



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 16.Gf.40.272/2023/19-II.

A felperesek:

I. rendű felperes (jogutód) I. rendű

(cím6)

II. rendű felperes „kényszertörlesztés alatt” II. rendű

(cím7)

III. rendű felperes III. rendű

(cím8.)

A felperesek képviselője:

Dr. Békefi László Tamás ügyvéd az I., II. és III. rendű felperes képviselőjében

(cím9)

Az alperes:

alperes

(cím10)

Az alperes képviselője:

Stanka és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kulcsár Ádám ügyvéd)

(cím11)

A per tárgya: kártérítés megfizetése

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 15.G.41.660/2020/169-I.

A fellebbezést benyújtó fél: felperesek

Ítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a III. rendű felperest, hogy fizessen meg 15 (tizenöt) napon belül az alperesnek 6.350.000 (hatmillió-háromszázötvenezer) forint másodfokú perköltséget, továbbá térítsen meg az államnak e határozat jogerőre emelkedésétől számított 60 (hatvan) napon belül 2.500.000 (kétfmillió-ötszázezer) forint feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket az állami adó- és vámhatóság 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlája javára.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] Az alperes mint hitelező és a felperesi jogelőd neve (a továbbiakban: felperesi jogelőd) mint adós között 2007. október 31. napján hitelszerződés jött létre, amelynek alapján az alperes 4.809.756 euró összegű kölcsönt nyújtott a felperesi jogelőd részére annak érdekében, hogy megvásárolhassa a helyrajzi szám1 alatt felvett 20 darab társasházi albetétet és a helyrajzi szám2 hrsz alatt felvett út 1772/11249 arányú tulajdoni illetőségét, a természetben a cím5 szám alatt található ingatlanokat, amelyeken jelenleg is a áruház működik. A hitelszerződéssel összefüggésben egyidejűleg kötötték meg a biztosítéki szerződéseket, így a szerződés1 számú ingatlan opciós szerződést, valamint a szerződés2, szerződés3, szerződés4 számú óvadéki szerződéseket. A szerződés2 szám alatti óvadéki

szerződés 2.3. pontja alapján az óvadéki kötelezett köteles volt biztosítani többek között, hogy az ingatlanok hasznosításából származó nettó bérleti díj bevételek a bérleti díj számlára kerüljenek jóváírásra. A felperesi jogelőd az ingatlant bérbeadás útján hasznosította, abban kizárólag lakberendezéssel foglalkozó üzletek működtek. A felperesi jogelőd árbevétele a bérlők által fizetett díjakból keletkezett, amely magában foglalta a bérleti díjat, a közös üzemeltetési költséget, és a marketing költséget. A felek a hitelszerződést négy alkalommal módosították, a harmadik módosításkor vételi jogot alapítottak az ingatlanokon az alperes javára, a vételi jog gyakorlásának legutolsó időpontjául a felek 2011. június 30. napját határozták meg. A negyedik módosítás 1.5.2. pontjában a felperesi jogelőd elismerte, hogy az A hitelrész tekintetében 35.266.374,25 CHF és járulékai, míg a B hitelrész tekintetében 7.905.661,95 CHF és járulékai tartozása áll fenn a bank felé. A hitelszerződés szerinti kölcsön lejáratát napjaként 2011. december 31-ét határozták meg.

[2] A felperesi jogelőd túlfizetésre hivatkozva nem utalta át a 2011. január 30. napján esedékessé vált tőketörlesztés összegét, amelyet az alperes nem ismert el, ezért 2011. január 31. napján fizetési felszólítást küldött a felperesi jogelődnek. Az alperes a perbeli hitelszerződést 2011. február 23-án kelt közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatával azonnali hatállyal felmondta a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 525. §-ban foglaltak, továbbá a negyedik hitelszerződés-módosítás 19.1. pontjában foglaltak alapján, mivel az adós fizetési késedelembe esett. Az alperes 2011. február hó 23-án kelt és közjegyzőtől közjegyző által ügyszáml ügyszámon közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú jognyilatkozatával vételi jogot gyakorolt a perbeli ingatlanok 1/1 arányú tulajdoni illetőségén, továbbá a helyrajzi szám 2011/11249 arányú tulajdoni hányadára. A vételi joggal érintett ingatlanok vételára az opciós szerződésben kiválasztott értébecslő értébecslő által megállapított 7.712.959.200 forint nettó összeg volt. A vételi jogot gyakorló nyilatkozat alapján a földhivatal 2011. március 7. napján bejegyezte az alperes tulajdonjogát az ingatlanokra az ingatlan-nyilvántartásba. A bejegyző határozatokkal szemben a felperesi jogelőd fellebbezéssel élt, a fellebbezés majd a fellebbezési eljárások felfüggesztése az ingatlanok tulajdoni lapjára feljegyzésre került.

[3] Az alperes 2011. május 5. napján a áruház bérlői részére értesítést küldött, hogy a perrel érintett ingatlanok tulajdonjogát megszerezte a felperesi jogelődtől, és mivel jogutódlás következett be a bérbeadó személyében, ezért a bérlők a jövőben keletkező bérleti díjat és egyéb kötelezettségeiket kizárólag az alperes részére teljesíthetik. A vételi jog gyakorlása ellenére a felperesi jogelőd a tulajdonosi jogok gyakorlásával nem hagyott fel, az ingatlanok birtokát végig magánál tartotta, az ingatlanokat hasznosította, a bérlőktől bérleti díjat és egyéb díjakat szedett, bérleti szerződéseket módosított. A vételi jog gyakorlását, illetőleg a hitelszerződés lejártát követően a bérlők egy része a felperesi jogelődnek, egy másik része az alperesnek, egy harmadik része pedig a vitás jogi helyzetre tekintettel ügyvédi letétbe teljesített. A vételi jog gyakorlását követően az alperes összesen egy bérleti szerződés módosításában vett részt félként, 2012. január 3. napján kötött bérleti szerződést a Kft.3-val. A hitelszerződés 2011. december 31-én lejárt, a hitelszerződés lejártakor ki nem fizetett kölcsöntartozás mértéke 42.383.170,9 CHF volt, a felperesi jogelőd a hitelszerződés felmondását követően az alperes felé semmit nem teljesített.

[4] A felperesi jogelőd a Fővárosi Törvényszék előtt keresetet terjesztett elő, amelyben kérte az alperes által gyakorolt felmondási jog, illetve az ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítását, továbbá a tulajdonjogának visszajegyzését. A Fővárosi Törvényszék 32.G.40.960/2011/107. sorszám alatti, 2013. augusztus 28. napján kelt részítéletével – amelyet a Fővárosi Ítéltábla a 14.Gf.40.865/2013/11. sorszámú, 2014. március 20. napján kelt ítéletével helybenhagyott – megállapította az alperes felmondása és a vételi nyilatkozata érvénytelenségét, egyben a felperesi jogelőd tulajdonjogának visszajegyzését rendelte el. A Fővárosi Ítéltábla ezen ítéletét követően az alperes bérleti díjat nem szedett, a letétbe teljesített bérleti díjak felperesi jogelőd részére történő kiengedéséhez hozzájárult.

[5] Az alperes 2014. január 27. napján adásvételi szerződést kötött a perbeli ingatlanokra a Zrt.1-vel 4.500.000.000 forint vételáron.

