet elleni - a másodfokú tárgyaláson módosított - fellebbezésükben az I-II. rendű felperesek az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával a Ptk. 295. §-ára alapított harmadlagos kereset teljesítését kérték, valamint az alperes kötelezését a másodfokú perköltség megfizetésére. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság nem megfelelően állapította meg a tényállást és a feltárt tényekből helytelen jogi következtetést vont le. A peres iratokból egyértelműen megállapítható, hogy a felek között volt olyan megállapodás, amely a perbeli lakás megvásárlására vonatkozott, és a felek a megkötendő adásvételi szerződés minden lényeges elemében megállapodtak. Az 1993. január 20-i vételi ajánlatra a bérlő 90 napon belül nyilatkozott, hogy az unokái javára meg kívánja venni a lakást és a vételár 10 %-át határidőben, az ajánlati kötöttség időtartama alatt befizette. Az ajánlat elfogadásával az adásvételi szerződés még a bérlő életében létrejött, csupán az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratba foglalása maradt el. A jogelőd életében kinyilvánított vásárlási akaratára tekintettel azokkal a személyekkel kellett volna a szerződést az alperesnek aláírnia, akik részére a jogelőd - a jogszabályi lehetőséggel élve - a lakást megvásárolni kívánta.

Az alperes által a másodfokú tárgyaláson csatolt okiratok (meghatalmazás, „Adatközlés szerződéskötéshez” elnevezésű adatközlő lap) ismeretében a felperesek állították, hogy azok azt követően kerültek aláírásra és kitöltésre, hogy Sz. S. bérlő egy külön okiratban elfogadó nyilatkozatot tett, melyben kinyilvánította, hogy unokái számára kívánja megvásárolni a lakást. Az a körülmény, hogy az alperesi álláspont szerint a jelenleg rendelkezésre álló meghatalmazás és vételi szándéknyilatkozat („Adatközlés szerződéskötéshez”) formailag vagy tartalmilag nem megfelelő, nem igazolja, hogy 1993-ban a vételi eljárás lefolytatásakor nem állt

rendelkezésre másik, szabályszerű meghatalmazás, különös tekintettel arra, hogy azok meglétét a közigazgatási határozat tényként rögzíti és igazolja.

A másodfokú eljárás során beszerzett közigazgatási iratok ismeretében előadták, hogy - bár jelenleg már csak hiányosan lelhetők fel az iratok, de - a jogerős közigazgatási határozat meghozatalakor rendelkezésre kellett állnia az Sz. S.-től származó, a lányának szóló meghatalmazásnak, mert ezt a közigazgatási határozat tényként rögzíti. Amennyiben a határozat meghozatalakor ez nem így volt, akkor az alperesnek a határozattal szemben bírósági felülvizsgálatot kellett volna kezdeményeznie. Ennek elmulasztása mellett a Pp. 195. §-ának (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel őt terheli annak bizonyítása, hogy a közokiratban foglalt tényekkel ellentétben nem volt szabályos meghatalmazás, nem volt vételi szándék bejelentés.

