

I. Az Lakástörvény szabályain alapuló vételi jog és elővásárlási jog lényeges különbsége, hogy a jogszabályban biztosított elővásárlási jog alapján az elővásárlási jog jogosultja elővásárlási jogát csak akkor gyakorolhatja és az ajánlat elfogadásával csak akkor hozhatja létre az adásvételi szerződést, ha a tulajdonos önkormányzat dönt a helyiség elidegenítéséről.

II. A helyiség önálló bérlőjének, bérlőtársának nem minősülő felperest albérlőként az elővásárlási jog nem illette meg.

Győri Ítéltábla :Gf.II.20.006/2006/5.

Alkalmazott jogszabályok: 1993. évi LXXVIII. tv. (Lt.) 58.§ (1) és§ (2), 33.§ (1), .36.§ (1)bekezdés, a helyi önkormányzat 14/2004. (V.19.) számú rendelete

Az elsőfokú bíróság által megállapított és a fellebbezési eljárásban kiegészített tényállás szerint a t-i 8127/A/3. hrsz-ú, 50 m² alapterületű társasházi helyiség tulajdonosa az I.r. alperes önkormányzat. Az I.r. alperes jogelődje – mint bérbeadó – 1981. július 16. napján a II.r. alperessel – mint bérlővel – az ingatlan használatára helyiségbérleti szerződést kötött határozatlan időtartamra. A helyiségbérleti szerződés 7. pontja szerint a helyiséget a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül albérlésbe nem adhatta. Helyiségbérleti szerződés alapján a II.r. alperes a helyiségben kereskedelmi üzletet működtetett.

2002. március 22. napján a bérlő II.r. alperes – mint üzemeltetésbe adó – és a felperes – mint üzemeltető – a fenti üzlethelyiségre „üzemeltetési” szerződést kötöttek a 2002. május 1. napjától a 2005. április 30. napjáig terjedő határozott időtartamra, ruházati üzlet felperes általi működtetése céljából. A szerződésben a felek megállapodtak abban, hogy a helyiség tulajdonosával, az I.r. alperessel az üzlethelyiségre „társbérleti” jogviszonyt hoznak létre a szerződés tartamára. Az üzemeltető felperes vállalta a szerződésben, hogy az üzlet használatáért havi üzemeltetési díjat fizet a II.r. alperesnek, közvetlenül viseli annak közüzemi díjait, a helyiséget rendeltetésszerűen használja és karbantartja. Kikötötték a felek, hogy az üzemeltető felperes az üzleten feltünteteti mind a saját, mind a II.r. alperes cégnevét, oly módon, hogy abból kitűnjék, hogy az egység a II.r. alperes ÁFÉSZ üzlete. Az I.r. alperes Polgármesteri Hivatala Ingatlanhasznosítási Irodája a 2002. április 15. napján kelt levelében tájékoztatta a felperes képviselőjét, hogy az I.r. alperes Költségvetési és Tulajdonosi Bizottsága megtárgyalta a felek üzemeltetési szerződésbe foglalt „bérlőtárs befogadására vonatkozó egyezségét”, amelyről úgy határozott, hogy a felperest határozott időre, három évre, 2002. április 1. és 2005. március 31. napja között bérlőtársi jogviszony illeti meg, és egyenlő jogokkal rendelkezik a bérlemény vonatkozásában.

A felperes képviselője több alkalommal szóban, valamint 2002. május 31.napján és 2004. december 10. napján írásban közölte az I.r. alperes Polgármesteri Hivatala

Ingatlanhasznosítási Irodájával, hogy a perbeli helyiséget annak elidegenítése esetén meg kívánják vásárolni. 2004. május 19. napján az I.r. alperes közgyűlése megalkotta a 14/2004 számú önkormányzati rendeletet az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről. 2004. november 26. napján a II.r. alperes a felperessel kötött üzemeltetési szerződést – 90 napos felmondási idővel – 2005. február 28. napjával felmondta.

Az I.r. alperes Polgármesteri Hivatala a 2005. február 21. napján kelt levelében értesítette mind a felperest, mind a II.r. alperest, hogy az értesítettek által bérlőtársi jogviszony alapján használt perbeli helyiséget értékesíteni kívánja, melyre a megvásárlás lehetőségét a bérlőknek $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban biztosítja 9.600.000.Ft + áfa (12.000.000.Ft) vételáron. Az értesítettek elővásárlási jogosultságukat az értesítés kézhezvételétől számított hat hónapon belül gyakorolhatták. A felperes az értesítés napján a mellékeltlen megküldött formanyomtatványon úgy nyilatkozott, hogy a bérelt helyiséget az ajánlat szerinti vételáron meg kívánja vásárolni. Az elfogadó nyilatkozatot az I.r. alperes 2005. február 24. napján vette át. A II.r. alperes I.r. alpereshez intézett kifogása alapján az I.r. alperes Jogi és Etikai Bizottsága 2005. március 21. napján azt az állásfoglalást alakította ki, hogy az önkormányzat elidegenítésre vonatkozó rendelete 10.§ (1) bekezdése szerint a felperest elővásárlási jogosultság nem illeti meg, mivel a felperes határozott időre szóló bérleti jogviszonnyal rendelkezik és a bérleti jogviszony lejártáig hat hónapi időtartamnál kevesebb van hátra.

Keresetében a felperes annak megállapítását kérte, hogy a felperes és az I.r. alperes között a tatabányai 8127/A/3 hrsz-ú üzlethelyiség $\frac{1}{2}$ részére az adásvételi szerződés érvényesen létrejött, kérte egyben az ingatlanra a felperes $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonjoga megállapítását. Keresete a II.r. alperessel szemben az említettek türésére irányult. Előadta, hogy álláspontja szerint az I.r. alperes által megküldött értékesítési ajánlat írásbeli elfogadásával közte és az I.r. alperes között a bérelt helyiségre az adásvételi szerződés létrejött, ugyanis a felperes mindenben megfelelt az I.r. alperes értékesítést szabályozó önkormányzati rendeletében foglaltaknak. A Ptk.205.§ (1) bekezdésének és 211.§ (1) bekezdésének megfelelően létrejött adásvételi szerződést követően már nincs jelentősége az I.r. alperes azon tájékoztatásának, hogy az adásvételi szerződés megkötése az önkormányzati rendelet 10.§ (1) bekezdésébe ütközik, amely jogszabályhely szerint a határozott időtartamú jogviszonnyal rendelkező bérlő a lejáratot megelőző hat hónapig dönthet arról, hogy kíván-e élni az elővásárlási jogával.

Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Az I.r. alperes nem vitatta, hogy mind a felperesnek, mind pedig a II.r. alperesnek 2005. február 21. napján értesítést küldött a helyiség megvásárlására vonatkozóan, azonban hivatkozott Jogi és Etikai Bizottsága 2005. március 21-i állásfoglalására, amely szerint az adásvételi szerződés felperessel való megkötése a 14/2004 (V.19.) önkormányzati rendelet 10.§ (1) bekezdésébe ütközne. A II.r. alperes azt is vitatta, hogy a felperesnek bérlőtársi jogviszonya jött volna létre a helyiségre, mivel a bérlőtársi szerződés – a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó 1993. évi LXXVIII.tv. 2.§ (5) bekezdése szerint szükséges – írásba foglalása elmaradt. Maga is hivatkozott az I.r. alperes

önkormányzati rendeletének 10.§ (1) bekezdésére, amelynél fogva a felperes a jogviszonyának lejártát megelőző hónapban (2005. február 21. napján) elővásárlási joggal már nem élhetett.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította, egyben kötelezte a felperest a le nem rótt illeték viselésére és az alperesek javára perköltség megfizetésére. Határozatának indokolásában az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az I.r. alperes tulajdonában álló üzlethelyiségre az I.r. alperes 2005. február 21. napján kelt megvásárlásra felhívó nyilatkozatát követően lehetett „vételi ajánlatot” tenni. Annak megállapítása mellett, hogy a felperes ezt megelőzően többször jelezte vételi szándékát az I.r. alperes felé, kifejtette, hogy a felperes nem tudta a perben bizonyítani, hogy 2005. február 21. napja után „egyértelmű, határozott és konkrét” vételi ajánlatot tett volna az I.r. alperes felé. Így a felperes a lakásbérletről szóló törvény szabályai alapján nem igazolta azt, hogy az eladóval „érvényes írásos szerződéses ajánlat” jött volna létre. Az elsőfokú bíróság az I.r. alperes 14/2004. (V.19.) önkormányzati rendelet 10.§-a alapján azt sem látta igazoltnak, hogy a felperest az üzlethelyiségre elővásárlási jog illette volna meg. Így a Ptk.205.§ (1) bekezdése, 211.§ (1) bekezdése és 365.§ (1) bekezdése szerint létrejött vételi ajánlat hiányában a keresetet elutasította.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezés az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatása és a keresetének való helyt adás iránt. Fellebbezésének indokolásában vitatta az elsőfokú ítélet azon megállapítását, hogy az I.r. alperes elidegenítésre vonatkozó önkormányzati rendelete feltételének ne felelt volna meg a „vételi ajánlata”, amely alatt helyesen elővásárlási jog gyakorlásaként tett elfogadó nyilatkozatot kell érteni. Bérletársi jogviszonyuk ugyanis a perbeli bérelt helyiségre fennállt, az önkormányzati rendelet 8.§-a által feltételként támasztott köztartozásuk, egyéb tartozásuk nem volt. Ezen túl az önkormányzati rendelet 10.§-a szerinti időben a bérleti jogviszony lejártá előtti 6. hónapig írásban a vásárlásra vonatkozó szándéknyilatkozatukat bejelentették, még az elidegenítésre vonatkozó önkormányzati rendelet elkészítését és hatálybalépését megelőzően. Kifejtette a fellebbező felperes azon álláspontját is, hogy az elidegenítésre vonatkozó önkormányzati rendelet alapján a bérlőnek nem konkrét eladási ajánlatra kell elfogadó nyilatkozatot tennie, hanem anélkül szándéknyilatkozatot. Amennyiben ugyanis az önkormányzat eladásra vonatkozó döntésétől függne a bérlő elővásárlási jogának gyakorlása, az sértené a jogbiztonságot.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását indítványozták.

A fellebbezés nem alapos.

Az ítélet megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a fentiek szerint kiegészített tényállás alapján érdemben helytálló jogkövetkeztetésre jutott, amikor megállapította, hogy a felperes és az I.r. alperes között nem jött létre adásvételi szerződés, azonban ítéletének jogi indokai pontosításra szorulnak.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Lt.) 58.§ (1) bekezdése szerint törvény eltérő rendelkezése hiányában az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt (bérlőtársat) elvásárlási jog illeti meg. Az 58.§ (2) bekezdése szerint az önkormányzat rendeletében határozza meg az (1) bekezdésben említett helyiségek vételárának mértékét, megfizetésének módját és feltételeit. Az említett törvényi rendelkezésből, valamint az I.r. alperes közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás célra szolgáló helyiségek elidegenítésére vonatkozó 14/2004. (V.19.) számú önkormányzati rendelete (a továbbiakban: R) 7.§-ából következően az I.r. alperes önkormányzat tulajdonában lévő helyiségekre, a helyiségek bérlőit és bérlőtársait nem az elsőfokú bíróság ítélete szóhasználatából következő vételi jog, hanem elővásárlási jog illette meg. A jogszabályon alapuló elővásárlási joggal szemben vételi jog – 1995. november 30. napjáig – a határozatlan időre bérbeadott önkormányzati lakások bérlőit (bérlőtársait, társbérlőit, stb.) illette meg. (Lt.45.§ (1) bekezdés, 48.§ (1) bekezdés)

Az Lt. szabályain alapuló vételi jog és elővásárlási jog lényeges különbsége, hogy a jogszabályban biztosított elővásárlási jog alapján az elővásárlási jog jogosultja a tulajdonos önkormányzat előzetes nyilatkozata nélkül nem kényszerítheti ki az adásvételi szerződés létrejöttét, elővásárlási jogát csak akkor gyakorolhatja és az ajánlat elfogadásával csak akkor hozhatja létre az adásvételi szerződést, amennyiben a tulajdonos önkormányzat dönt a helyiség elidegenítéséről. Mivel jogszabályon alapuló elővásárlási jogról van szó, az eladó tulajdonosnak az értékesítéshez nem kell bevárnia kívülről érkezett vételi ajánlatot, hanem az általa – vagyongazdálkodási szempontokra figyelemmel – megállapított, vételárra vonatkozó értékesítési ajánlatot kell közölnie a jogszabályban meghatározott elővásárlási jog jogosultjával. (BH.2002/13) Ezért a fellebbezés azon álláspontja téves, hogy a jogosult elővásárlási jogával attól függetlenül élhetne, hogy az eladó önkormányzat döntött-e és mikor a helyiség értékesítéséről.

Mindezek alapján a fellebbezési eljárásban az ítéletábrának abban a jogkérdésben kellett állást foglalnia, hogy a felperes keresetében alappal hivatkozott-e arra, hogy megilleti a perbeli helyiségre a jogszabályon alapuló elővásárlási jog. A kérdés megválaszolásánál abból kellett kiindulni, hogy az I.r. alperes értékesítési ajánlata közlésekor a felperes „bérlőtársi jogviszonya” a perbeli helyiségre fennállott-e. Az Lt.58.§ (1) bekezdése és a R.8.§ (1) bekezdése szerint ugyanis az elővásárlás jogosultsága az önálló bérlő mellett a bérlőtársat is megillette.

A felperes és a II.r. alperes, a köztük a 2002. március 22. napján létrejött szerződésben arra nézve is megállapodtak, hogy a perbeli helyiségre az I.r. alperessel „társbérlői” jogviszonyt hoznak létre a szerződés határozott időtartamára. Az I.r. alpereshez benyújtott szerződés alapján az I.r. alperes Polgármesteri Hivatalának irodája arról tájékoztatta a felperest, hogy a felperesnek a 2005. március 31. napjáig terjedő határozott időre bérlőtársi jogviszonya jött létre. Az ítéletábra álláspontja szerint azonban a felperes sem társbérlői, sem bérlőtársi jogviszony alapján nem használta a T. D.kert 50. szám alatti üzlethelyiséget. A felperes a II.r. alperessel megkötött

„üzemeltetési” szerződés alapján kizárólagosan használhatta a szerződés időtartama alatt a helyiséget, a használat ellenértékét (az üzemeltetési díjat) a II.r. alperesnek fizette meg, viselte egyben a helyiség közüzemi díjából és karbantartásból eredő költségeit. Társbérleti jogviszony esetében viszont az önálló bérlők a bérlemény egyes, meghatározott helyiségeit kizárólagosan, más helyiségeit pedig közösen használják. (Lt.5.§ (1) bekezdés) Bérlőtársi jogviszony pedig az önkormányzati helyiségre a bérlőtársak és a bérbeadó írásbeli szerződése hozza létre, a bérleményt a bérlőtársak közösen jogosultak használni. A bérlőtársak jogai és kötelezettségei egyenlők, jogukat együttesen gyakorolhatják és kötelezettségük a bérbeadóval szemben egyetemleges. (Lt.2.§ (5) bekezdés, 4.§ (1), (2), (5) bekezdés) A felperes kizárólagos használata folytán a felperes és a II.r. alperes szerződésében kikötött társbérleti jogviszony nem jött létre, illetve bérlőtársi jogviszony létrehozására vonatkozó háromoldalú írásbeli szerződés hiányában a felek között bérlőtársi szerződés sem jött létre.

A II.r. alperes a perbeli önkormányzati helyiségnek határozatlan időre kötött bérleti szerződés alapján önálló bérlője volt, melyre vonatkozó használati jogosultságát – határozott időtartamra – a felperesnek engedte át, a felperes helyiséghasználata tehát a II.r. alperestől származtatott járulékos jellegű volt. A felperes ugyanis maga sem állította, hogy bérlőtársi jogosultságokat, illetve kötelezettségeket gyakorolt volna a bérbeadó I.r. alperes irányában, a helyiség használati díját is közvetlenül a II.r. alperesnek fizette meg, az üzletben pedig feltüntetni tartozott a II.r. alperes cégnevét is. A felperes és a II.r. alperes 2002. március 22. napján megkötött szerződése ezért az említett tartalmi jegyek alapján albérleti szerződésnek (az Lt.36.§ (1) bekezdés alapján alkalmazandó 33.§ (1) bekezdés) minősült, melyhez a bérbeadó I.r. alperes a 2002. április 15. napján kelt nyilatkozatában adta meg a hozzájárulását.

A helyiség önálló bérlőjének, bérlőtársának nem minősülő felperest tehát albérliként az elővásárlási jog sem az Lt.58.§ (1) bekezdése, sem pedig az I.r. alperes elidegenítésre alkotott önkormányzati rendelete alapján nem illette meg.

Függetlenül a felperes használatának alapjául szolgáló 2002. március 22. napján kelt szerződés mikénti minősítésétől, az alperesek helytálló ellenkérelme alapján az elsőfokú bíróság azt helytállóan állapította meg, hogy az R.10.§ (1) bekezdése alapján a felperest bérlőtársi jogviszony fennállta esetén sem illette meg az elővásárlási jog. A jogalkotásról szóló 1987. évi XI. tv. 1.§ (1) bekezdés f/ pontja szerint jogszabálynak minősülő említett önkormányzati rendeleti kikötés szerint ugyanis határozott időtartamú bérleti jogviszony esetén a szerződés lejártát megelőző hat hónapig dönthet a bérlő arról, hogy az akkori forgalmi értéken kíván-e élni a vétel lehetőségével. Márpedig a felperes által állított bérlőtársi jogviszony határozott időtartama 2005. március 31. napján lejárt. A felperes ezért legfeljebb 2004. szeptember 30. napjáig hivatkozhatott arról, hogy a helyiséget meg kívánja vásárolni. Eddig az időpontig azonban az I.r. alperes a helyiség elidegenítéséről nem értesítette, ezért az felperes elővásárlási joga sem nyílt meg.

Az ítélet tábla a tényállás és a jogi indokolás fenti kiegészítésével a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján hagyta helyben az elsőfokú bíróság ítéletét.