[6] Az alperes még a részítélet hozatala előtt viszontkeresetet terjesztett elő, amelyben a lejárt futamidejű hitelszerződés miatt fennálló, a felperesi jogelőd által ki nem fizetett 47.383.170,9 CHF tőke és járulékaik megfizetésére kérte kötelezni a felperesi jogelődöt. A felperesi jogelőd a folytatólagos eljárásban az alperessel szemben beszámítási kifogást terjesztett elő a rPtk. 296. § (1) bekezdése alapján bruttó 45.300.300 CHF összegben, az ingatlanai értékcsökkenése miatt, továbbá 618.167.152 forint összegben, az árbevétel-kiesései miatt és 300.000.000 forint összegben, jó hírnevének sérelme miatt, továbbá ezen összegeknek 2011. február 23-tól a kifizetés napjáig járó, a rPtk. 301/A. §-a szerinti törvényes késedelmi kamatainak megfelelő összeg beszámítását kérte. A beszámítási kifogását azzal indokolta, hogy az alperes szerződésszegése körében elkövetett szándékos károkozó magatartásával a felperesi jogelődnek kárt okozott. A felperesi jogelőd kárának alapja, hogy az alperes a közöttük lévő hitelszerződést az ügyben hozott jogerős részítélet alapján jogellenesen mondta fel, így a rPtk. 318. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó rPtk. 339. (1) bekezdése alapján köteles vagyoni és nem vagyoni kárát megfizetni. A Fővárosi Törvényszék a 32.G.41.366/2014/57. sorszámú, 2015. március 31. napján kelt ítéletével – amelyet a Fővárosi Ítéltábla 14.Gf.40.259/2015/9. sorszámú, 2015. szeptember 17. napján kelt ítéletével helybenhagyott – kötelezte a felperesi jogelődöt, hogy fizessen meg az alperesnek 42.383.170,9 CHF tőkeösszeget és járulékait. Az alperes viszontkeresetét alaposnak, míg a felperesi jogelőd beszámítási kifogását alaptalannak találta. A bíróság nem találta alaposnak a felperesi jogelőd beszámítási kifogását az ingatlan értékcsökkenéséből eredő kár tekintetében azzal, hogy beszámításként csak olyan kárigény érvényesíthető, amely lejárt követelés, azonban a felperesi jogelőd által megjelölt forgalmi értékben bekövetkezett csökkenés mint kár mindaddig nem realizálódik, amíg a tulajdonát képezi az ingatlan, így ezen igénye le nem járt követelésként beszámításra nem alkalmas.

[7] A felek 2015. december 11. napján megállapodást („Stand Still”) kötöttek, amelyben az alperes vállalta, hogy a hitelszerződésből fakadó igényének érvényesítése iránt a felperesi jogelőddel szemben időlegesen nem indít követelésérvényesítési eljárást, az ingatlanokat a felek megkísérlik közösen értékesíteni. A megállapodás 2. oldal 2. pontjában a felek rögzítették, hogy: „Az adós ... hitelezővel szemben a jövőben semmilyen jogi lépést nem kezdeményez.”

[8] Az alperes mint hitelező 2016. május 2. napján kérte a felperesi jogelőd mint adós fizetéseképtelenségének megállapítását és felszámolásának elrendelését. Az alperes a felperesi jogelőd felé a hitelszerződésből fennálló 14 milliárd forint összegű követelését 2016. május 26. napján a engedményes-re engedményezte. A Székesfehérvári Törvényszék 2016. december 22. napján megállapította a felperesi jogelőd fizetéseképtelenségét és elrendelte felszámolását, melyet 2017. május 25. napján a Győri Ítéltábla helybenhagyott. A felperesi jogelőd jogerős felszámolásának elrendelését követően a engedményes a felszámolási kérelmét visszavonta. 2017. június 16. napján a felperesi jogelőd az ingatlanokat a engedményes-vel egy cégcsoportba tartozó ingatlanalaprak 3,5 milliárd forintos vételáron értékesítette, de a vételárat a engedményes kapta meg. A engedményes ezt követően ismét kérelmezte a felperesi jogelőd felszámolását, amelyet a bíróság ismét elrendelt.

[9] A felperesi jogelőd a 2017. december 19. napján előterjesztett keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest 4.212.959.200 forint tőke és annak 2017. június 17. napjától a kifizetés napjáig járó, a rPtk. 301/A. § (2) bekezdése szerinti mértékű törvényes késedelmi kamatának megfizetésére. Előadta, hogy az alperes a jogerős ítéletekkel is megállapított azon szerződésszegő magatartásával, hogy a hitelszerződést jogellenesen felmondta, majd a vételi jogát gyakorolta és ezt követően az ingatlanokon tulajdonosi jogokat gyakorolt, a keresetben megjelölt mértékű kárt okozott a felperesi jogelődnek. Ezen jogellenes magatartások és a keletkezett kár közötti okozati összefüggést az teremtette meg, hogy az alperes a vételi jog gyakorlásáról kiértékelte a bérlőket, bérleti szerződést kötött egy bérlővel, illetve a bérlők egy része az értesítést követően letétbe teljesítette a bérleti díjfizetési kötelezettséget. Mindezek eredményeképpen az ingatlanok értéke a 2011. február 23. napján kelt vételi nyilatkozatban megjelölt 7.712.959.200 forint vételár – mint forgalmi érték – illetve a felperesi jogelőd és a ingatlanalap között 2017. június 16. napján létrejött adásvételi szerződésben megjelölt 3.500.000.000 forint vételár – mint forgalmi érték – közötti 4.712.959.200 forinttal csökkent, amely a felperesi jogelődnél kárként jelentkezik. Mivel az alperes a hitelszerződés és az opciós szerződés megszegésével okozott kárt a felperesi jogelődnek, ezért a rPtk. 318. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó rPtk. 339. § (1) bekezdése szerint tartozik a felperesi jogelőd felé kártérítési felelősséggel. A felperesi jogelőd a káraként a rPtk. 355. § (4) bekezdése szerinti vagyonban beállott értékcsökkenést, a perbeli ingatlanok forgalmi értékének a keresetben megjelölt összeggel történt csökkenését jelölte meg.

[10] A másodlagos kereseti kérelmében a felperesi jogelőd kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest 3.671.715 euró és annak 2017. július 17. napjától a kifizetés napjáig járó a rPtk. 301/A. § (2) bekezdése szerinti mértékű késedelmi kamata megfizetésére. A kárkötelem jogalapjaként a rPtk. 318. § (1) bekezdését, valamint a 339. § (1) bekezdését jelölte meg azzal, hogy az alperes jogellenes magatartását a hitelszerződés felmondásában jelölte meg, míg a kárát a vagyonában beállt értékcsökkenésként 3.671.715 euróban, míg a jogellenes magatartás és a kár közötti okozati összefüggést a „projekt” alperesnek felróható meghíúsulásában, a projektbe fektetett „önrész” megtérülésének az alperesi jogellenes felmondásra visszavezetett elmaradásában, amely a felperesi jogelődnél a rPtk. 355. § (4) bekezdése szerint kárként jelentkezett.

[11] Az alperes ellenkérelmében kérte a kereset elutasítását és a felperesi jogelőd perköltségben való marasztalását. Hivatkozott a felperesi jogelőd aktív perbeli legitimációjának és a kárkötelem keletkeztető feltételek hiányára.

[12] Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperesi jogelőd keresetét elutasította, és kötelezte az alperes perköltségének viselésére. Indokolásában az elsőfokú bíróság elsődlegesen az alperes által előterjesztett, a felperesi jogelőd aktív perbeli legitimációjának hiányára vonatkozó kifogást bírálta el. A felek között 2015. december 14. napján létrejött ún. „Stand still” megállapodás 2. pontja alapján megállapította, hogy az alperes hivatkozása nem alapos, mert az ott használt „jogi lépés kezdeményezése” fordulat túl általános, értelmezhetetlen, ellentétben áll a felek által más pontokban alkalmazott megfogalmazásokkal, amelyből az alperesi állásponttal szemben arra lehet következtetni, hogy a felek ezen pontban nem a felperesi jogelőd igényérvényesítési jogáról való lemondást rögzítették. Az elsőfokú bíróság a felperesi jogelőd keresetét ezért érdemben vizsgálta.