Az elsőfokú bíróság ítéletének a perköltség felőli rendelkezése ellen az alperes is fellebbezéssel élt, melyben az elsőfokú ítélet megváltoztatását kérte akként, hogy az ítélőtábla 220.000 forintra emelje fel az elsőfokú bíróság által megállapított jogtanácsosi munkadíjat és a megfizetésére a Pp. 82. §-ának (1) bekezdése alapján egyetemlegesen kötelezze az I-II. rendű felpereseket. Igényt tartott továbbá a másodfokú eljárásban 20.000 forint jogtanácsosi munkadíjra. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévedett, amikor a pertárgyértéket a felperesek által fizetni vállalt 265.823 forintban határozta meg. A pertárgyérték a Pp. 24. §-ának (2) bekezdés e) pontja alapján az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke, amely köztudomásúan kb. 9.000.000 forint. Amennyiben ez vitás lenne, a forgalmi érték megállapítására igazságügyi szakértő kirendelését indítványozta. Előadta továbbá, hogy a jogtanácsosi munkadíj megállapítását a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (2) bekezdés a) pontja és (4) bekezdése alkalmazásával kéri. Utalt arra, hogy amennyiben a jogszabályokból indulna ki, akkor a pertárgyérték 5 %-ának megfelelő jogtanácsosi munkadíj felét a megismételt elsőfokú eljárás tekintetében is igényelhetné, ezt azonban nem teszi, mert az ismételt tárgyalás, az arra való felkészülés és megjelenés ilyen mértékű költségnövekedést nem eredményezett. Hangsúlyozta: a bíróságnak a perköltség megállapításánál nemcsak a végzett munkából kell kiindulnia, hanem figyelemmel kell lennie a pertárgyértékre is (BH1992. 643., BDT2005. 1132.). Az elsőfokú bíróság az áttételt követően a hivatalból vizsgálandó hatáskör hiányát nem állapította meg a pertárgyértékre tekintettel, ezért utólag a pertárgy értéke vitássá nem tehető.

Az I-II. rendű felperesek a fellebbezési ellenkérelmükben arra hivatkoztak, hogy a pertárgy értéke szempontjából az ingatlan 1993. évi értéke az irányadó, ezért a perköltség felemelésére irányuló fellebbezési kérelem nem alapos.

Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében a per főtárgya tekintetében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint nem jött létre a perbeli esetben adásvételi szerződés. A felpereseket terheli annak bizonyítása, hogy a bérlő külön okiratban elfogadó nyilatkozatot tett. Az 1999. február 3-án kelt „Adatközlés szerződéskötéshez” okiraton nem szerepel a bérlő aláírása. Az adatközlő laphoz tartozik a meghatalmazás, melyet meghatalmazóként Sz. S.

szintén nem írt alá. Ezek az okiratok együttesen sem alkalmasak a bérlő által írásban elfogadott ajánlat megtörténtének igazolására. A másodfokú eljárás során beszerzett közigazgatási iratok a meghatalmazás jogszerűsége és az adásvételi szerződés létrejötte vonatkozásában új adatot, okirati bizonyítékot nem tartalmaznak. A meghatalmazás hiányossága miatt érvényes elfogadó nyilatkozat a néhai életében nem keletkezett, ezért az adásvételi szerződés sem jöhetett létre. Amennyiben a megbízási jogviszony érvényesen létrejött volna, **N. Sz. E.** a megbízó halálát követően, az adásvételi szerződést már nem írhatta volna alá a megbízó nevében.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelemben vizsgálta felül, mert annak fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt (Pp. 228. § (4) bekezdés).

Az I-II. rendű felperesek fellebbezése is és az alperes fellebbezése is alaptalan.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú ítélet tényállásából mellőzi annak megállapítását, hogy a bérlő 1993. február 10-én a lakás megvásárlása tárgyában nyilatkozott, mert a másodfokú eljárás során csatolt, illetőleg beszerzett iratok alapján az volt megállapítható, hogy az „Adatközlés szerződéskötéshez”, valamint a meghatalmazás nem tartalmazza az aláírását.

A Fővárosi Ítéltábla az így módosult tényállás alapján is egyetért az elsőfokú bíróság érdemi döntésével, az indokait a fellebbezésre is tekintettel az alábbiak szerint pontosítja, egészíti ki.

