

Gf.IV.30.426/2015/9.

A Debreceni Ítéltábla a Csányi, Rátkai & Zala Ügyvédi Iroda (CÍME, ügyintéző: dr. Zala László ügyvéd) által képviselt FELPERES NEVE [(korábbi elnevezése: ...Zrt.) FELPERES CÍME., Cg...., adószám: ...] felperesnek -, a dr. Mórnyé dr. Varga Márta Ügyvédi Iroda (CÍME., ügyintéző: dr. Mórnyé dr. Varga Márta ügyvéd) által képviselt I.R. ALPERES NEVE (I.R. ALPERES CÍME., Cg...., adószám: ...) I.r., a Tóth & Tóth Ügyvédi Iroda (CÍME, ügyintéző: dr. Tóth Tamás ügyvéd) által képviselt II.R. ALPERES NEVE (II.R. ALPERES CÍME., Cg...., adószám: ...) II.r., valamint III.R. ALPERES NEVE (III.R. ALPERES CÍME) III.r., a személyesen eljár IV.R. ALPERES NEVE (IV.R. ALPERES CÍME) IV.r és V.R. ALPERES NEVE (V.R. ALPERES CÍME) V.r., a Szabó Antal Ügyvédi Iroda (CÍME., ügyintéző: dr. Szabó Antal ügyvéd) által képviselt VI.R. ALPERES NEVE (VI.R. ALPERES CÍME.) VI.r., valamint VII.R. ALPERES NEVE (VII.R. ALPERES CÍME) VII.r., a személyesen eljár VIII.R. ALPERES NEVE (VIII.R. ALPERES CÍME) VIII.r., illetve IX.R. ALPERES NEVE (IX.R. ALPERES CÍME) IX.r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Miskolci Törvényszék 2015. május 28. napján meghozott 13.G.40.125/2012/122. számú ítélete ellen a felperes részéről 123. sorszámon előterjesztett és 126. sorszám alatt kiegészített fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban a 2015. november 17. napján megtartott - nyilvános fellebbezési - tárgyalás alapján meghozta és 2015. november 26. napján kihirdette a következő

### í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek 1 270 000 (Egymillió-kettőszázhetvenezer) Ft, a II.r. alperesnek 1 016 000 Ft (Egymillió-tizenhatezer) Ft, a III.r. alperesnek 25 400 (Huszonötezer-négyszáz) Ft, a IV.r. alperesnek 30 000 (Harmincezer) Ft, a VI.r. és a VII.r. alpereseknek személyenként 12 700 (Tizenkettőezer-hétszáz) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

### I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes az I.r. alperessel 2007. május 22. napján megkötött kölcsönszerződések alapján előbb 2 946 000 euró, majd 21 788 487,92 euró kölcsönt nyújtott az I.r. alperesnek.

Ugyanezen a napon szerződést biztosító mellékkötelezettségként, keretbiztosítéki jelzálogszerződést is létrejött közöttük 32 155 000 euró keretösszeg erejéig az I.r. alperes

tulajdonát képező ... hrsz. alatt felvett, ténylegesen **CÍM1**, illetve a **CÍM2** alatt található ingatlanokra. A keretbiztosítéki jelzálogszerződés 5. pontjában a szerződő felek kikötötték, hogy a zálogtárgyak megterheléséhez, elidegenítéséhez, apportálásához, bérbeadásához, más módon történő hasznosításához vagy az értékesítést akadályozó egyéb rendelkezéshez a felperes előzetes hozzájárulására van szükség. A felperes jelzálogjogát az ingatlan-nyilvántartásba a földhivatal .... számú határozatával bejegyezte.

Az I.r. alperes egy általa végzett ingatlan beruházásának a finanszírozásához vette igénybe a kölcsönt. Az időközben kialakult gazdasági válság azonban az ingatlanpiaci viszonyokat kedvezőtlenül befolyásolta, ezért az I.r. alperes a kölcsönszerződések lejártakor, 2010. május 22. napján nem tudta visszafizetni a felperes felé fennálló tartozásait, illetve forráshiány miatt a beruházás kivitelezését sem fejezte be.

Az I.r. alperes 2011. május 3. napján előterjesztett kérelmére a Fővárosi Bíróság a .../8. számú végzésével 2011. május 5-i kezdő időponttal elrendelte az I.r. alperes csődeljárását.