[13] A per érdemét illetően kifejtette, hogy a rPtk. kártérítésre vonatkozó rendelkezései és a töretlen ítélkezési gyakorlat szerint a kártérítés iránti perben a felperesi jogelődnek kell bizonyítania a jogellenes alperesi magatartást, és hogy ezzel ok-okozati összefüggésben a felperesi jogelődnek kára keletkezett. A kártényállás bármelyik elemének hiányában a kereset elutasításának van helye.

[14] A felperesi jogelőd az alperes jogellenes magatartásaként a 32.G.40.960/2011/107. sorszám alatti jogerős részítélettel megállapított, a hitelszerződés jogellenes felmondásával, illetve az opciós jog jogellenes gyakorlásával megvalósuló alperesi magatartást állította. Az állított alperesi károkozó magatartások fennálltát és jogellenességét nem kellett külön vizsgálni, mert azokat jogerős ítélet állapította meg. Az elsőfokú bíróság ugyanakkor a fenti jogellenes magatartásokat követő, a bérlők felé tanúsított alperesi tulajdonosi fellépést nem tekintette jogellenesnek, mert annak ellenére, hogy az alperes tulajdonjogát bejegyző elsőfokú hatósági határozat ellen a felperesi jogelőd mint tulajdonos jogorvoslattel élt, illetve pert indított az alperes hitelszerződést felmondó nyilatkozata érvénytelenségének megállapítása és az ingatlan tulajdonjogának visszajegyzése iránt, az alperes a tulajdonjogának nem jogerős ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére tekintettel tulajdoni várományosnak volt tekinthető. A Kúria Pfv.V.22.387/2017/10. számú ítélete szerint az alperes a vételi jog gyakorlásával a tulajdonjog valamennyi részjogosítványa megszerzésére kötelmi jogcímmel rendelkezett, amely a felperesi jogelőd oldalán is teljesítési kötelezettséget keletkeztetett, mert azt követően, hogy az alperes vételi nyilatkozatot tett, a felperesi jogelőd semmilyen jogot nem gyakorolhatott az ingatlan felett. Az alperes tulajdoni várománya a 32.G.40.960/2011. szám alatti eljárásban hozott, konstitutív hatályú jogerős részítélettel szűnt meg, ezt követően az alperes a bérlők felé nem járt el, bérleti díjat nem szedett, a letétbe teljesített bérleti díjak felperesi jogelőd részére történő kiengedéséhez hozzájárult. Mindebből az következik, hogy az alperes tulajdonosként jogszerűen léphetett fel a bérlők felé, és fellépése nem vezethetett a felperes által állított kárhoz.

[15] A felperesi jogelőd a kárát az ingatlanok forgalmi értékcsökkenésében jelölte meg, ezért az elsőfokú bíróság szakértői bizonyítást folytatott le, amelynek eredményeként a kirendelt szakértől ingatlan értékbecslő igazságügyi szakértő és szakértő2 adó- és járulék, könyv-, és pénzpiaci igazságügyi szakértő egyesített szakvéleményét ítélkezése alapjául elfogadta, mert a szakvélemény aggálytalan és ellentmondásoktól mentes volt. Megállapította, hogy a felperesi jogelőd indítványára a szakértők az egyesített szakvéleményüket kiegészítették, az alap- illetve a kiegészített szakértői vélemény maradéktalanul tisztázta azon szakkérdéseket, amelyek szükségesek voltak a keresettel érvényesített jogról való ítéleti döntéshez, ezért további szakértői bizonyítás szükségtelen volt, amelyre tekintettel a felperesi jogelőd további bizonyítási indítványát mellőzte. Az egyesített szakvélemény megfelel az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XIX. törvény 2. § 3. pontjában meghatározott egyesített szakvélemény követelményének, mert több különböző szakterületre bejegyzett igazságügyi szakértő által készített és egységes okiratba foglalt szakvélemény előterjesztésére került sor.

[16] Az elsőfokú bíróság a korábban eljáró szakértő4 ingatlanforgalmi szakértő helyett azért rendelt ki új szakértőt, mert a korábbi szakértő a kiegészített szakvéleményét szakértő5 igazságügyi könyv- és adószakértő bevonásával készítette el, aki a kiegészítő szakvéleményben a szakkompetenciájába nem tartozó ténymegállapításokat tett, illetve a szakértők indokolatlanul eltérő módszert alkalmaztak egyazon ingatlan piaci értéke meghatározásánál, továbbá szakértő4 szakértő nem adta indokát, hogy miért változtatta meg a korábbi szakmai álláspontját olyan kérdésekben is, amelyekre a felhívás nem terjedt ki. Emellett a szakértők a per szempontjából jelentős szakkérdés megválaszolása helyett végkövetkeztetesként kifejezetten és határozottan több jogkérdésben állást foglaltak, továbbá az egyesített szakvéleményt olyan szakértőtől származó megállapításokra is alapították, akit a bíróság nem rendelt ki, ezért az elsőfokú bíróság a szakértő4 és szakértő5 által készített szakvéleményben foglaltakat az ítélkezése alapjául nem vette figyelembe, és új szakértő kirendeléséről döntött, mivel az alapszakvélemény ellentmondásainak feloldása a szakértőktől nem volt várható.

[17] Az újabb szakértők elvégezték mindhárom, a hozamszámításon alapuló, a költségalapú, valamint a piaci összehasonlító módszerrel az ingatlanok forgalmi értékének vizsgálatát, tekintettel a bérleti díjak alakulására is. Az egyesített szakvélemény a végső következtetéséhez a perbeli ingatlanok piaci értékét leginkább meghatározó hozamszámítás módszerének eredményét vette alapul, az ingatlanok forgalmi (piaci) értékének meghatározásánál, mely szerint 2011. február 23. napján az ingatlanok forgalmi (piaci) értéke 5.270.000.000 forint míg 2017. június 16. napján 8.270.000.000 forint volt.

[18] szakértő2 igazságügyi könyvszakértő továbbá rögzítette azon tény, hogy a felperesi jogelőd az ingatlanokat saját könyveiben a 2017. üzleti év vonatkozásában piaci értéken szerepeltette 7.096.263.000 forintért, mely a 2017. június 16. napján megkötött adásvételi szerződésben rögzített vételár dupláját jelentette. Az egyesített szakvélemény a felperesi jogelőd állításával szemben rögzítette, hogy az alperesi hitelszerződésből fennálló

követelésnek a engedményes részére történt értékesítése teljes mértékben független az ingatlan értékétől, utóbbit az nem befolyásolja, mert nem az ingatlan értékesítésére került sor, így a követelés értékesítési ára nem is tükrözheti az ingatlan forgalmi értékét.

[19] A felperesi indítványra kiegészített szakvélemény a felperesi jogelőd által hivatkozott magánszakvélemény megállapításaira is reagált. Az elsőfokú bíróság a lefolytatott szakértői bizonyítás eredményeként megállapította, hogy a kárként állított forgalmi értékcsökkenés hiányában a felperesi jogelődöt az alperesi magatartással összefüggésben kár nem érte, az erre alapított kártérítés iránti kereseti kérelme alaptalan.

[20] A felperesi jogelőd azon hivatkozásával összefüggésben, hogy a jogellenes alperesi magatartás hiányában a felhalmozott túlfizetésből, majd a zavartalan működés folytán származó bevételből az adósságát törleszteni tudta volna, de az árbevétel csökkenése miatt az ingatlant kénytelen volt áron alul, hitelbiztosítéki értéken értékesíteni, az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a Fővárosi Törvényszék a 32.G.41.366/2014/57. számú ítéletével már elbírálta a felperesi jogelőd árbevétel-kiesés miatti igényét, és azt nem találta alaposnak, így a jogerős ítélet anyagi jogereje kizárja, hogy a felperesi jogelőd ugyanazon tényalapról származó jogát ismételten érvényesítse.

[21] Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a felperesi jogelőd által állított vagyonsökkenés nem áll ok-okozati összefüggésben az alperesi jogellenes magatartással, mert a felperesi tényállítás szerint az alperes a jogellenes magatartásait 2011. február 23-án, illetve azt követően valósította meg, amelyhez képest a hitelszerződés 2010. február 11-i harmadik módosításának 5.2. pontja szerint a felperesi jogelődnek elismerten az A hitelrész tekintetében már ekkor 35.266.374,25 CHF, míg a B hitelrész tekintetében 7.905.661,95 CHF tőkeösszeg és járulékai összegben vissza nem fizetett kölcsön tartozása állt fenn. A felperesi jogelőd állításával szemben arra adat nem merült fel, hogy a hitelszerződés 2011. február 23-i – jogellenes – felmondásáig ezen jelentős mértékű tartozásának kiegyenlítése mellett még tartalékot is tudott képezni, különösen, hogy a szerződés 2011. december 31-i lejáratakor a felperesi jogelőd kölcsöntartozásának mértéke 42.383.170,9 CHF volt. Mindebből kétséget kizáróan megállapítható, hogy a felperesi jogelőd az alperesi jogellenes magatartásoktól mentes, zavartalan áruház működés mellett sem lett volna képes az adósságszolgálat teljesítésére. Arra adat nem merült fel, hogy a hivatkozott alperesi jogellenes magatartás megkezdésétől 2011. február 23. napjától, a hitelszerződés rendes lejáratáig 2011. december 31. napjáig eltelt egy évben felhalmozott 42.383.170,9 CHF (a 2011. decemberi árfolyamon 10.505.516.571 forint) tartozását az áruház zavartalan üzemeltetése esetén befolyó bevételekből ki tudta volna fizetni.

[22] Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az, hogy a felperesi jogelőd a perbeli ingatlanokat 2017. június 16. napján saját elhatározásából a engedményes által kijelölt vevőnek, a ingatlanalap-nek 3.500.000.000 forintos vételáron értékesítette, nem jelenti az ingatlan forgalmi értékcsökkenését, mert az nem azonos az adásvételi szerződésben megállapított vételárral, amely a felperesi jogelőd előadása szerint is alkufolyamat eredményeként jött létre. Az ingatlant a felperesi jogelőd nem a megjelölt jogellenes alperesi

magatartások eredményeként értékesítette, mivel arra nem volt köteles, mert az értékesítés idejében az alperessel már nem állt jogviszonyban, miután az alperes a hitelszerződésből fennálló követelését már 2016. május 26. napján engedményezte a engedményes-re. Azonban az alperes nem is ezen utóbbi céggel, hanem egy harmadik társasággal kötötte meg saját elhatározásából az adásvételi szerződést. A felperesi jogelődöt semmi nem akadályozta meg abban, hogy az ingatlant a szakértők által megállapított valós piaci értéken értékesítse az adásvételi szerződésben meghatározott vételár helyett. Az adásvételi szerződésben kikötött vételár nyilvánvalóan nem tükrözi az ingatlannak a szakértők által azt messze meghaladóan megállapított ingatlanpiaci értékét. A szerződésben rögzített vételár és az azt többszörösen meghaladó valós piaci érték különbségét mind az engedményes, mind az általa kijelölt vevő realizálhatta, amikor az engedményes az adásvétel fejében, ezen összeget többszörösen meghaladó hitelezői igénye ellenére a felperesi jogelődöt a felszámolási eljárásból kiengedte. A hitelezői igény alapja az ingatlan valós piaci értékét meghaladó 14 milliárd forint összegű felperesi kölcsöntartozásból eredő követelés volt. Mindez igazolja, hogy az ingatlan 2017. évi értékesítésének kizárólag az volt az oka, hogy a felperesi jogelőd a megjelölt alperesi jogellenes magatartások elkövetését jóval megelőző időben már felhalmozott kölcsöntartozásától szabaduljon.

[23] Mivel az elsőfokú bíróság a felperesi jogelőd elsődleges kereseti kérelmét nem találta alaposnak, az alperes elévülési kifogását nem vizsgálta.

[24] Az elsőfokú bíróság a felperesi jogelőd másodlagos kereseti kérelmét sem találta megalapozottnak. A felperesi jogelőd állítása szerint ezen keresetben megjelölt összegtől, mint önrésztől a felperesi jogelőd azért esett el, mert az alperes jogellenes magatartásai miatt nem tudta tovább fizetni kölcsöntartozásait a szerződés szerint. A felperesi jogelőd az ingatlanokat az alperes által biztosított 31.892.000 euró kölcsönből, valamint a 3.671.715 euró saját erőből vásárolta meg, így önerő befektetésének ellenértékeként szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát, ezért abból kár nem érhetett. A felperesi jogelőd az ingatlan 2017. évi értékesítésével a vételár megfizetésén keresztül maradéktalanul hozzájutott a keresetben megjelölt 3.671.715 euró önerőhöz, ezért annak elvesztéséből kár ezért sem érhetett. Az, hogy a vételárat a fennálló kölcsöntartozására kellett fordítania, a kereset szempontjából azért irreleváns, mert a felperesi jogelőd a tartozását a hivatkozott alperesi jogellenes magatartások elkövetését megelőzően halmozta fel. A felperesi jogelőd másodlagos kereseti kérelme azért sem alapos, mert a 32.G.41.366/2014/57. számú ítélet elbírálta és elutasította a felperesi jogelődnek az egyazon jogellenes alperesi magatartások miatt bekövetkező árbevétel kiesés iránti igényét, így jogerős ítélet anyagi jogereje kizárja, hogy a felperesi jogelőd az árbevétel kiesésével összefüggő, ugyanazon tényalapról származó jogát ismételtén érvényesítse.

[25] A felperesi jogelőd azon hivatkozása sem alapos, hogy az önerő összege azért nem térült meg számára, mert törlesztési kötelezettség teljesítése az alperes jogellenes magatartása miatt vált lehetetlenné. Ezzel ellentétben tényként állapítható meg, hogy a szerződés 2011. február 23. napján történt felmondását megelőzően, már a hitelszerződés 4. módosításában, 2010. március 31. napján a felperesi jogelőd elismerte el, hogy az A hitelrész tekintetében 35.266.374,25 CHF és járulékai, míg a B hitelrész tekintetében pedig 7.905.661,95 CHF és járulékai tartozása áll fenn.

[26] Az elsőfokú bíróság figyelembe vette azt is, hogy az egyesített szakvélemény szerint a felperesi jogelőd társaság éves beszámolóiban szereplő árbevétel adatok alapján a hitelszerződés 2011. február 23-i jogellenes felmondását követően a felperesi jogelőd bevételeinek csökkenése nem állapítható meg, a 2007-2017. évek árbevétele összesen 6.619.000.000 forint volt. Ettől függetlenül a felperesi jogelődnek a hitelszerződés 2011. december 31-i lejártára tekintettel 42.383.170 CHF összeget kellett volna kölcsöntartozásként megfizetnie ahhoz, hogy a 3.671.715 euró összegű önereje megtérüljön. Mindezekre figyelemmel a bíróság a felperesi jogelőd másodlagos kereseti kérelmét sem találta alaposnak.

[27] Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a felperesi jogelőd terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: rPp.) 253. § (2) bekezdése alapján kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását és az alperes kötelezését az elsődleges kereseti kérelemnek megfelelően 4.212.959.200 forint tőke és járulékai vonatkozásában. Másodlagosan kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását és az alperes kötelezését a felperesi jogelőd másodlagos kereseti kérelmének megfelelően 3.671.215 euró tőke és járulékai vonatkozásában. Harmadlagosan kérte a rPp. 252. § (1), (2) vagy (3) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását. Kérte továbbá az első és másodfokú eljárásban felmerült perköltségének megtérítését.

[28] A felperesi jogelőd kérte az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás pontosítását, illetve kiegészítését az elsőfokú ítélet [8] bekezdésében annyiban, hogy a felperesi jogelőd az alperes tulajdonjogának bejegyzésére irányuló földhivatali eljárásban az elsőfokú földhivatali határozattal szemben fellebbezéssel élt, és a másodfokú földhivatali eljárás a Fővárosi Bíróság előtt folyamatban lévő per jogerős befejezéséig felfüggesztésre került. Ennek a ténynek azért van jelentősége, mert az alperes tulajdonjoga mindaddig nem volt véglegesnek tekinthető, ameddig a felmondás és a vételi jog gyakorlásával kapcsolatos per jogerősen be nem fejeződött. Az elsőfokú bíróság az ítélet [10] bekezdésében nem rögzítette azt aényt, hogy a bérlők egy része a kérdéses időszakban sehová sem teljesített, ezáltal a felperesi jogelődhöz ténylegesen befolyt bevétel jelentősen csökkent. A [11] bekezdés kiegészítendő azzal a körülménnyel, hogy az alperes által kötött bérleti szerződésben a bérlő tényleges fizetési kötelezettsége soha nem haladta meg a 2 euró/m²/hó összeget. Az elsőfokú ítélet [12] bekezdésében szereplő jogerős ítélet azt állapította meg, hogy a felek között a perbeli ingatlanok tekintetében az opciós jog gyakorlása kapcsán nem jött létre adásvételi szerződés, amelynek következtében az alperes bejegyzett tulajdonjoga csak joglátszat volt. Az elsőfokú ítélet [21] bekezdésével összefüggésben lényeges körülmény, hogy az ott hivatkozott jogerős ítélet az ingatlanok értékcsökkenése miatti kár bekövetkezéséhez az ingatlanok felperesi jogelőd általi értékesítését tartotta szükségesnek, amely a jelen per megindítása előtt megtörtént. A [23] bekezdés nem tartalmazza, hogy az alperes által 2016-ban értékesített követelés ellenértéke 7.000.000 euró volt, amely akkori árfolyamon hozzávetőlegesen 2,2 milliárd forintnak felel meg, amelyből következtetést lehet levonni az ingatlanfedezet tényleges értékére vonatkozóan.

[29] Az elsőfokú bíróság alapvetően tévesen ítélte meg a perbeli bizonyítási teher teljesítését a perbeli ingatlanok értéke vonatkozásában. A felperesi jogelőd az ingatlanok 2011., illetve 2014. évi értékét az alperes saját, közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatait tartalmazó szerződésekkel, valamint a 2016-os követelésértékesítés vételárával igazolta, amellyel szemben az alperesnek kellett volna megfelelő bizonyítást felajánlani az ingatlanok értékét illetően. Az elsőfokú bíróság megsértette továbbá a rPp. 206. § (1) bekezdését, amikor a korábbi egyesített perszakértői véleményt, valamint a felperesi jogelőd által beszerzett magánszakértői véleményt nem tette a tényállás alapjává, és a rendelkezésre álló bizonyítékokat nem összességében értékelte, valamint a nem értékelt bizonyítékok mellőzését a rPp. 221. § (1) bekezdésében írtak ellenére nem indokolta.

[30] Az elsőfokú ítélet egyik legsúlyosabb jogi tévedése, hogy az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte a Kúria Pfv.V.22.387/2017/10. számú ítéletét és az alperest tulajdonjogának nem jogerős ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére figyelemmel tulajdoni várományosnak tekintette. A Kúria határozata azonban csak az érintett ingatlan bérlője és a bejegyzett tulajdonos viszonylatában bírálta el a jogbiztonság érdekében az Inyvtv. 5. § (2) bekezdése szerinti jogvédelmi hatás érvényesülését. A Kúria ítélete a jelen per alperese és felperesi jogelőd közötti viszonyban nem döntött. A Kúria hivatkozott ítéletében kifejezetten utal arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásba visszajegyzett tulajdonos a már törölt bejegyzés jogosultjával szemben kártérítést érvényesíthet annak joglátszaton alapuló, tulajdonosként történő fellépése miatt. A nem jogerős, feltételes alperesi tulajdonjog bejegyzés az alperest csak az ingatlanok bérlőitől védi, a felperesi jogelődtől mint a nem jogerős tulajdonjog bejegyzés folytán sérelmet szenvedett féltől nem.

[31] Az elsőfokú bíróság a perbeli szakértői bizonyítás eredményeként készült szakértői véleményeket tévesen értékelte, amikor az első kiegészített szakvéleményt figyelmen kívül hagyta. Az első egyesített szakvélemény valóban további pontosításra szorult volna, az azt készítő szakértők koncepciója helyes volt, és véleményük megfelelő kiegészítés után alkalmassá vált volna az ítélet megalapozására. Az elsőfokú bíróság ugyancsak alaptalanul hagyta figyelmen kívül a felperesi jogelőd által csatolt, szakértő által készített magánszakvéleményt, és meg sem kísérelte összevetni egymással a perben rendelkezésre álló véleményeket. Az elsőfokú eljárásban a felperesi jogelőd részletesen kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság által aggálytalanként elfogadott szakértő1- szakértő2-féle szakvélemény miért elfogadhatatlan, és a nyilatkozatát a magánszakvéleménnyel támasztotta alá. A felperesi jogelőd által csatolt magánszakvélemény figyelmen kívül hagyása nemcsak eljárási szabálysértést, hanem alapjogi sérelmet is felvet a rPp. 2. § (1) bekezdése, valamint az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdése alapján.

[32] Az elsőfokú bíróság által elfogadott szakvélemény készítői alapvetően rossz koncepcióval teljesen használhatatlan szakvéleményt adtak, ráadásul az eljáró szakértő1 szakértő alperes melletti elfoglaltsága eleve kizárta, hogy a perbeli szakkérdést tárgyilagosan tudja megítélni. Az egyesített szakvélemény azt tartalmazza, hogy az ingatlanok könyv szerinti értékének és a piaci értéknek egymáshoz nincs köze, illetve hogy a követelés értékesítési ára és a fedezetek értéke között nincs kapcsolat, amely kimeríti a hamis szakvélemény adásának tényállását. Ehhez képest evidencia, hogy a fizetéseképtelen, egyben

fedezeti vagyonelemmel rendelkező céggel szembeni követelés értékének az alapja a fedezet értéke. A szakértők a felperesi jogelőd cash-flow-ját nem elemezték, azt egyedül szakértő6 végezte el.

[33] Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy az ingatlanok 2017. évi értékesítése még a szakértő1- szakértő2-féle szakvélemény által is megállapítottan kényszerértékesítés volt, azaz nem tekinthető független piaci ügyletnek. A felperesi kényszer oka pedig az alperes szerződésszegésében rejlik. Amennyiben az ingatlanok értéke nagyobb volt az eladáskor, mint a felperesi jogelőd által realizált vételár, úgy a kereset az alperes szerződésszegéséből fakadó kényszer miatt alapos.

[34] A felperesi jogelőd már az elsőfokú eljárás során is kifejtette, hogy a szakértő1- szakértő2-féle egyesített szakvélemény súlyos hibában szenved, mert az nem tekinthető egyesített szakvéleménynek, a szakértők nem voltak tisztában a szakkérdés fogalmával, a szakértők teljes mértékben figyelmen kívül hagyták a peres tényállást, nem kértek adatokat a felektől, nem tisztázták az alapfogalmakat, nem a peres tényállással érintett ingatlanról adtak szakvéleményt, az alperesre hátrányos válaszok elkerülése érdekében félreértették a kérdést vagy inadekvát válaszokat adtak, tévesen nem tulajdonítottak jelentőséget a ténylegesen realizált bevétel összegének, az értékmeghatározást kizárólag az alapterület és az elérhető bérleti díj összeszorzásával határozták meg, és végül kísérletet sem tettek a felperesi magánszakértői véleményben foglaltak cáfolatára.

[35] Miután az elsőfokú eljárásban a szakértő6 által készített magánszakvélemény és a szakértő1- szakértő2-féle szakvélemény ütköztetése nem történt meg, ezért ez a hiányosság a másodfokú eljárásban vagy a szakértők együttes meghallgatásának pótlásával vagy az elsőként készült szakértő3-szakértő5-féle egyesített szakvélemény elfogadásával orvosolható. Ennek megfelelően a felperesi jogelőd indítványozta, hogy az ítéltábla szakértő1 szakértőt elfogultsága miatt zárja ki, és az általa, illetve szakértő2 által adott egyesített szakvéleményt, valamint kiegészítő szakvéleményt a rPp. 178. § (3) bekezdése alapján mellőzze. A szakvélemény mellőzésére tekintettel pedig az ítéltábla tegye döntése alapjául a szakértő3-szakértő5-féle szakértői véleményt, miután szakértő6 magánszakvéleménye igazolta, hogy a szakértő1- szakértő2-féle szakvélemény aggályos. Amennyiben az ítéltábla a szakértő1 szakértő kizárására irányuló indítvány nem tartja alaposnak, úgy folytassa le a bizonyítást a rPp. 249. § (2) bekezdése alapján a perszakértők és a magánszakértő együttes meghallgatásával. Amennyiben pedig az ítéltábla a bizonyítást a másodfokú eljárás keretében nem tartaná lefolytathatónak, úgy döntsön az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezéséről és az elsőfokú bíróság újabb eljárás lefolytatására és újabb határozat hozatalára utasításáról azzal, hogy az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban maga foganatosítsa szakértők együttes meghallgatását.

[36] A felperesi jogelőd álláspontja szerint ugyanakkor a perben a rá tévesen telepített bizonyítási kötelezettségének eleget tett és bizonyította, hogy az ingatlanok együttes értéke a 2011 évi 7,7 milliárd forintról az alperes szerződésszegése miatt 3,5 milliárd forintra csökkent. A kártérítési felelősség alól az alperes a Kúria Pfv.V.22.387/2017/10. számú

határozatában szereplő érvelés szerint a feltételes tulajdonjog-bejegyzése alapján sem mentesülhet. Az elsőfokú ítélet megváltoztatása és az elsődleges kereseti kérelemnek helyt adó döntés meghozatala a rendelkezésre álló peradatok alapján lehetséges, mivel a szerződésszegést, az okozati összefüggést, a kár bekövetkeztét és összegét a felperesi jogelőd megfelelően igazolta.

[37] A felperesi jogelőd emellett fenntartotta a másodlagos fellebbezési kérelmében előterjesztett, az önerő visszafizetése iránti kérelmét, amellyel kapcsolatban az alperesi szerződésszegő magatartást változatlanul a semmis felmondás és vételi nyilatkozat közlésében jelölte meg. A felperesi jogelőd kára és az alperesi szerződésszegés közötti okozati összefüggés körében annak kell jelentőséget tulajdonítani, hogy a felperesi jogelőd az ingatlanokon tehermentes tulajdont kívánt szerezni, amelyet az alperesi szerződésszegés akadályozott meg, hiszen lehetetlenné tette a felperesi jogelőd számára a hitelszerződés refinanszírozását, illetve az adósságszolgálatot fedező működést, amelynek következtében a felperesi jogelőd az ingatlanok eladására kényszerült, amely vételárból a saját erő összege nem térült meg.

[38] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperesek másodfokú perköltségben való marasztalását. Előadta, hogy a felek 2015-ben ún. „Stand Still” megállapodást kötöttek, amelyben a felperesi jogelőd kijelentette, hogy a hitelezővel szemben semmilyen jogi lépést nem kezdeményez. A felperesi jogelőd igényérvényesítési jogról való lemondására tekintettel a kereset alapossága az aktív perbeli legitimáció hiányában kizárt.

[39] Emellett a perben a kárkötelem beállításához szükséges feltételek egyike sem nyert bizonyítást. A felperesi kereset szerint a kár bekövetkeztéhez a hitelszerződés felmondása, az opciós jog gyakorlása és az azt követő tulajdonosi joggyakorlás mint folyamat vezetett. A kárkötelem beállításához valamennyi magatartás esetében szükséges a jogellenesség, azaz a szerződésszegés bizonyítása. Az alperes tulajdonosi joggyakorlásának jogszerűségét azonban a Kúria Pfv.V.22.387/2017/10. számú ítélete vizsgálta és azt jogszerűnek minősítette. A bírósági gyakorlat értelmében a tulajdoni várományos a tulajdonossal azonos védelemben részesül és a tulajdonost megillető jogokat gyakorolhatja.

[40] A felperesi jogelőd keresete szerint az alperes kárfelelősségét megalapozó vagyonsökkenés az ingatlanok értékcsökkenésében jelentkezett. A perben kirendelt szakértők véleménye alapján azonban az ingatlanok piaci értéke 2011 és 2017 között növekedett. Forgalmiérték-csökkenés hiányában a felperesi jogelődöt kár az alperesi magatartással összefüggésben vagy más módon nem érte, így az alperes kárfelelőssége sem állapítható meg. A felperesi jogelőd kárát a káronszerzés tilalmának elve is kizárja, ugyanis a hitelszerződés lejártát követően a felperesi jogelődnek 10 milliárd forintot meghaladó tartozása állt fenn, amelyet a Kúria gyakorlata alapján a kárszámítás során nem lehetett volna figyelmen kívül hagyni, ahogyan azt sem, hogy a felperesi jogelőd a hitelszerződés megszűnését követően 4 milliárd forintot szedett be az ingatlanok hasznosításából.

[41] A felperesi kereset az okozati összefüggés hiányában sem alapos. A perbeli igazságügyi szakvélemény alapján megállapítható, hogy az alperes tulajdonosi joggyakorlása eredményeképpen az ingatlanok hozamtermelő képessége, illetve az ingatlanok értéke a perbeli időszakban nem csökkent, hanem növekedett. Az ingatlanok piaci ár alatt történő értékesítése nem az alperes eljárásának, hanem a felperesi jogelőd saját döntésének eredménye volt. A felperesi jogelőd döntése volt az is, hogy a hitelszerződés rendelkezéseit megszegve elvonta az alperes elől a kölcsönök fedezetét és fizetésképtelen helyzetbe került. A felek közötti tulajdoni vita rendezését követően a felperesi jogelődnek több év állt rendelkezésére, hogy az ingatlangazdálkodási problémákat megoldja, ezért ha a felperesi jogelődöt kár érte, az nem az alperes eljárásával függ össze, hanem a felperesi jogelőd ingatlangazdálkodási hiányosságaira vezethető vissza.

[42] Az alperes kárfelelősségét kizárja az a körülmény is, hogy az alperes az egyéb feltételek fennállása esetén is mentesülne a felelősség alól, mivel a Kúria idézett határozatára is figyelemmel a tulajdonosi minőségében úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. A kereset alaposságát kizárja továbbá, hogy a felperesi jogelőd saját döntésére vezethető vissza, hogy az alperes által ajánlott kétszeres vételárat nem fogadta el a vételi jog gyakorlásakor és ahhoz képest az ingatlant alacsonyabb összegért értékesítette, vagyis az állított kár a felperesi jogelőd saját beleegyezésével következett be. A kereset alapossága esetén a felperesek úgy jutnának hozzá a kártérítéshez, hogy a hitelszerződés alapján fennálló milliárdos tartozással, illetve a hitelező elől elvont összegekkel nem számoltak el, amely a káronszerzés tilalmának elvét sértené.

[43] Az alperes a másodlagos kereseti kérelem kapcsán kiemelte, hogy a felperesi jogelőd az ingatlanok tulajdonjogát megszerezte, azaz az önerő befektetésének ellenértékét megkapta, ebből eredően kár nem érhetett. A felperesi jogelőd egyébként az ingatlant 3,5 milliárd forintos vételáron értékesítette, amelyből az önerő összegéhez maradéktalanul hozzájutott. A Kúria eseti döntése is alátámasztja, hogy az adós teljesítésének hiányában az önerőként biztosított összeg nem jár vissza az adósnak. Tény továbbá, hogy a felperesi jogelődnek a hitelszerződés lejártakor tízmilliárd forintot meghaladó összeget kellett volna visszafizetnie, amelyre a szakértői vélemény szerint az árbevételre vonatkozó adatok alapján a felperesi jogelődnek reális esélye nem volt.

[44] A felperesi jogelőd fellebbezési hivatkozásával szemben az elsőfokú bíróság lényeges eljárási szabálysértések nélkül folytatta le a bizonyítási eljárást és a bizonyítékok mérlegelését megfelelően indokolta. A felperesi jogelőd ugyancsak alaptalanul kifogásolja szakértői szakértő eljárását, a szakértő ugyanis soha lépett fel az alperes képviselőjeként, csak korábban eseti jelleggel készített értékbecslést az alperes számára. Az elsőfokú bíróság megfelelően indokolta, hogy miért mellőzte a szakértő3-szakértő5-féle szakértői véleményt, illetve a felperesi jogelőd által csatolt magánszakértői véleményt.

[45] A felperesek a Gf.10. sorszám alatt érkezett észrevételükben az alperes fellebbezési ellenkérelmével összefüggésben kiemelték, hogy az alperesi felmondás idején a felperesi jogelődnek nem tartozása, hanem túlfizetése állt fenn. A szerződésellenes felmondás következtében pedig a felek között a vételi jog gyakorlása következtében nem jött létre adásvételi szerződés. Bizonyított tény továbbá, hogy a felperesi jogelőd az alperesi felmondást követően a szerződések szerinti bérleti díjak töredékét tudta csak realizálni. A felperesi jogelőd fizetéseképtelenségéhez az vezetett, hogy a kiszámlázott, de ki nem fizetett díjak utáni köztartozások, így az áfa összegét nem tudta befizetni. Az alperesek jogellenes felmondása a hitelszerződés eredeti lejáratát kizárta, illetve ellehetlenítette a refinanszírozást. A felperesek egyebekben a kártérítési felelősség elemei, illetve az önerő visszafizetésére irányuló kárigénnyel kapcsolatos fellebbezési érvelésüket mindenben fenntartották.

[46] Az alperes válasziratában változatlanul kérte az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását. Hangsúlyozta, hogy a felperesi kereset sikerességéhez a kereseti kérelemben megjelölt mindhárom károkozó magatartás tekintetében bizonyítani kellett volna a jogellenességet, ezt azonban a Kúria hivatkozott határozata kizárja. Az értékesítési kényszerrel kapcsolatos felperesi érveléssel összefüggésben hangsúlyozta, hogy a felperesi jogelőd az ingatlan értékesítésének időpontjában több mint 10 milliárd forinttal tartozott a kölcsönszerződésből eredően, mivel annak lejáratakor nem tett eleget fizetési kötelezettségének, és a lejáratot követő évek során beszedett közel 4 milliárd forint bérleti díjat is elvonta. Az állítólagos kényszerhelyzetet tehát nem az alperes, hanem a felperesi jogelőd felelőtlen gazdálkodása idézte elő. A vételi jog gyakorlása és az ingatlanok értékesítése között több mint 6 év telt el, így a felperesi jogelőd több milliárd forintot tartozása semmilyen oksági kapcsolatban nem áll a vételi jog gyakorlásával. Az ingatlan eladását megelőzően a hitelező a felperesi jogelőddel szembeni felszámolási kérelmét feltehetően azért vonta vissza, mert megegyezett a jogelőddel, hogy az ingatlanokat féláron eladja a hitelező érdekkörébe tartozó cégnek, ahogyan az néhány héten belül meg is történt.

[47] A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelmében bírálta felül, mivel annak elsőfokon jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt.

[48] A fellebbezés nem alapos.

[49] Az ítéltábla a felperesek harmadlagos fellebbezési kérelme alapján mindenekelőtt azt vizsgálta, hogy történt-e olyan lényeges eljárási szabálysértés az elsőfokú eljárás során, amely az elsőfokú eljárás megismétlését indokolná [1/2014. (VI. 30.) PK vélemény]. A felperesek eljárási szabálysértésként a tényállás hiányosságaira, a bizonyítási teher téves alkalmazására, a szakértői bizonyítás helytelen lefolytatására, illetve kizárt szakértő kirendelésére és a perben született szakvélemények téves mérlegelésére hivatkoztak.

[50] A tényállás kiegészítése a fellebbezésben írt okokból nem szükséges, a hivatkozott körülmények részben szerepelnek az elsőfokú bíróság ítéletében, részben pedig nem bírnak relevanciával a jogvita elbírálásának szempontjából. Az elsőfokú ítélet [8] bekezdése kifejezetten utal a földhivatali eljárásban a felperesi jogelőd által előterjesztett fellebbezésre és a fellebbezési eljárások felfüggesztésére. Az ítélet [10], [11] és [12] pontját érintő észrevételeknek nincs érdemi jelentősége, míg a [15], [21] és [23] bekezdéssel kapcsolatos kifogások az ügy érdemi elbírálására tartozó jogi következtetésekre irányulnak, amelyeket nem a tényállás megállapítása körében kell értékelni.

[51] Az elsőfokú bíróság nem sértett eljárási szabályt a felperesi jogelődnek szakértői szakértő kizárása iránti indítványa mellőzésével. A szakértő maga kizárási okot nem jelentett be, az elfogultságát megalapozó körülményt a felperesi jogelőd az eljárás során nem igazolt.

[52] Az elsőfokú bíróság eljárási szabálysértés nélkül folytatta le a bizonyítási eljárást, és nem tévedett a bizonyítási teher kiosztása és a bizonyítási kötelezettség teljesítésének elmaradásához fűződő jogkövetkezmények alkalmazása terén sem. A kártérítési perben a felperest terheli a kártérítési felelősség fogalmi elemeinek bizonyítása. A felperesi állásponttal szemben az ingatlanra vonatkozó adásvételi vagy a hitelszerződésből eredő követelés-átruházási szerződéseket tartalmazó közokiratok, illetve teljes bizonyító erejű magánokiratok annak bizonyítására alkalmasak, hogy az azokban foglalt nyilatkozatokat az aláíró felek megtették, de nem alkalmasak az ingatlan valós piaci értékének igazolására, így azok nem eredményezik a bizonyítási teher megfordulását. Az elsőfokú bíróság arra is helyesen utalt, hogy a követelés-átruházásról szóló, 2016. évi szerződésben szereplő követelés összege eleve független az ingatlan piaci értékétől.

[53] Az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárás során sem sértett eljárási szabályt, az első egyesített szakértői véleményt alapos okkal hagyta figyelmen kívül, és helytálló következtetéssel intézkedett az újabb szakértők kirendelése felől. A per során keletkezett bizonyítékokat az elsőfokú bíróság okszerűen és jogszabálysértés nélkül értékelte, így a bizonyítási eljárás kiegészítésére vagy megismétlésére a későbbiekben kifejtett okokból nem volt szükség. A fellebbezés alaptalanul állította, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a felperes által csatolt magánszakértői véleményt (magánszakértő), mert az abban foglaltakra tekintettel a szakértő1- szakértő2-féle szakértői véleményt kiegészítette, és a kiegészített szakvélemény megállapításait az elsőfokú ítélet indokolásának [81] bekezdésében megjelenítette, így a rPp. 221. § (1) bekezdése szerinti indokolási kötelezettségének is eleget tett.

[54] Az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére ezért sem a rPp. 252. § (2), sem a (3) bekezdése alapján nem volt ok.

[55] Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, azt az ítéltábla az elsőfokú eljárás befejezését követően bekövetkezett tények folytán azzal egészíti ki, hogy a felperesi

jogelőddel szemben indult felszámolási eljárás befejeződött és a társaságot a cégnyilvántartásból 2023. július 29-én törölték, így a perbeli követelés felszámoló általi felosztására tekintettel a per a jogutódok perbelépésével folytatódott.

[56] Az ítéltábla az elsőfokú bíróság döntésével egyetértett és annak jogi indokait is nagyobb részben osztotta, az indokokat a fellebbezésben foglaltakra is figyelemmel az alábbiak szerint pontosítja, illetve egészíti ki.

[57] Az elsőfokú bíróság a felperesi jogelőd és az alperes által 2015. december 11. napján kötött "Stand Still" megállapodást helyesen értékelve jutott arra a következtetésre, hogy az alperesnek a felperesi jogelőd perbeli legitimációjának hiányára alapított kifogása alaptalan. A megállapodásban a felperesi jogelőd nyilatkozata az alperessel szembeni jogi lépések kezdeményezésének mellőzése tárgyában olyan általános jelleggel szerepel, hogy azt a rPtk. 207. § (4) bekezdésére tekintettel nem lehet a jelen perben érvényesíteni kívánt kárigényre kiterjesztően értelmezni, ezért nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a keresetet érdemben bírálta el.

[58] Az elsőfokú bíróság helyesen indult ki abból, hogy a felperesi keresetet megalapozó károkozó alperesi magatartás jogellenességét külön vizsgálni nem kellett, mivel az alperesi felmondás jogellenességét jogerős ítélet állapította meg. Az ítéltábla ugyanakkor nem értett egyet az elsőfokú bírósággal abban, hogy a Kúria Pfv.V.22.387/2017/10. számú ítéletében kifejtettekből az következne, hogy az alperes bérlőkkel szembeni fellépése a felmondást és a vételi jog gyakorlását követően a tulajdonjogának nem jogerős ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére figyelemmel a felperesi jogelőd viszonylatában is jogszerűnek minősülne. A fellebbezés helytállóan hivatkozott arra, hogy az Inyvtv. 5. § (2) bekezdése szerinti vélelem csak az alperes és bérlők viszonyában teszi jogszerűvé az alperes tulajdoni várományon alapuló fellépését, a jogellenes felmondáson alapuló további alperesi magatartások a felperessel szemben változatlanul jogellenesnek minősülnek.

[59] Más kérdés, hogy a kártérítési kereset a felperesi jogelőd által az ingatlan értékcsökkenésében megjelölt kár bekövetkezésének hiányában nem lehetett alapos. Az ingatlan értékcsökkenése szempontjából a jogellenes felmondás időpontját, azaz 2011. február 23. napját, illetve az ingatlan felperesi jogelőd általi értékesítésének időpontját, 2017. június 16. napját kellett vizsgálni.

[60] Az ítéltábla az elsőfokú bíróságnak a szakértői bizonyítás lefolytatásával és értékelésével kapcsolatos álláspontját teljes egészében osztja, ezért annak indokaira a rPp. 254. § (3) bekezdése szerint csak utal. Kiemeli az ítéltábla, hogy a felperes által csatolt magánszakértő-féle (szakértő6) magánszakértői vélemény nem alkalmas arra, hogy a szakértő1- szakértő2-féle szakvélemény megállapításaival szemben alapos kétséget ébresszen. A magánszakértői vélemény a piaci értékmeghatározás három ismert módszere közül csak egyet alkalmazott, míg a perbeli egyesített szakvélemény mindhárom értékmeghatározási

módszerrel megállapította az ingatlan forgalmi értékét. A szakértő1- szakértő2 féle szakértői vélemény kiegészítése kitért a magánszakértői véleményben foglaltakra és megfelelően indokolta az attól való eltérés okait.

[61] Az elsőfokú bíróság a szakértői bizonyítás eredményeként tehát helyesen állapította meg, hogy a kár bekövetkeztét a felperesi jogelőd nem tudta bizonyítani. Az egyesített szakértői véleményt a fellebbezésben felhozott kifogások sem teszik aggályossá. Kár hiányában az elsődleges felperesi keresetet el kellett utasítani, így az ítéltáblának a kártérítési felelősség egyéb konjunktív feltételeiről nem kellett állást foglalnia.

[62] Az elsőfokú bíróság alappal utasította el a felperesi jogelőd másodlagos, az ingatlanvásárláshoz szükséges vételárból az önerőnek megfelelő összegű kártérítés iránti kereseti kérelmét is. A vételár fejében a felperesi jogelőd megszerezte a perbeli ingatlan tulajdonjogát, így a vételár részét képező önerő összege nem feleltethető meg a rPtk. 355. § (4) bekezdése szerinti kárfogalom egyik fajtájának sem. Miután pedig az ingatlan értékcsökkenésének tényét az elsődleges kereseti kérelemmel összefüggő szakértői bizonyítás a kifejtettek szerint nem igazolta, a felperesi jogelőd oldalán nincs olyan kár, amely az önerő vagy a helyébe lépő érték elvesztésén alapulna.

[63] Az ítéltábla mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét a rPp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[64] A felperesek fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért az ítéltábla a rPp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperesi jogutódok közül a követelés döntő hányadát megszerző III. rendű felperest az alperes jogi képviselővel felmerült másodfokú perköltség viselésére, amelynek összegét az ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja és (5) bekezdése alapján, az elvégzett munka mennyiségére figyelemmel a (6) bekezdés szerint mérsékelve állapította meg. A III. rendű alperes köteles továbbá a felperesi jogelőd illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetéket is az államnak megfizetni a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

[65] Az illeték megfizetésére való felhívás a 2023. január 1-től hatályos Itv. 78. § (4) bekezdésén és a 30/2017. (XII. 27.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésén alapul. Tájékoztatja az ítéltábla a III. rendű felperest, hogy az illeték megfizetése során közleményként fel kell tüntetni az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős bírósági határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát. Amennyiben az illeték megfizetésére történő felhívásnak önként nem tesz eleget a megjelölt határidőben, az illeték behajtására és megfizetésére az Itv. és az adóigazgatási eljárásokra irányadó jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.

Dr. Buglyó Gabriella s.k.

a tanács elnöke

Dr. Benedek Szabolcs s.k.

előadó bíró

Dr. Sági Zsuzsanna s.k.

bíró