A per érdemét illetően azt kellett vizsgálni, hogy alapos-e az I-II. rendű felperesek Ptk. 295. §-ára alapított keresete. E jogintézmény alkalmazása esetén abból kell kiindulni, hogy a polgári jogi szempontból érvényes ingatlan adásvételi szerződés kötelmi jogcímet teremt arra, hogy a fél annak alapján a tulajdonjog bejegyzésére alkalmas okirat kiadását követelje. Ez esetben a megtagadott teljesítést a bíróság ítélete pótolja, oly módon, hogy a bíróság ítélettel kötelezi a tulajdonjogot átruházó felet annak tűrésére, hogy a tulajdonjogot a tulajdonszerző fél javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

Az adott esetben az I-II. rendű felperesek az érvényes szerződés létrejöttét abból vezették le, hogy a bérlő élt az önkormányzat (alperesi jogelőd) által felajánlott vásárlási lehetőséggel és a vételi szándékát kinyilvánította. A jogvita eldöntése során tehát azt kellett vizsgálni, hogy elegendőek-e tartalmilag és formailag a felperesek által hivatkozott jognyilatkozatok a szerződés létrejöttének megállapításához.

A perrel érintett ingatlan értékesítését az R. szabályai szerint kellett lebonyolítani, ezért ebben a kérdésben nem a Ptk.-nak a szerződés létrejöttét szabályozó rendelkezései, hanem az R., mint speciális jogszabály 5. §-ának (2) bekezdése és a Vhr. 10. §-ának rendelkezései alapján kellett állást foglalni. Az ítéltábla álláspontja

szerint a bérlőt megillető vásárlási jog gyakorlása során történő ajánlat elfogadásához az irányadó jogszabály, a Vhr. 10. §-ának (3) bekezdése szerződéskötési kötelezettséget rendel, amikor előírja, hogy az ajánlat elfogadása esetén az adásvételi szerződést a nyilatkozattételtől számított 90 napon belül meg kell kötni. Az adott esetben azonban a felperesek szerint sem került sor az elidegenítésre alkalmazandó jogszabályok értelmében vett adásvételi szerződéskötésre, hiszen éppen emiatt indították a pert. A Ptk. 295. §-án alapuló igényérvényesítés a felek közötti szerződéses jogviszony létét feltételezi.

Az ítéltábla egyetért az alperes azon álláspontjával, mely szerint a bérlő nem tett érvényes elfogadó nyilatkozatot, mert nem tartalmazza az aláírását sem az „Adatközlés szerződéskötéshez” elnevezésű okirat, sem pedig az ahhoz tartozó meghatalmazás. A Ptk. 219. §-ának (1) bekezdése szerint más személy (képviselő) útján is lehet szerződést kötni vagy más jognyilatkozatot tenni, mely esetben a (2) bekezdés alapján a képviselő cselekménye által a képviselt válik jogosítottá, illetőleg kötelezetté. Képviseleti jogot meghatalmazással is lehet létesíteni (Ptk. 222. §). A meghatalmazáshoz olyan alakszerűségek szükségesek, amelyeket jogszabály a meghatalmazás alapján kötendő szerződésre előír (223. § (1) bekezdés). Az adott esetben a bérlő írásra képtelen állapota miatt a meghatalmazás közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalása szükségeltetett (Ptk. 218. § (2) bekezdés). A rendelkezésre álló meghatalmazás viszont nem felel meg a Ptk. 196. §-ában foglalt követelményeknek, mert azon a nyilatkozatot adó fél neve nem került feltüntetésre, az okirat aláírói ebből következően nem minősülhetnek névírónak. Az adatközlő lap is nélkülözi az adásvételi szerződésben vevőként megjelölni kért bérlő aláírását, így a két okirat együtt sem tekinthető a bérlő érvényes elfogadó nyilatkozatának.

Amennyiben lett volna a bérlő által aláírt elfogadó nyilatkozat, vagy formailag szabályos meghatalmazás, az ítéltábla álláspontja szerint abban az esetben az R. 5. §-ának (2) bekezdéséből és az adatlap tartalmából következően a vásárlás a bérlő által harmadik személy javára kötött szerződés útján történt volna. Az előbb említett jogszabályi rendelkezés arra ad lehetőséget, hogy a bérlő a lakást a leszármazottja részére vásárolja meg, márpedig a bérlő csak életében köthet szerződést harmadik személy (kedvezményezett) javára. A vásárlási jog gyakorlására irányadó jogi szabályozás és a rendelkezésre álló peradatok alapján nem volt megállapítható, hogy az adatlapon kedvezményezettként feltüntetett I-II. rendű felperesek olyan jogot szereztek volna, amely alapján a bérlő halálát követően a szerződéskötést illetően felléphetnének. Az I-II. rendű felperesek csak abban az esetben kerültek volna olyan jogviszonyba az alperessel, amely alapján őt az ítélettel pótolni kért jognyilatkozat adására vonatkozó kötelezettség terhelné, ha a bérlő még életében megkötötte volna a javukra az adásvételi szerződést. Nem vitásan a bérlő halála folytán e szerződés megkötésére nem került sor.

A felperesek álláspontjával ellentétben **N. Sz. E.** bérleti jogviszony folytatása iránti kérelmét elutasító elsőfokú határozatot megsemmisítő, és az eljárást megszüntető másodfokú közigazgatási határozatban tett megállapítások - melyek az ítéltábla

álláspontja szerint az alperes által becsatoltakkal azonos okiratokon alapulnak - a bizonyítási terhet „nem fordítják át” az alperesre. A Pp. 195. §-ának (1) bekezdése szerint ugyanis a közokirat csak a benne foglalt határozat, illetőleg intézkedés tartalmát, hatályát, megtörténtét, illetve az okirattal tanúsított adatok és tények valóságát, az okiratban foglalt nyilatkozat megtételét, valamint annak idejét és módját bizonyítja, nem bizonyíték azonban arra, hogy a határozat indokolásában megállapított tényállás való-e vagy sem.

Mindezek alapján az elsőfokú bírósággal egyezően az ítélőtábla is úgy ítélte meg, hogy nem tekinthető szerződésnek a bérelő haláláig készült okiratokban kinyilvánított szándék, ezért a rendelkezésre álló peradatok nem alkalmasak olyan szerződés létrejöttének megállapítására, amely alapján a jognyilatkozat pótolható. A bérelő érvényes nyilatkozatot teljes bizonyító erejű magánokiratban vagy közokiratban tehetett volna.

A perköltség vonatkozásában előterjesztett alperesi fellebbezés azért alaptalan, mert az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a pertárgyértéket. A Pp. 28. §-a szerint, ha a hatáskör a per tárgyának értékétől függ, az alperes érdemi ellenkérelmének (139. §) előadása után a hatáskör hiánya figyelembe nem vehető. A felperesek a keresetükben szerződésen alapuló kötelmi igényt érvényesítettek, mely esetben a perérték a keresettel érintett szerződéses érték. A perköltséget e pertárgyértékhez igazodóan kellett megállapítani, amit az elsőfokú bíróság helyesen végzett el. A döntése annyiban pontosítandó, hogy a felperesi pertársak a Pp. 82. §-ának (2) bekezdése alapján egyenlő arányban kötelesek a perköltség megfizetésére.

A Fővárosi Ítélőtábla mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét - a perköltség megfizetése vonatkozásában tett pontosítással - a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezések egyike sem vezetett eredményre, ezért az ítélőtábla a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján rendelkezett a másodfokú perköltség viseléséről. Az I-II. rendű felpereseket képviselő ügyvéd munkadíját és az alperest képviselő jogtanácsos munkadíját a fellebbezési értékhez igazodóan állapította meg a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (2), (4)-(6) bekezdései alapján, és az elszámolás eredményeként az I-II. rendű felpereseket kötelezte - a Pp. 82. §-ának (2) bekezdésében foglaltakra is figyelemmel - az alperes javára 5000 forint jogtanácsosi munkadíj megfizetésére.

Budapest, 2011. október 13.

. Kertészné dr. Princzinger Márta s.k.
a tanács elnöke

Dr. Magosi Szilvia s.k.
előadó bíró

Világhyéné dr. Böcskei Terézia s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: