



Fővárosi Ítéltábla

4.Pf.20.703/2022/5.

A Fővárosi Ítéltábla a felperes neve (felperes címe) felperesnek a I-II. rendű alperesi jogi képviselő neve ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt I.r. alperes (I.r. alperes címe) I. rendű, II.r. alperes (II.r. alperes címe) II. rendű alperesek ellen szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2022. szeptember 5. napján kelt 31.P.20.201/2022/18/II. számú ítélete ellen, a felperes által 19. szám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

v é g z é s t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon helyezi és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasítja.

A felperes fellebbezési eljárásban felmerült költségét 2.700.000 (kétfélmillió-hétszáz ezer) forintban, az alperesek másodfokú per költségét együttesen 300.000 (háromszáz ezer) forintban állapítja meg.

A végzés ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az I. rendű alperes tulajdonát képezte a per tárgyát képező település belterület helyrajzi szám/A/2. és a helyrajzi szám/A/3. hrsz-ú, a felperes címe alatti társasházban a földszint 2. szám alatti 25 m² és a földszint 3. szám alatti 27 m² alatti műhely megnevezésű ingatlan. A felperes a társasházban ingatlantulajdonnal rendelkezik. A társasház alapító okirata IV.1. pontja szerint a külön tulajdonban lévő öröklakás értékesítése esetén a tulajdonostársakat megilleti az elővásárlási jog; az öröklakások átruházása esetére kikötött elővásárlási jog az ingatlan nyilvántartásban a társasház külön lapján is rögzítésre került. Az I. rendű alperes mindkét műhely megnevezésű ingatlant 32 éven át autószerelő-javító műhelyként használta, 2009. évtől egyéni vállalkozóként hasznosította, 2021. októberében megalapította a cég1 Kft.-t, melynek székhelye a perrel érintett ingatlan. A II. rendű alperes 2021. márciusában telefon útján felvette a kapcsolatot a felperessel mint a társasház közös képviselőjével és tájékoztatást adott arról, hogy az ingatlanokat meg kívánja vásárolni, valamint tájékoztatást kért az azokat érintő

közös költség egyenlegről és az ingatlanokat terhelő várható költségekről. 2021. november 25-én az alperesek között a két műhely ingatlanra 34.000.000 forint vételáron adásvételi szerződés jött létre, amely a szerződő felek által megbeszélte berendezési tárgyakkal került átadásra. Az adásvételi szerződést a II. rendű alperes jogi képviselője megküldte a felperesnek azzal, hogy nyolc nap alatt nyilatkozzon: élni kíván-e az elővásárlási jogával. A küldeményt a felperes 2021. december 9-én átvette, válaszlevelében az elővásárlási jog gyakorlásához a szerződés 14., 19. és 22. pontja vonatkozásában további tájékoztatást kért. Az alperesek képviselője 2021. december 17-én kelt levelében tájékoztatást adott arról, hogy a szerződésben a berendezési tárgyak az Ltv. 91/A. § 16. pontjában meghatározott berendezéseket jelenti, valamint közölte, hogy határidőben nem élt az elővásárlási jogával, ezért a II. rendű alperes benyújtja a tulajdonjogbejegyzés iránti kérelmet az ingatlanügyi hatósághoz, melyet 2021. december 21. napján megtett. Az I. rendű alperes 2021. december 31. napján a cégl szolgáltató Kft. 100% üzletrészt névértéken adásvételi szerződéssel átruházta a II. rendű alperesre, aki a vételárat a szerződés aláírásával egyidejűleg megfizette. 2022. január 6. napján a felperes - a tájékoztatás 2021. december 30-i átvételét követően - elfogadó, az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatot tett, melyre az I. rendű alperes nem nyilatkozott. A felperes 2022. január 19-én írásban felajánlotta a vételárfizetési kötelezettségének teljesítését.

[2] A felperes módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy az alperesek között 2021. november 25. napján a két műhely ingatlanra megkötött adásvételi szerződés vele szemben az elővásárlási joga megsértése miatt hatálytalan, az adásvételi szerződés közte és az I. rendű alperes között jött létre az ingatlanok berendezési tárgyaira, a tartozékokra a lakások és a helyiségek bérletére vonatkozó 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 91/A/16. pontjában meghatározottak vonatkozásában. A vételárat a szerződésben írt helyett 25.000.000 forintban kérte meghatározni figyelemmel arra, hogy a szerződésbe foglalt vételár dologösszességét takar, a vételár részét képezték a műhelyhez tartozó gépek stb. Másodlagos kérelmében az adásvételi szerződésben írt 34.000.000 forint vételár mellett kérte a szerződés tartalmát megállapítani. Kérte az alperesek túsre kötelezését a tulajdonjoga ingatlannyilvántartási bejegyzése vonatkozásában, továbbá kérte a II. rendű alperest az ingatlan birtokbaadására kötelezni. Álláspontja szerint elővásárlási jog illeti meg a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (r.Ptk.) 149. § (1), a 145. § (2) bekezdése, valamint a társasház alapító okirata keltekor hatályos, a társasházakról szóló 1977. évi 11. tvr. (tvr.) 8. § (3) bekezdése alapján. A tvr. szabályai alapján a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre, így a műhelyekre is kiterjed az elővásárlási joga. Hivatkozott a 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 9.a) pontjára, a BH2014. 113., a BH1984. 270. számú jogesetre, valamint a Kúria Pfv.20.072/2019/2. számú eseti döntésére.

[3] Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Álláspontjuk szerint nem illeti meg a felperest elővásárlási jog a műhelyingatlanok esetében. Utaltak a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 5. § (3) bekezdésére, ugyanis az alapító okiratban a tulajdonostársak kizárólag öröklakásra kötöttek ki elővásárlási jogot. Az alapító okirat megkülönbözteti az öröklakás, a műhely és az egyéb helyiség fogalmakat. A tulajdonostársak az alapító okiratban csak az öröklakások esetében kötöttek ki elővásárlási jogot, ami nem értelmezhető kiterjesztően. A felperes mint közös képviselő téves tájékoztatása alapján küldték meg az adásvételi szerződést a felperes mint tulajdonostárs részére. Előadták, hogy az ingatlan adásvételi szerződés kizárólag az ingatlanok vételárát tartalmazza, az nem vonatkozott

dologösszességre, a műhelyeket üzemeltető és használó cégl Kft. üzletrészére. A műhely berendezése, felszerelése a későbbi adásvétel tárgyát képezte. A felperes nyolc napon belül nem gyakorolta elővásárlási jogát, rosszhiszeműen járt el, e levelek átvételekor késedelmeskedett.

[4] Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az alperesek javára egyetemlegesen 1.000.000 forint perköltséget. Az ítélet indokolása szerint a jogvitára az elővásárlási jog alapításakor hatályos r.Ptk., valamint a tvr. szabályai alkalmazandók, az alperesek által hivatkozott, a társasházakról szóló, a társasház tulajdonra vonatkozó részletes szabályokat tartalmazó 2003. évi CXXXIII. törvény nem irányadó, mivel az a társasház alapítását követően lépett hatályba.

[5] Az elsőfokú bíróság döntését az r.Ptk. 145. §-ára és az ahhoz fűzött indokolásra, valamint a tvr. 7. § (1) bekezdésére, 8. § (1)-(3) bekezdésére alapította. Kiemelte, hogy a társasház alapításakor a tulajdonostársak nem rendelkeztek arról, hogy az öröklakásokon kívül más rendeltetésű ingatlan esetében is elővásárlási jogot kötnek ki a tulajdonostársak javára. Az alapításkor hatályos tvr. rendelkezései szerint a tulajdonostársakat az önálló társasház-öröklakás esetében sem illette meg elővásárlási jog, azonban az alapító okiratban ettől eltérhettek. A perbeli esetben a társasház alapító okiratában a külön tulajdonban álló öröklakás értékesítése esetén a tulajdonostársak részére kikötött elővásárlási jogot nem lehet kiterjesztően értelmezni, így e kikötést nem lehet a műhelyre és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre is alkalmazni. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a külön tulajdonban álló műhely ingatlanok esetében a felperest mint tulajdonostársat sem jogszabály alapján, sem a tulajdonostársak rendelkezése, a társasház alapító okiratának szabályai alapján nem illette meg elővásárlási jog.

Az elsőfokú bíróság a pervesztes felperest a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperesek perköltségének megfizetésére, melyet mérsékelt összegben, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és (6) bekezdése alapján határozott meg a pertárgy értékre és az alperesi jog képviselők által elvégzett tevékenységre figyelemmel.

[6] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes élt fellebbezéssel, melyben az elsőfokú bíróság ítéletének a Pp. 383. § (1) és (2) bekezdése alapján történő megváltoztatását, az alpereseket az első, a harmadik és a negyedik kereseti kérelmének megfelelően, másodlagosan a második, harmadik és a negyedik kereseti kérelmének megfelelően kérte marasztalni. Kérte továbbá az alpereseket egyetemlegesen kötelezni a perrel felmerült első- és másodfokú perköltsége vonatkozásában.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság jogszabálysértő módon alkalmazta a tvr. 8. § (3) bekezdését, figyelmen kívül hagyva az r.Ptk. 149. § (4) és 145. § (2) bekezdését. Szerinte az alapító okirat rendelkezései alapján is elővásárlási jog illeti meg. A bíróság jogszabálysértően alkalmazta a tvr. 1. § (1) bekezdését, a 3. §-át, a 8. § (3) bekezdését, az r.Ptk. 200. § (1), a 205. § (1), a 207. § (1) és a 373. § (1) bekezdését, az ingatlannyilvántartásról szóló 1997. CXLI. törvény (Inyvtv.) 12. § b) pontját, az 5. §-át, a 2013. V. törvény 5:170. §-át és az 5:171. § (1) bekezdését, valamint mellőzte a Kúria BH2014. 113. szám alatt közzétett eseti döntését.

A felperes rámutatott, hogy az alapító okirat II.B.8. pontja szerint a tvr.-ben, valamint az alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben az r.Ptk. rendelkezései az irányadók, így a társasház tulajdonra az r.Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályait kell alkalmazni [r.Ptk. 145. §, 249. § (4) bekezdés]. A tvr. 8. § (3) bekezdése társasház-öröklakásokra vonatkozik, a társasház-öröklakás fogalmát a tvr. 7. § (1) bekezdése határozza meg. A tvr. a nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében nem zárja ki az elővásárlási jogot, ezért nem rendelkezik arról, hogy a nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében elővásárlási jog az alapító okiratban kiköthető. Hivatkozott a Legfelsőbb Bíróság BH1984. 270. számon közzétett ítéletére.

Kifogásolta, hogy a bíróság a hivatkozott kúriai döntés, valamint az általa csatolt tanulmány jogi érvelése megalapozatlanságának okát ítéletében nem adta.

Ő és az I. rendű alperes hosszú ideje tulajdonostársak, az alapító okiratot ismerik, az elővásárlási jog tényét az alperesek rögzítették az adásvételi szerződésük 6. pontjában, ezért került az eladási ajánlat részére kézbesítésre. A per tárgyát képező helyrajzi szám/A/2. hrsz.-ú ingatlan az alapító okirat szerint „öröklakás”, ezért annak értékesítése esetén őt akkor is elővásárlási jog illeti meg, ha ugyanez a jog a „műhely” megjelölésű ingatlan esetében esetleg nem illelné meg. Az ingatlan rendeltetésének megváltoztatása az elővásárlási jogot az alapító okirat módosítása nélkül nem szünteti meg, a tulajdoni viszonyokat nem írhatja át (tvr. 6. §). Az I. rendű alperes a két ingatlant dologösszességként értékesítette, a helyrajzi szám/A/2. hrsz.-ú ingatlanra fennálló elővásárlási jogát a helyrajzi szám/A/3. hrsz.-ú ingatlan tekintetében is gyakorolhatja. Rámutatott, hogy a társasház törzslapjának III. részében szerepel, hogy a külön tulajdonban lévő öröklakás értékesítése esetén a tulajdonostársakat megilleti az elővásárlási jog. Az Inyvtv. 12. § b) pontja körében utalt a Kúria BH2014. 113. számú ítéletére. Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy a tvr.-ben nem található „öröklakás” fogalom csak „társasház-öröklakás” [tvr. 7. § (2) bekezdés, 8. § (3) bekezdés]. Az „öröklakás” fogalmát az ingatlannyilvántartási szabályok definiálják úgy, hogy az nemcsak a lakásokat, hanem a lakásokat és nem lakások céljára szolgáló helyiségeket is jelenti [Inyvtv. 12. § b) pont].

A felperes kifejtette álláspontját az elsőfokú bíróság által nem tárgyalta kérdések vonatkozásában, így a dologösszesség, az elővásárlási jog határidőben történő gyakorlása, valamint a vételár színlelt voltának és a leplezett vételár mértékének a kérdésében. Fenntartotta az elsőfokú eljárásban előterjesztett bizonyítási indítványát is.

[7] Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték. Az elsőfokú bíróság döntésével teljes mértékben egyetértettek, korábbi nyilatkozataikat fenntartották. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel kiemelték, hogy az elsőfokú bíróság helyesen alkalmazta az elővásárlási jog alapításakor hatályos jogszabályokat. A társasház alapításakor a társasházban a földszint 3. szám alatt már volt műhelyként nyilvántartott ingatlan, majd 2005-ben a földszint 2. szám alatti ingatlant is műhellyé minősítették. A társasház alapításakor a tulajdonostársak nem rendelkeztek arról, hogy az öröklakásokon kívül a más rendeltetésű, külön tulajdonban álló ingatlan esetén is elővásárlási jogot kötnének ki a tulajdonostársak javára. A tvr. szerint pedig a tulajdonostársakat az önálló társasházi öröklakás esetében sem illelte meg elővásárlási jog, azonban az alapító okiratban ettől eltérően rendelkezhetek. A jelen eljárásban felmerült költségeiket az IM rendelet alapján kérték megállapítani.

[8] A fellebbezés az alábbiak szerint alapos.

[9] Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló adatok alapján arra a következtetésre jutott, hogy a felperest a műhelyek vonatkozásában nem illeti meg elővásárlási jog. Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ezen álláspontjával nem ért egyet.

[10] A tvr. 8. § (3) bekezdése rendelkezik arról, hogy a társasház-öröklakásra a társasházban lévő többi társasház-öröklakás tulajdonosát elővásárlási és előbérleti jog nem illeti meg; az e törvényerejű rendelet hatálybalépése után létrejövő alapító okirat az elővásárlási jog tekintetében eltérően rendelkezhet. A perbeli esetben az 1990. április 1-én kelt alapító okirat IV.1. pontja szerint a külön tulajdonban lévő öröklakás értékesítése esetén a tulajdonostársakat megilleti az elővásárlási jog. Nincs jelentősége annak, hogy az alapító okirat „öröklakás” megnevezést használ a törvény „társasház-öröklakás” megnevezéssel szemben, hiszen az öröklakás megjelölésből is egyértelműen következik, hogy az a társasház-öröklakásra vonatkozik. Az elsőfokú bíróságnak helyes az az álláspontja, hogy a IV.1. pontban foglalt elővásárlási jog nem értelmezhető a műhely vonatkozásában.

[11] A műhely megnevezésű ingatlanok nem lakáscélú ingatlanok, a tvr. 8. § (3) bekezdése e tekintetben az elővásárlási jogot nem zárja ki, továbbá az r.Ptk.-nak sincs eltérő rendelkezése a nem lakáscélú ingatlanok vonatkozásában gyakorolható elővásárlási jog vonatkozásában, ezért e tekintetben az r.Ptk. általános szabályai alkalmazandók.

[12] Az r.Ptk. 149. § (4) bekezdése értelmében a társasház tulajdonra a közös tulajdon szabályait a külön jogszabályban meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni. Ezen rendelkezésen keresztül irányadó az r.Ptk. 145. § (2) bekezdése, miszerint a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti, illetőleg előhaszon bérleti jog illeti meg.

Mindezekre figyelemmel - az idézett jogszabályhelyek alapján - a felperest az alperesek adásvételi szerződésével érintett mindkét műhely megnevezésű ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg (BH 1984.270.).

[13] Az elsőfokú bíróság eltérő jogi álláspontja miatt azonban nem vizsgálta, hogy a felperesnek az elővásárlási jog gyakorlása vonatkozásában tett nyilatkozata határidőben érkezett-e, a vételi ajánlat a keresetben írt dologösszességre vonatkozott-e, továbbá a szerződésbe foglalt vételár színlelt-e. E körben olyan terjedelmes bizonyítás lefolytatása szükséges, amely a másodfokú eljárás keretei között nem célszerű.

[14] Mindezekre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 384. § (2) bekezdés b) pontja alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

[15] A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróságnak elsődlegesen abban a kérdésben kell állást foglalnia, hogy a felperes az elővásárlási jog gyakorlása vonatkozásában tett nyilatkozata határidőben érkezett-e vagy sem. Amennyiben a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján arra a következtetésre jut, hogy a felperesi nyilatkozat határidőben érkezett, vizsgálnia kell, hogy a vételi ajánlat a keresetben írtak szerinti dologösszességre vonatkozott-e vagy sem. Vizsgálni kell továbbá azt is, hogy az adásvételi szerződés tárgyházhoz képest fennállt-e a vételár színleltsége.

[16] Az elsőfokú bíróságnak az eljárást a perfelvételi szaktól kell folytatnia, teljes körűen beszerezve a felek minden releváns kérdésre kiterjedő perfelvételi nyilatkozatát, majd a felek által felajánlott szükséges bizonyítás fogantatását követően lesz az elsőfokú bíróság abban a helyzetben, hogy a felek jogvitájában a jogszabályoknak megfelelő döntést hozzon.

[17] Az ítéltábla a másodfokú eljárásban felmerült költségeket csupán megállapította, annak viselése tárgyában az elsőfokú bíróság dönt [Pp. 386. § (3) bekezdés]. A felperes fellebbezési eljárásban felmerült perköltségét a 2.500.000 forint lerótt fellebbezési eljárási illetéken felül az IM rendelet 3. § a) és b) pontja, valamint (5) és (6) bekezdése alapján mérsékelt összegben állapította meg tekintettel arra, hogy a felperes saját ügyében jár el; saját ügyét jól ismerve nem volt szükség az - egyéb ügyekben felmerülő - ügyféllel való konzultációra.

[18] Az ítéltábla az alperesek együttes perköltségét a fenti rendeletre tekintettel 300.000 forintban állapította meg, az ügyvédi munkadíj megállapításánál tekintettel volt az alperesek jogi képviselője által kifejtett tényleges tevékenységre.

Budapest, 2022. november 29.

Dr. Németh László s.k.

a tanács elnöke

Dr. Molnár Ágnes s.k.
s.k.

előadó bíró

Dr. Merőtey Anikó

bíró