A csődeljárás közzétételét megelőzően az I.r. alperes 2011. március 4. és 2011. május 3. napja között bérleti szerződéseket kötött a III-IX.r. alperesekkel a **CÍM1** alatt felépült egyes lakásokra, az azokhoz tartozó tároló helyiségekre és teremgarázsokra. A bérleti szerződésekben Ferencváros Önkormányzatának 7/2006. (III.10.) képviselőtestületi rendelete alkalmazásával a bérleti díjat a lakások mindenkor bérleti értékének 2,5 ezrelékében állapították meg, melyet csökkentettek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett terhek miatt 30%-kal, a lift hiánya miatt 30%-kal, míg az I.r. alperes áramtartozása okán további 30%-kal. Az I.r. alperes nem számított fel bérleti díjat a teremgarázsok és a tárolók használatáért.

Az első havi bérleti díj összegét pedig - a takarítás hiánya miatt - további 50%-kal csökkentették.

A bérleti szerződéseket 25 éves időtartamra hozták létre azzal a kikötéssel, hogy azt a bérlő az I.r. alpereshez intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozatával további 25 évvel meghosszabbíthatja.

A bérleti szerződések megkötésekor fennálló ár és értékviszonyoknak a perrel érintett lakások 1364 Ft/hó/m<sup>2</sup> összegű bérleti díja felelt volna meg a bérleti szerződésben feltüntetett hiányosságok figyelembevétele nélkül.

2011. április 7. napján az I.r. alperes mint eladó vételi jogot alapító szerződést is kötött a II.r. alperessel mint vevővel a CÍM3 alatt található ingatlan a T29 jelű tároló és a P14 jelű teremgarázs, az .... szám alatt található lakás, a T103 jelű tároló és a P73 jelű teremgarázs, a .... szám alatt található lakás, a T102 tároló és a P76 jelű teremgarázs, valamint az .... szám alatt található lakás, a T105 jelű tároló és a P70 jelű teremgarázs helyiségekre. A földhivatal a .... számú határozatával jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba a II.r. alperes vételi jogát. Az I-II.r. alperesek 2011. április 14. napján módosították a vételi jogot alapító szerződést és alávetették magukat a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara Mellett Szervezett Állandó Választottbíróság eljárásának,

valamint törölték az opciós megállapodásnak azt a rendelkezését, amely szerint a vételi jog gyakorlásának feltétele a vételár teljes megfizetése.

A csődeljárás alatt az I.r. alperes megkísérelte a csődegyezség megkötését. Az egyezségi megállapodásban az I.r. alperes a biztosított hitelezők - a felperes, valamint a Nemzeti Adó- és Vámhivatal - teljes hitelezői igények kielégítését vállalta. A NAV elfogadta a csődegyezséget, azonban a felperes nem járult hozzá, ezért a Fővárosi Bíróság a .../25. számú 2011. szeptember 22. napján közzétett végzésével a csődeljárást megszüntette és az .../4. számú végzésével megállapította az I.r. alperes fizetéseképtelenségét és elrendelte a felszámolását. Felszámolóként a Mátraholding Gazdasági Tanácsadó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (felszámolóbiztos: **P.A.**) került kijelölésre, a felszámolási eljárás kezdő időpontja 2011. szeptember 26.

2011. szeptember 7. napján a II-IX. alperesek mint engedményesek engedményezési megállapodást kötöttek az I.r. alperesnek - a csődeljárás során nyilvántartásba vett - hitelezőjével, a **CÉG NEVE** külföldi céggel, amely a csődeljárás során visszaigazolt 337 000 euró összegű követelését engedményezte rájuk.

Ugyanezen a napon az I-II.r. alperesek adásvételi előszerződést is kötöttek a 2011. április 7. napján létrejött opciós megállapodásban feltüntetett négy ingatlanra. Az adásvételi előszerződésekben rögzítették, hogy bár a II.r. alperes élni kívánt vételi jogával, azt az ingatlanok tehermentesítésének az elmaradása megakadályozta, ezért került megkötésre adásvételi előszerződés. Megállapodtak abban is, hogy az ingatlanok tehermentesítését követően 60 napon belül adásvételi szerződést kötnek. A II.r. alperes beszámította a vételárba a **CÉG NEVE**-től rá engedményezett 244 164 euró összegű követelését, a fennmaradó vételár megfizetését pedig a tehermentesítést követő 60 napon belül vállalta megfizetni.

Az előszerződésekben a szerződő felek szintén alávetették magukat a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara Mellett Szervezett Állandó Választottbíróság eljárásának.

Az I.r. alperes felszámolója visszaigazolta a II-IX.r. alpereseknek - a **CÉG NEVE**-től engedményezéssel megszerzett követelésekre bejelentett hitelezői igényeit. Az I.r. alperes nevében a felszámoló „A csődeljárásról és a felszámolási eljárásról” szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 40. §-a (1) bekezdésének b) pontjára hivatkozással azonban megtámadta az I.r. alperes mint bérbeadó és a III-IX.r. alperesek mint bérlok között létrejött bérleti szerződéseket. Az érvénytelenség kiküszöbölésének jogkövetkezményeként a bérleti díj összegét 1200 Ft/m<sup>2</sup>-ben határozta meg azzal, hogy minden rezsiköltség - így a közös költség is - a bérlokot terheli. 2012. májusában az I.r. alperes felszámolója - a megjelölt tartalommal - a bérleti szerződések módosítását tartalmazó tervezeteket meg is küldte a III-IX.r. alpereseknek, akik azt elfogadták, az I.r. alperes felszámolója - a felperes által indított perre tekintettel - a módosított bérleti szerződés tervezeteket még nem írta alá, a bérlok azonban a közös költség mellett az emelt összegű bérleti díjat fizetik.

A II.r. alperesnek a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara Mellett Szervezett Állandó Választottbíróságnál előterjesztett keresete alapján a választottbíróság .... számú, 2013.

május 15. napján keltezett ítéletével létrehozta az I.r. és II.r. alperes között létrejött adásvételi előszerződések alapján a végleges adásvételi szerződéseket. Az illetékes ingatlanügyi hatóság - az ítélet alapján - az ingatlan-nyilvántartásból a II.r. alperes opciós jogát törölte, ezzel egyidejűleg a II.r. alperes tulajdonjogát adásvétel jogcímén pedig bejegyezte. A II.r. alperes időközben harmadik személyek részére értékesítette az ingatlanokat, a vevők tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre is került.

Az elsőfokú eljárás során az I.r. alperes mint bérbeadó, valamint a III.r., V.r. és VI.r. alperesek mint bérlők között létrejött bérleti szerződések - a bérlők rendes felmondása folytán - megszűntek, az ingatlanok az I.r. alperes birtokába visszakerültek.

A felperes az I.r. alperes által 8. sorszámon, a bíróságnál 2012. augusztus 21. napján érkeztetett beadványából szerzett tudomást az I-II.r. alperesek között 2011. szeptember 7. napján megkötött adásvételi előszerződésekről.

A felperes a módosított kereseti kérelmében annak megállapítását kérte, hogy az I-II.r. alperesek által 2011. április 7. napján megkötött vételi jogot alapító szerződés, a 2011. szeptember 7. napján kötött adásvételi előszerződések, az I.r. alperes mint bérbeadó és a III-IX.r. alperesek mint bérlők között létrejött bérleti szerződések érvénytelenek.

Az érvénytelenség jogcímeiként elsődlegesen valamennyi szerződés tekintetében a szerződéskötések idején hatályban volt „A Polgári Törvénykönyvről” szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 215. §-ának (1) és (3) bekezdéseit, másodlagosan a Cstv. 40. §-a (1) bekezdésének c) pontját, harmadlagosan a Cstv. 40. §-a (1) bekezdésének b) pontjába ütközést jelölte meg.

Az adásvételi előszerződés és a vételi jogot alapító szerződés érvénytelenségét negyedlegesen a Cstv. 40. §-a (1) bekezdésének a) pontjára hivatkozással, ötödlegesen a régi Ptk. 207. §-ának (6) bekezdésére hivatkozással, míg hatodlagosan a régi Ptk. 200. §-a (2) bekezdésének második fordulata szerinti nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközés jogcímén kérte megállapítani.

A 2011. szeptember 7. napján megkötött előszerződés érvénytelenségének megállapítását hetedlegesen a régi Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése alapján jogszabályba ütközés és a jogszabály megkerülésével kötött szerződésre hivatkozással is támadta figyelemmel a Cstv. 11. §-a (2) bekezdésének a) pontja és 13. §-a (3) bekezdésének c) pontjában foglaltakra is.

A bérleti szerződések érvénytelenségét negyedlegesen a régi Ptk. 200. §-a (2) bekezdésének második fordulata alapján nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközés, míg ötödlegesen a régi Ptk. 207. §-ának (6) bekezdése, hatodlagosan pedig az I.r. alperes, valamint a III-IV-V.r. alperes tekintetében a Cstv. 40. §-a (1) bekezdésének a) pontjába ütközés miatt kérte megállapítani.

Az érvénytelenség jogkövetkezményét kizárólag az I.r. alperes mint bérbeadó, valamint a III.r., IV.r., VII.r., VIII.r. és IX.r. alperesekkel kötött bérleti szerződések esetén jelölte

meg, és a régi Ptk. 237. §-ának (1) bekezdése alapján a szerződéskötés előtti helyzet helyreállítását és az ingatlanok I.r. alperes részére történő birtokba átadását kérte, ugyanis az V-VI.r. alperesek a bérleti jogviszonyukat megszüntették, így a bérlemények az I.r. alperesnek birtokába kerültek.

Az elsődleges kereseti kérelmét arra alapította, hogy a régi Ptk. 215. §-ának (1) bekezdése alapján a 2007. május 22. napján a felperes és az I.r. alperes között létrejött keretbiztosítéki jelzálogszerződés 5. pontja értelmében szükséges lett volna valamennyi szerződés megkötéséhez - a felperes előzetes hozzájárulására. Ez nem történt meg, ezért azt állította, hogy a szerződések érvényesen nem jöttek létre.

A további kereseti kérelmei tekintetében pedig tényállásként azt adta elő, hogy az I.r. alperessel megkötött szerződések alapján a II-IX.r. alperesek a hitelezőket megkárosító előnyhöz jutottak, mivel a szerződések miatt csökkent az I.r. alperes vagyona. Azokban ugyanis nem az ingatlan valós forgalmi értékét vették figyelembe, és a bérleti szerződésekben kikötött bérleti díjak sem a piaci értékeket tükrözték.

Az I-IX.r. alperesek a felperes keresetének elutasítását és perköltségükben való marasztalását kérték.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította és kötelezte a felperest az ítéletében megjelölt alperesek javára perköltség megfizetésére.

A döntését elsődlegesen azzal indokolta, hogy a felperesnek egyes kereseti kérelmek tekintetében nincs, illetve már megszűnt a keresetőségi joga, az ingatlan-nyilvántartásból ugyanis törlésre került a II.r. alperes vételi joga. A Magyar Kereskedelmi és Iparkamara Mellett Szervezett Állandó Választottbírószág pedig létrehozta az adásvételi előszerződések alapján pedig a végleges adásvételi szerződéseket, ezért a felperes már nem kérheti az opciós és az előszerződések érvénytelenségének megállapítását.

A felperesnek ezeket a kereseti kérelmeit azért sem találta megalapozottnak, mert „A polgári perrendtartásról” szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 123. §-ában írt - a szerződések érvénytelenségének megállapításához szükséges - feltételeket a felperes egyik támadott szerződés tekintetében sem bizonyította.

A régi Ptk. 207. §-ának (6) és 200. §-ának (2) bekezdéseire hivatkozással előterjesztett kereseteit pedig azért nem találta teljesíthetőnek, mert a felperesnek - a védendő jogi érdekeltisége hiányában - e jogcímen nem volt keresetőségi joga.

A bérleti szerződések érvénytelenségét pedig azért nem állapította meg, mert bár a felperes kért marasztalást, de nem bizonyította a IV.r., VII.r., VIII. és IX.r. alperessel kötött szerződések vonatkozásában a Cstv. 40. §-a (1) bekezdésének a)-c) pontjaiban foglalt feltételek fennállását. A Cstv. 40. §-a (1) bekezdésének b) pontjára alapított érvénytelenségi okkal összefüggésben megállapította, hogy a szakértő ingatlanforgalmi szakértő véleményében rögzített 1364 Ft/hó/m<sup>2</sup> figyelembevételével - a perbeli ingatlanok szakértő által nem értékelt hiányosságai mellett - a kikötött bérleti díj nem feltűnően aránytalan. A III.r., V.r. és VI.r. alperessel kötött bérleti szerződések tárgyában kért

jogkövetkezmény pedig okafogyottá vált, a bérleti szerződések megszűnése miatt ugyanis ezek az ingatlanok visszakerültek az I.r. alperes birtokába.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen sérelmezett határozat megváltoztatását és a kereseti kérelmének történő helytadást, másodlagosan annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását, valamint az alperesek perköltségében való marasztalását kérte. Harmadlagosan pedig az I-II.r. alperesek javára megítélt perköltség mérséklésére tartott igényt.

A felperes állította, hogy a sérelmezett ítélet mind eljárásjogilag, mind anyagi jogi szempontból megalapozatlan és a joggyakorlatot torzító hatású. Az elsőfokú bíróság ugyanis a releváns körülmények mellőzésével vagy félreértelmezésével a hitelezőt kijátszó, elsődlegesen a tulajdonosi érdekeket szolgáló alperesi „manipulációkat” jogszerűnek ítélte meg annak ellenére, hogy azok súlyosan sértik és kiüresítik a vonatkozó jogszabályok alapvető célját, a hitelezői érdekek védelmét.

Kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte a feltárt tényállási elemeket, elmulasztotta azok összességében való értékelését, ezért a tényállást a Pp. 206. §-ában foglaltakat megsértve állapította meg. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a kereseti kérelmeiben megjelölt jogszabályi rendelkezéseket az adott tényállásra hibásan alkalmazta, ezért jutott megalapozatlan jogi következtetésekre.

Hangsúlyozta azt is, az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta azt a tényt, hogy az alperesek célja a megkötött szerződésekkel nem a fizetéseképtelenség elhárítása volt, csupán a felszámolási eljárás megindítását akarták késleltetni, a felperes mint privilegizált hitelező hátrányára.

Véleménye szerint a II.r. alperes által ingyenesen megszerzett vételi jog, az opciós szerződésben meghatározott vételár kirívóan aránytalan összege, az ingatlan adásvételi előszerződés megkötésének körülményei, a bérleti szerződésekben kikötött bérleti díj mértéke is alátámasztja ezeket az állításait. Sérelmezte, az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe, hogy a választottbíróság jogszerűtlenül hozta létre a végleges adásvételi szerződéseket. Nem értett egyet azzal a megállapításával sem, hogy a felperes védendő jogi érdek hiányában - a jogkövetkezmények levonására is irányuló kereseti kérelem nélkül - megállapítási keresetet nem terjeszthet elő.

Hivatkozott arra is, hogy a feltűnő értékaránytalanság körében az igazságügyi szakértő halála miatt a szakértői vélemény ellentmondásosságai nem kerültek elhárításra, ezért e körben az általa közölt értékesítési adatokat kellett volna figyelembe venni.

Az I.r., II.r., III.r. és IV.r. alperesek a fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperesnek a másodfokú perköltségük megfizetésére kötelezését kérték.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a következőkkel egészíti ki:

Az I-II.r. alperesek által megkötött vételi jogot alapító szerződés alapján a II.r. alperes javára bejegyzett vételi jogot a földhivatal - az elsőfokú eljárás alatt - 2013. június 14. napján törölte az ingatlan-nyilvántartásból. Az I.r. alperes, valamint a III.r. alperes között létrejött bérleti szerződés a III.r. alperes 2014. november 18-án keltezett felmondása folytán 2015. január 18-án szűnt meg. Az V.r. alperessel kötött bérleti szerződés a 2013. június 30-án, a VI.r. alperessel kötött bérleti szerződés pedig szintén 2013. június 30-án szűnt meg a bérlők rendes felmondása miatt.

A VIII.r. alperessel megkötött bérleti szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában az I.r. alperes tulajdonjoga 2013. február 14-én megszűnt, a Budapesti I. számú Földhivatal a tulajdonjog változást a **KFT NEVE** javára bejegyezte.

A gázellátás és a szemétszállítás hiánya a bérleti díj 15%-os mértékű csökkenését jelentette, így annak megfelelően a bérleti szerződések megkötésekor bérleti díj reális összege 1108 Ft/hó/m<sup>2</sup> volt (107. sorszámú beadvány kiegészítés utolsó bekezdése).

A felperes fellebbezése az így kiegészített tényállásra is figyelemmel megalapozatlan.

A felperes elsődleges kereseti kérelmében valamennyi szerződés érvénytelenségének megállapítását a régi Ptk. 215. §-ára hivatkozással kérte. Az ítélet tábla egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy az opciós jog törlése, valamint az adásvételi előszerződés alapján a végleges adásvételi szerződések választott bíróság általi létrehozása, továbbá a III.r., V.r., VI.r. és VIII.r. alperesekkel megkötött bérleti szerződések megszűnése miatt a felperesnek a régi Ptk. 215. §-a alapján nincs keresetösségi joga e szerződések érvénytelenségének a megállapítására.

Ugyancsak egyetértett az ítélet tábla az elsőfokú bíróságnak az egyes szerződéseknek a Cstv. 40. §-a (1) bekezdésének c) pontja, b) pontja, a) pontja, valamint a régi Ptk. 207. §-ának (6) bekezdése, 200. §-ának (2) bekezdésére alapított érvénytelenség megállapítására irányuló kereset előterjesztése feltételeinek hiányára tett következtetéseivel. A Pp. 123. §-a ugyanis a megállapítási kereset két feltételét írja elő - a felperes jogainak az alperesekkel szemben való megóvása és a jogviszony természeténél fogva vagy a kötelezettség lejártának hiányában vagy más okból a teljesítés követelésének kizártsága -, így bármelyik hiánya esetén a kereset nem teljesíthető. A felperes az I.r. alperes hitelezőjeként - egyes bérleti szerződések kivételével - kizárólag az érvénytelenség megállapítását kérte, amely jogvédelme szükségességének fennállása esetén sem alapozza meg a Pp. 123. §-ában írt másik feltételt. A felperesnek ugyanis mint hitelezőnek a jogvédelmi érdeke azt kívánta volna, hogy valamennyi szerződés tekintetében az érvénytelenség jogkövetkezményeinek a levonását kérje. A keresetösségi jog, illetve a Pp. 123. §-ában foglalt feltételek hiánya miatt pedig a megjelölt érvénytelenségi okoknak az érdemi vizsgálatára nem is kerülhetett (volna) sor.

Az ítélet tábla megállapítása szerint a felperes tévesen hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást nem a Pp. 206. §-ának (1) bekezdésében írt szabályozás - a felek előadásainak és a bizonyítási eljárás során felmerült összes bizonyítéknak az egybevetése -

szerint állapította meg és abból vonta le a jogi következtetéseket. Az elsőfokú bíróság ugyanis az I.r. és a II.r. alperesek között létrejött és támadott szerződések felein kívüli, az I.r. alperes felszámolási eljárásában betöltött hitelezői pozíciójának és előterjesztett kereseti kérelmei tartalmának megfelelően, helyesen először abban a kérdésben döntött, hogy a felperesnek van-e keresetőségi joga (a pernyertességhez való joga), illetve fennállnak-e a keresetében megjelölt megállapítási pernek a Pp. 123. §-ában írt feltételei. Az ítéletábra az elsőfokú bíróságnak az I.r. és II.r. alperesek között létrejött szerződések érvénytelenségének megállapítására irányuló kereset elutasítása körében kifejtett megállapításaival teljes mértékben egyetértett, azt a fellebbezésben foglaltak sem cáfolták, ezért annak a többszörösen kifejtett indokait az ítéletábra megismételni nem kívánja.

Csak a keresetőségi jog, illetve a Pp. 123. §-ában írt feltételek fennállásában való pozitív állásfoglalást követően lehetett volna érdemben - a bizonyítási eljárás adatai alapján - dönteni az érvénytelenségi okok fennállásáról. Mivel a felperesnek az I.r. és II.r. alperesek közötti szerződések érvénytelenségének megállapítására vonatkozóan egyes esetekben nincs keresetőségi joga, illetve egyik esetben sem állt fenn a megállapítási kereset két konjunktív eljárásjogi feltétele, ezért a közöttük létrejött szerződések érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetet az elsőfokú bíróságnak ezen túl már nem is kellett volna vizsgálnia. Az ítéletábra emiatt mellőzi az indokolásból az arra vonatkozó elsőfokú ítéleti megállapításokat.

Alapítanul hivatkozott a felperes a fellebbezésében arra is, hogy az elsőfokú bíróságnak figyelembe kellett volna vennie, hogy a választottbíróság „jogszerűtlenül” hozta létre az adásvételi szerződéseket. Arra ugyanis a rendes bíróság előtti eljárásban nem kerülhetett sor, arra vonatkozó kereseti kérelmet a felperes egyébként nem is terjesztett/nem is terjeszthetett elő.

Az ítéletábra egyetértett az elsőfokú bíróságnak a bérleti szerződések érdemi vizsgálata tekintetében a régi Ptk. 215. §-ára, a Cstv. 40. §-a (1) bekezdésének a) és c) pontjaira, valamint a régi Ptk. 200. §-a (2) bekezdésére és 207. §-a (6) bekezdésére alapított érvénytelenség megállapítása iránti keresetet elutasító rendelkezéseivel, azok indokait nem kívánja megismételni.

A felperes valamennyi jogcímen előterjesztett kereseti kérelmei közül az érvénytelenség jogkövetkezményeként az ingatlanok birtokba adását kizárólag az I.r. alperes, valamint a III.r., IV.r., VII.r., VIII.r. és a IX.r. alperesekkel megkötött bérleti szerződések tekintetében kérte.

Kiemeli az ítéletábra, az I.r. alperes igazolta, hogy a III.r. alperessel megkötött bérleti szerződés 2015. január 18-án megszűnt (101. sorszámú iratok), míg a VIII.r. alperessel megkötött bérleti szerződés az I.r. alperes tulajdonjogának átruházása miatt szűnt meg (66/A/3.-A/8. szám alatti okiratok). Az ítéletábrának erre tekintettel kizárólag a IV.r., VII.r. és a IX.r. alperessel létrejött bérleti szerződések érvénytelensége tárgyában kellett állást foglalnia. A megszűnt bérleti szerződések ugyanis a felperes javára fennálló jelzálogjogra, az ingatlanok értékesítési árára már nincsenek hatással.

A Cstv. 40. §-a (1) bekezdésének b) pontja szerint érvénytelenségi ok fennállta tekintetében helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság szakértő aggálymentes módosított igazságügyi szakértői véleménye alapján, hogy a bérleti díj reális mértéke 1364 Ft/hó/m<sup>2</sup> lett volna a gázellátás és szemétszállítási hiányosság nélkül, melyek azonban további 15%-kal csökkentették a bérleti díjat 1108 Ft/hó/m<sup>2</sup>-re.

Az ítélet tábla - hasonlóan az elsőfokú bírósághoz - szintén arra a következtetésre jutott, hogy a többször kiegészített szakvélemény nem szenvedett a Pp. 182. §-ának (3) bekezdésében felsorolt hibákban, ezért az az ítéletkezés alapjául elfogadható volt.

Rámutat azonban az ítélet tábla, hogy a Cstv. 40. §-a (1) bekezdésének b) pontjában írt szerződés megtámadási ok esetén azonban a kialakult bírósági gyakorlat alapján az elsőfokú bíróság által megjelölt a Legfelsőbb Bíróság PK 267. számú kollégiumi állásfoglalásával szemben - ha az eredeti állapot helyreállítására nincs lehetőség - az értékkülönbség teljes összegének a megfizetésével kerülhet csupán sor az értékaránytalanság kiküszöbölésére (BH2015.256.). Erre figyelemmel az ítélet tábla mellőzi az elsőfokú ítélet indokolásának a bérleti szerződések feltűnő értékaránytalanságának hiányával összefüggő jogi okfejtését (38. oldal 2. bekezdésének második mondata, 3. bekezdés).

Az ítélet tábla megállapítása szerint arra a tényre tekintettel azonban, hogy a jelenleg is fennálló bérleti szerződések alapján a bérlet elfogadták az I.r. alperes felszámolójának a díj módosítására vonatkozó ajánlatát, megszüntették ezt az érvénytelenségi okot, a szerződéskötés előtti helyzet helyreállítása mint jogkövetkezmény ezért már nem alkalmazható, egyéb kereseti kérelmet pedig ekörben a felperes nem terjesztett elő.

Mindezekre tekintettel a felperesnek a per fő tárgya tekintetében előterjesztett fellebbezését az ítélet tábla megalapozatlannak találta.

Alapvetően sérelmezte a felperes a fellebbezésében az I-II.r. alperesek számára megállapított elsőfokú ügyvédi munkadíj összegét is.

Az ítélet tábla megállapítása szerint az elsőfokú bíróság helyesen indult ki a jogi képvisellel felmerülő perköltség összegének megállapításánál „A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről” szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3. §-a (2) bekezdésében írt szabályokból, ugyanis az ügyvédi munkadíjnak elsősorban a pertárgy értékéhez kell igazodnia. A magasabb pertárgyérték az ügyvéd számára a per vitel során nagyobb felelősséget jelent és ezt a részére megállapítandó munkadíjban mindenképpen értékelni kell. Az elsőfokú bíróságnak a mérlegelése során figyelembe kell venni a fél jogi képviselője által szerkesztett beadványoknak a számát, a munkaigényességét, azt, hogy a kitűzött tárgyalásokon megjelent-e (BH1993.52.).

Az ügyvédi tevékenység vizsgálata során azonban nem csupán a jogi képviselő által megtett nyilatkozatok és beadványok számát és terjedelmét kell figyelembe venni, hanem az ellenérdekű fél, jelen esetben a felperes által előadott tényállás összetettségét, az általa csatolt előkészítő iratok és megtett nyilatkozatok terjedelmét és a jogvita komplexitását is,

hiszen az alperesi jogi képviselők tényleges ügyvédi tevékenysége ehhez igazodik. A felperes által előadott tényállás és a kezdeményezett jogvita a megjelölteknek megfelelt, melynek alapján az elsőfokú bíróság széleskörű bizonyítást folytatott le. Az I-II.r. alperesek jogi képviselői pedig a per állásának megfelelően beadványokat készítettek, indítványokat tettek, a per tárgyalásain részt vettek és az ellenük érvényesített jogcímekkel szemben külön-külön is védekeztek. Figyelembe kellett venni a jelen pernek a sokrétűségét, és azt, hogy a felperes a szerződéseket több jogcímen (egy esetben hetedleges jogcímen is) támadta.

Az I.r. alperes jogi képviselője 6 beadványt szerkesztett (köztük 7-9 oldal terjedelműt is, mellékletekkel ellátva) és 8 tárgyaláson volt jelen, míg a II.r. alperes jogi képviselője 2 beadványt nyújtott be (köztük egy 9 oldal terjedelműt) és 7 tárgyaláson vett részt.

Az elsőfokú bíróság helyesen értékelte, hogy a felperes az I.r. alperesnek a II.r. alperessel kötött opciós megállapodását, illetve az adásvételi előszerződéseket is támadta, amelyeknek a pertárgy értéke 204 007 672 Ft-ot tett ki és ezek tekintetében az érvénytelenségi okok számos esetét megjelölte, amelyekkel szemben az I-II.r. alpereseknek védekezniük kellett. A támadott szerződések pertárgyértéke alapján az I.r. alperesnek mérséklés nélkül nettó 4 363 312 Ft, a II.r. alperesnek pedig nettó 4 244 581 Ft járt volna.

Az I.r. alperes számára ugyanis a II.r. alperes részére járó perköltségnél megállapított díj emeltebb összegét az indokolja, hogy az általa a III-IX.r. alperesekkel kötött bérleti szerződések több jogcímen való érvénytelenségének a megállapítását is kérte a felperes. Emiatt a Rendelet 3. §-ának (6) bekezdésében foglaltakat az elsőfokú bíróság helytállóan alkalmazta, ugyanis csak indokolt esetben mérsékelheti a bíróság a munkadíj összegét, ha az nem áll arányban a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel.

A másodfokú bíróság tehát az elsőfokú bírósággal egyezően a megállapított ügyvédi munkadíjat az I-II.r. alperesek jogi képviselői által ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel arányban állónak ítélte és nem látott alapot arra, hogy az elsőfokú bíróság által már csökkentett ügyvédi munkadíjat tovább mérsékelje. A több tárgyaláson való részvétel és számos irat előkészítése esetén ugyanis a túlzott mérséklés nem indokolt.

Mindezekre tekintettel az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezés eredményre nem vezetett, ezért a felperes a fellebbezéssel felmerült saját költségeit (ügyvédi munkadíj, lerótt illeték) saját maga köteles viselni. Köteles továbbá megtéríteni a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján a pernyertes alperesek számára a jogi képviseletükkel felmerült másodfokú perköltségüket, amelynek összegét az ítélet tábla a Rendelet 3. §-a (1) bekezdése, (2) bekezdésének c) pontja, (5) és (6) bekezdései alapján állapította meg, figyelembe véve a 4/A. §-ának (1) bekezdése alapján felszámítandó forgalmi adó összegét is.

A másodfokú eljárással felmerült ügyvédi munkadíj megállapításánál az ítélet tábla tekintettel volt a pertárgy értékén kívül arra is, hogy az I-II.r. alperesek írásban

fellebbezési ellenkérelmet terjesztettek elő, illetve jogi képviselőik a tárgyaláson megjelentek, a III.r. alperes jogi képviselője a tárgyaláson megjelent, bár írásban nem terjesztett elő ellenkérelmet, a IV.r. alperes csupán írásban terjesztett elő ellenkérelmet és az ő vonatkozásában az ítéltábla alkalmazta az elsőfokú bíróság által is helyesen felhívott, a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának 152. számú állásfoglalásában foglaltakat, valamint a VI-VII.r. alperes tekintetében pedig figyelembe vette, hogy a jogi képviselőjük megjelent a 2015. október 21-i szabályszerű idézés hiányában meg nem tartott tárgyaláson.

Debrecen, 2015. november 23.

Dr. Drexlerné dr. Karcub Edit sk. a tanács elnöke, Dr. Dzsula Marianna sk. előadó bíró,  
Szilágyiné Dr. Karsai Andrea sk. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -