

A Fővárosi Ítéltábla a Gyűlvészi Ügyvédi Iroda (fél címe, ügyintéző: dr. Gyűlvészi Zsuzsanna ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a ... jogtanácsos által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, az fél neve (fél címe, ügyintéző: ...) által képviselt II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű, a ... jogtanácsos által képviselt III.rendű alperes neve (III.rendű alperes címe) III. rendű, a dr. Szakál Róbert ügyvéd (fél címe) által képviselt IV.rendű alperes neve (IV.rendű alperes címe) IV. rendű és a Holczer, Jákó & Boross Ügyvédi Iroda (fél címe, ügyintéző: dr. Holczer Ferenc ügyvéd) által képviselt V.rendű alperes neve (V.rendű alperes címe) V. rendű alperesek ellen szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2016. január 13. napján kelt 25.G.42.017/2010/204. számú ítélete ellen az I. rendű alperes részéről 207. sorszám alatt előterjesztett és Pf/3. sorszám alatt kiegészített fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek - 15 napon belül - 37.500 (Harminchétezer-ötszáz) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget, továbbá - felhívásra - 120.000 (Egyszázhuszezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam javára.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A ... helyrajzi számú (perbeli) ingatlan a felperes 4320/56301, az I. rendű alperes 26801/56301, a Magyar Állam 5282/56301, és az V. rendű alperes 19898/56301 arányú osztatlan közös tulajdonában áll. Az állami tulajdonban álló ingatlanrész kezelője a IV. rendű alperes. Az I. rendű alperes tulajdoni hányadát a III. rendű alperes javára 400.000.000 forint erejéig bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog terheli; az általa biztosított kölcsönt az I. rendű alperesi jogelőd vette fel 1994-ben. Az I. rendű alperesi jogelőd elleni felszámolási eljárásban ezen követelés alapján a III. rendű alperes 131.000.000 forint tőke és járulékaik erejéig terjesztett elő hitelezői igényt, a lejárt kamatok 2005 májusában 870.000.000 forint összegűek voltak. Egy 1996 májusában készült értébecslés az ingatlanrész forgalmi értékét 487.000.000 forintban véleményezte. A 2002. július 3-án bejegyzett I. rendű alperes, valamint a 2002. október 28-án bejegyzett II. rendű alperesi cég tulajdonosi köre részben azonos: a II. rendű alperes egyik alapítója az I. rendű alperes volt, majd a II. rendű alperesnek 2002. november 11-től tagja volt az I. rendű alperest alapító kft. tulajdonában

álló ... Kft. Az I-II. rendű alperesek székhelye azonos, a II. rendű alperes ügyvezetője 2002 szeptemberétől az I. rendű alperes egyik tagja volt. Az I. rendű alperesi tulajdonban álló tulajdoni hányad tekintetében az I. rendű alperes eladóként, a II. rendű alperes vevőként 2003. január 29-i keltezéssel adásvételi szerződést kötött. A vételárat a felek kölcsönösen egyező akarattal 1.500.000 forintban állapították meg, figyelemmel arra, hogy az ingatlanhányadon a ... Rt. javára 400.000.000 forint és járulékai erejéig jelzálogjog bejegyzés iránti kérelem áll fenn. A szerződés szerint annak aláírásával egyidejűleg a vevő a vételárat egy összegben fizeti meg az eladó részére, melynek hiánytalan átvételét az eladó ugyancsak a szerződés aláírásával elismeri. Az adásvételi szerződést dr. ... ügyvéd ellenjegyezte, és őt hatalmazták meg a felek a földhivatal előtti eljárásban történő képviselőikre is. A szerződést és az ügyvéd által ellenjegyzett, 2003. február 26-án kelt tulajdonjog bejegyzési kérelmet 2003. március 10-én nyújtották be a földhivatalhoz. A kérelmet a földhivatal széljegyezte, a II. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzésére nem került sor. Az I. rendű alperes tulajdonostársait a szerződéskötésről nem tájékoztatta, és nem közölte velük a II. rendű alperes vételi ajánlatát sem. A 2003. február 28-i keltezésű megállapodás szerint az I-II. rendű alperesek az adásvételi szerződést felbontották. A megállapodás 1. pontjában leírták, hogy a II. rendű alperes vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmét a földhivatal széljegyezte. A felbontó szerződést ugyancsak dr. ... ügyvéd ellenjegyezte, az ellenjegyzés géppel írott időpontja az okiraton 2003. január 30., míg kézzel írott dátuma 2004. augusztus 16. A felbontó szerződést az ügyvéd által ellenjegyzett kérelemmel együtt 2004. augusztus 16-án nyújtották be a földhivatalhoz. Az I-II. rendű alperesek 2003. március 5-i keltezéssel az I. rendű alperesi tulajdonban álló tulajdoni hányadra határozatlan időre szóló üzemeltetési szerződést kötöttek. A felperes az I-II. rendű alperesek által megkötött adásvételi szerződésről az ingatlan 2004. július 19-én kiadott tulajdoni lapjának másolatából szerzett tudomást. 2004. augusztus 6-án az I. és a II. rendű alpereseknek írásban bejelentette, hogy az I. rendű alperesi tulajdoni hányadra elővásárlási jogával él a vele szemben hatálytalan adásvételi szerződés szerinti tartalommal. Bejelentette, hogy a vételár a rendelkezésére áll, és azt az egyidejűleg benyújtott kereseti kérelmére tekintettel kész bírói vagy ügyvédi letétbe helyezni. Az I-II. rendű alperesek a 2004. augusztus 11-én kelt választleveleikben azt közölték a felperessel, hogy az adásvételi szerződést 2003. február 28-án felbontották.

A felperes a ... Bíróságon az I-III. rendű alperesekkel szemben 2004. augusztus 6-án előterjesztett keresetében megállapítani kérte, hogy az I. és a II. rendű alperesek által 2003. január 29-én megkötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, a szerződés változatlan feltételekkel a felperes és az I. rendű alperes között jött létre. A II. rendű alperest az ingatlan birtokba adására, míg a III. rendű alperest a kereseti kérelemben foglaltak tüzésére kérte kötelezni. Az I-II. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték. Arra hivatkoztak, hogy az adásvételi szerződést felbontották, így nincs olyan szerződés, amellyel kapcsolatban a felperes elővásárlási jogával élhetne, egyidejűleg hatásköri kifogást is előterjesztettek. A III. rendű alperes a keresetnek történő helyt adást nem ellenezte. Az elsőfokú bíróság keresetnek helyt adó ítéletét a ... Bíróság mint másodfokú bíróság hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította azzal, hogy dönteni kell az I. és a II. rendű alperesek által előterjesztett hatásköri kifogásról, illetőleg a kereseti kérelem elbírálásához a közös tulajdonú ingatlan valamennyi tulajdonosának perbenállása kötelező.

A megismételt eljárásban a felperes az állami tulajdont kezelő IV. rendű alperest és a tulajdoni hányaddal rendelkező V. rendű alperest perbevonta, majd a kerületi bíróság hatáskörének hiányát megállapítva elrendelte a keresetlevél áttételét a ... Bírósághoz. A felperes a megismételt eljárásban fenntartotta a keresetet. Az I-II. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték, a III. és az V. rendű alperesek nem ellenezték a keresetnek történő helyt adást, míg a IV. rendű alperes nem terjesztett elő ellenkérelmet. Az elsőfokú bíróság keresetnek helyt adó 22.G.40.381/2009/21. számú ítéletét a

Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.20.739/2010/12. számú végzésével hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

A felperes fenntartotta a keresetét, kérte annak megállapítását, hogy az I-II. rendű alperesek által megkötött szerződés vele szemben hatálytalan, és az adásvételi szerződés közte mint vevő, valamint az I. rendű alperes mint eladó között jött létre. Vállalta a szerződésben megjelölt 1.500.000 forint vételár megfizetését azzal, hogy a bíróság kötelezze az I. rendű alperest a megvásárolt tulajdoni hányad birtokba adására.

Az I-II. rendű alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Fenntartották, hogy az adásvételi szerződést a megkötésétől számított egy hónapon belül felbontották, így megszűnt az a szerződés, amely alapján a felperes gyakorolhatná az elővásárlási jogát. Emellett azzal védekeztek, hogy a szerződés a cégcsoporton belüli ingatlanvagyon átcsoportosítása volt, amely valójában ajándékozással vegyes adásvételi szerződésnek minősül, és a szerződés ajándékozási elemeire figyelemmel a felperest nem illeti meg elővásárlási jog. Megtámadási kifogást is érvényesítettek közös téves feltevésre, továbbá a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti feltűnően nagy értékkülönbségre hivatkozással. Álláspontjuk szerint a vételárat abból a téves feltevésből kiindulva határozták meg, hogy az ingatlanra bejegyzett jelzálogteher megközelíti vagy meghaladja a szerződés tárgyát képező ingatlanhányad forgalmi értékét, amely 800.000.000 forint nagyságrendű volt. Erre figyelemmel nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközne, ha a felperes 1.500.000 forint megfizetése, valamint a 400.000.000 forint összegű teher átvállalása ellenében megszerezhetné a kétszeresét érő ingatlanhányad tulajdonjogát.

A II. rendű alperes 2011. április 8-ai hatállyal felszámolás alá került, felszámolója útján érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő, nyilatkozatot nem tett.

A III-V. rendű alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az I-II. rendű alperesek 2003. január 29. napján megkötött adásvételi szerződése a felperessel szemben hatálytalan; a szerződés az I. rendű alperes tulajdonaként nyilvántartott 26801/56301 tulajdoni hányad vonatkozásában a felperes és az I. rendű alperes között jött létre. Megkereste a földhivatalt, hogy az 1.500.000 forint vételár megfizetésének az igazolását követően adásvétel jogcímén jegyezze be a felperes tulajdonjogát az I. rendű alperes tulajdonaként nyilvántartott ingatlanhányadra. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy a vételár megfizetésétől számított 15 napon belül bocsássa a felperes birtokába a megvásárolt ingatlanhányadot. A III-V. rendű alpereseket az előbbi rendelkezései türése kötelezte. Kötelezte az I-II. rendű alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 838.100 forint perköltséget, míg az állam javára 90.000 forint kereseti illetéket, megállapítva, hogy a Fővárosi Ítéltábla előtt folyamatban volt 7.Pf.20.739/2010. számú eljárásban felmerült 30.000 forint fellebbezési eljárási költséget a III. rendű alperes maga viseli.

Döntésének jogi indokolása szerint az I-II. rendű alperesek védekezésének tükrében elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a 2003. január 29-ei szerződés hordoz-e olyan tartalmat, amely alapján ajándékozással vegyes adásvételi szerződésnek minősíthető, ebben az esetben ugyanis a társtulajdonosokat nem illeti meg elővásárlási jog. A II. rendű alperes ügyvezetőjének és az I-II. rendű alperesek könyvelőjének a vallomása alapján kifejtette: nem lehet megállapítani, hogy a feleket ingyenes vagyonátruházási szándék vezette a szerződés megkötésekor. Ajándékozási szándékra az I. rendű alperes ügyvezetője nem utalt, vallomásában csupán azt erősítette meg, hogy a cégcsoport érdekében került sor a tulajdonjog átruházására. Emellett az a körülmény is alátámasztja

a szerződés adásvételi jellegét, hogy az I. rendű alperes az átruházott ingatlanhányadot maga is 1.500.000 forintért szerezte meg. Kifejtette: a szerződés megtámadásának nem állt fenn a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 210. § (3) bekezdésében szabályozott feltétele, mivel az I-II. rendű alpereseket nem a jelzálogjog nagyságára vonatkozó téves feltevése befolyásolta a vételár meghatározásában. Az I. rendű alperes ügyvezetőjének és az I-II. rendű alperesek könyvelőjének a vallomása azt támasztotta alá, hogy a szerződő felek számára nem volt fontos a zálogjoggal biztosított követelés pontos mértékének a feltárása, vagyis ezt a körülményt nem tekintették lényeges kérdésnek az adásvételi szerződés megkötése szempontjából. Ezzel szemben a néhány hónappal korábban megkötött szerződésben megjelölt azonos vételár azt tükrözi, hogy a felek ezt a vételárat tekintették irányadónak. Ez a vételár jóval magasabb volt, mint az ingatlan az aggálytalan szakértői vélemény alapulvételével megállapítható „megközelítőleg 1 forintos” értéke, amit a szakértő annak figyelembevételével becsült meg, hogy az ingatlanhányadot terhelő jelzálogjog valós nagysága ismeretlen. Az aggálytalan szakértői véleményt nem tette kétségessé az I. rendű alperes által becsatolt magánszakértői vélemény, mivel az elkészítésében részt vevő szakértők per-, teher- és igénymentes állapotból kiindulva vizsgálták az ingatlanhányad forgalmi értékét. A jelzálogteherre vonatkozó adatokat a szerződéskötés időpontjára vetítve vette figyelembe, így a jogvita eldöntése szempontjából nem tulajdonított annak ügydöntő jelentőséget, hogy tíz évvel később milyen változások következtek be a jelzálogjogra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzésben. A szerződéskötés időpontjában a tulajdoni lap szerint 400.000.000 forint és járulékaik erejéig bejegyzett jelzálogjog terhelte az ingatlanhányadot, amelynek a valós mértéke bizonytalan volt, ebből a körülményből kiindulva az 1.500.000 forint vételár nem tekinthető feltűnően aránytalanoknak, így a régi Ptk. 210. § (2) bekezdése alapján előterjesztett érvénytelenségi kifogás sem bizonyult eredményesnek. Olyan többlet tényállási elemet sem talált bizonyítottnak, amely megalapozta volna, hogy az elővásárlási jog gyakorlásával létrejövő szerződés nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközne, ezért a régi Ptk. 200. § (2) bekezdése értelmében semmisnek kellene tekinteni. A szerződés jóerkölcsbe ütközése azért sem állapítható meg, mert az I. rendű alperes a III. rendű alperes csalárd magatartására hivatkozott, a III. rendű alperes magatartása azonban még a csalárdság bizonyítottasága esetén sem érintheti az I-II. rendű alperesek közötti szerződés érvényességét. Az adásvételi szerződést felbontó okiraton szereplő eltérő dátumok, valamint az adásvételi szerződésen alapuló tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem földhivatali benyújtásának a dátumából arra a következtetésre jutott, hogy az I-II. rendű alperesek azt követően írták alá a szerződés felbontásáról rendelkező nyilatkozatot, miután értesültek a felperes elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó bejelentéséről. Az I-II. rendű alperesek azonban az elővásárlásra jogosult hozzájárulása nélkül nem bonthatták volna fel a szerződést, ezért a szerződés felbontása nincs hatással a felperes joggyakorlására. Mindezekre figyelemmel a felperes megalapozottan hivatkozott arra, hogy az I-II. rendű alperesek elővásárlási joga megsértésével kötöttek szerződést, a felperes megfelelő határidőben közölte az I-II. rendű alperesekkel, hogy élni kíván az elővásárlási jogával, ezért a régi Ptk. 373. § (2) bekezdése értelmében az adásvételi szerződés - a 2003. január 29-ei szerződéssel megegyező tartalommal - az I. rendű alperes mint eladó, és a felperes mint vevő között jött létre. A szerződés tartalmára figyelemmel az I. rendű alperest kötelezte az átruházott ingatlanhányad felperes részére történő birtokba adására. Szükségtelennek tartotta a további szakértői bizonyítást, mivel a jogvita szempontjából nincsen annak jelentősége, hogy 8-10 évvel a szerződés megkötése után milyen mértékben állapítaná meg a könyvszakértő a jelzálogjoggal biztosított követelés valóságos mértékét. Ugyanezen okból nem volt indokolt a tárgyalás felfüggesztése sem, mivel a per eldöntésének nem előkérdése a jelzálogjoggal biztosított követelés valós mértékének a megállapítása, illetve egy másik ingatlanhoz kapcsolatos szerződés érvényességének a vizsgálata. Szükségtelennek tartotta tanúbizonyítás foganatosítását arra nézve, hogy milyen okiratok alapján került sor az átruházott ingatlanhányadot terhelő jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére. Ugyanezen okból utasította el ... kihallgatására vonatkozó indítványt is, figyelembe

véve azt is, hogy a Pp. nem teszi lehetővé a fél jogi képviselőjének tanúkénti kihallgatását. ... meghallgatását pedig azért nem tartotta szükségesnek, mert a szerződéskötés folyamatában nem vett részt, így a jogvita érdemét befolyásoló vallomás tőle nem volt várható. A Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a pervesztes I-II. rendű alpereseket kötelezte a le nem rótt eljárási illeték, valamint a felperes ügyvédi költségeinek a megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I. rendű alperes jelentett be fellebbezést, melyben elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését, másodlagosan a megváltoztatását, és - a fellebbezési kérelem tartalma szerint - a kereset elutasítását kérte. Fenntartotta az elsőfokú eljárás során kifejtett álláspontját, miszerint a kereset megalapozatlan, de ettől függetlenül az elsőfokú bíróságnak fel kellett volna függesztenie a tárgyalást az előkérdések tárgyában folyamatban lévő perek elbírálásáig, illetve a tényállás hiánytalan felderítése érdekében foganatosítania kellett volna az általa indítványozott bizonyítást. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás több tekintetben téves: a III. rendű alperes csalárd magatartására vezethető vissza a tulajdoni lapon feltüntetett keretbiztosítéki jelzálogjog bejegyzés; a III. rendű alperes nem a jogutódja az eredeti jelzálog jogosultnak a ... Bank Rt.-nek, mivel a III. rendű alperes csak másodlagos engedményesnek minősül. Az elsőfokú bíróság iratellenesen állapította meg a ingatlan forgalmi értékét, melyet még az általa kirendelt igazságügyi szakértő is legalább 517.000.000 forintra becsült. Az ingatlan forgalomképtelenségére vonatkozó szakértői megállapítás pedig a csatolt magánszakértői vélemény tükrében elfogadhatatlan. A körülmények feltárása során azt sem lehetett volna figyelmen kívül hagyni, hogy a III. rendű alperes csalárd magatartására visszavezethető jelzálogjogi bejegyzést utóbb miként módosították. Az 1996. évi értébecslés, a becsatolt magánszakértői vélemény, a kirendelt igazságügyi szakértő véleménye, valamint a szakértők személyes meghallgatása tükrében az 1.500.000 forint vételár aránytalanul alacsony az ingatlan valós forgalmi értékéhez képest, ami a szerződés érvénytelenségéhez vezet. Egyébként a bíróságnak további bizonyítást kellett volna foganatosítania annak érdekében, hogy feltárja az 1.500.000 forintos vételár meghatározását előidéző körülményeket, és ennek érdekében meg kellett volna hallgatni ..., aki ügyvezetőként írta alá a szerződést, és tanúsíthatta volna az ajándékozási szándékot. A szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti kirívóan nagymérvű aránytalanság miatt a szerződés nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközik, hiszen jogtalan haszonszerzést biztosít a felperesnek. Az igazságszolgáltatás nem nyújthat ahhoz segítséget, hogy a felperes mindössze 1.500.000 forint ellenében hozzájusson egy több százmillió forint értékű ingatlanhoz. A jogtalan haszonszerzés elkerülése végett mindenképpen fel kellett volna függesztenie a tárgyalást annak az előkérdésnek a tisztázásáig, hogy mekkora a jelzálogjoggal biztosított követelés valós nagysága. Az elsőfokú bíróság azonban indokolatlanul mellőzte a tárgyalás felfüggesztését, és az I. rendű alperes bizonyítási indítványait sem foganatosította, így elzárta az ajándékozási szándék bizonyításának a lehetőségétől, holott ajándékozással vegyes adásvételi szerződés esetén a társtulajdonosokat nem illeti meg elővásárlási jog. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helytelenül állapította meg az adásvételi szerződés felbontásának az időpontját, holott a nyilatkozatot tartalmazó okirat bizonyítja, miszerint a szerződést még azelőtt felbontották, mielőtt a felperes értesült volna a szerződéskötésről. Ezt bizonyíthatta volna ... és ... tanúvallomása, akiknek a meghallgatására azonban nem került sor, és az elsőfokú bíróság ítélete nem ad magyarázatot a meghallgatás mellőzésének az okára sem. Fenntartotta, hogy téves feltevés alapján határozták meg az átruházott ingatlanhányad vételárát, mivel informálsan arról értesültek, hogy a jelzálogjoggal biztosított követelés 700.000.000-800.000.000 forint nagyságrendű volt. Az ügy intézésére kijelölt elsőfokú bíró pervezetéséből a bíró elfogultságára következett. Álláspontja szerint az eljáró bíró elfogultsága okán nem került sor az általa indítványozott bizonyítás lefolytatására, illetve a tárgyalás felfüggesztésére, valamint annak figyelembevételére, hogy a szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt önálló keresetet indított.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a helyes indokain alapuló helybenhagyására irányult. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság az irányadó jogszabályoknak megfelelően járt el a tényállás megállapításakor, hiszen a jogvita elbírálása szempontjából kizárólag az a teher vehető figyelembe, amely elővásárlási joga gyakorlásának az időpontjában a közhiteles ingatlan-nyilvántartásba be volt jegyezve. A bejegyzés utólagos kiigazítása a jogvita eldöntése szempontjából nem jut jelentőséghez, hiszen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett teherrel kellett számolnia amikor úgy döntött, hogy élni kíván az elővásárlási jogával. Amennyiben az I. rendű alperes kifogásolja a III. rendű alperes felé fennálló tartozásának azösszepszerűségét, úgy azt külön eljárásban érvényesítheti a III. rendű alperessel szemben; a III. rendű alperes magatartása azonban nem befolyásolja az elővásárlási jog gyakorlását. Álláspontja szerint további bizonyításra nincsen szükség a jogvita eldöntéséhez, különös tekintettel arra, hogy ... meghallgatását az I. rendű alperes először a fellebbezésben indítványozta. Az elsőfokú eljárás során az I. rendű alperes úgy nyilatkozott, hogy ... külföldön tartózkodik, a címét nem ismeri, ezért nem kéri a meghallgatását sem. Hangsúlyozta, hogy a per jelentős elhúzódnása súlyosan sérti az érdekeit, mivel az ingatlan állaga folyamatosan romlik, az I. rendű alperes még a legszükségesebb karbantartási munkákat sem végzi el.

A III. rendű alperes az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását kérte. Hangsúlyozta: az adásvételi szerződés megkötésekor és jelenleg is terheli az ingatlant a javára bejegyzett jelzálogjog, függetlenül attól, hogy csupán keretbiztosítéki jelzálogjog illeti meg, hiszen nem szerezhette több jogot, mint ami a jogelődjét megillette.

A IV. rendű alperes ugyancsak az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását kérte.

Az V. rendű alperes - a III-IV. rendű alperesekkel egyezően - az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását kérte. Előadta, hogy jelen pernek nem tárgya az őt illető elővásárlási jog gyakorlása, mivel - bár bejelentette, hogy elővásárlási jogával élni kíván - annak érvényesítése iránt nem indított pert.

Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt a Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelmében felülbírálta [Pp. 228. § (4) bekezdés].

Az I. rendű alperes fellebbezése megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a Fővárosi Ítéltábla kiegészíti azzal, hogy a II. rendű alperes felszámolása befejeződött, ezért 2014. január 15-ei hatállyal törölték a cégnyilvántartásból. Erre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a fellebbezési tárgyaláson meghozott végzésével a II. rendű alperes vonatkozásában megszüntette a pert, és az elsőfokú bíróság ítéletét a II. rendű alperes vonatkozásában hatályon kívül helyezte.

Az így kiegészített tényállás alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság érdemi döntésével egyetértett, túlnyomórészt annak jogi indokolását is osztotta, amit azonban az ingatlan forgalmi értéke tekintetében módosított, és a fellebbezésre tekintettel kiegészítette a következőkkel.

A perben nem volt vitás, hogy az I-II. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés megkötésének az időpontjában a felperes az ingatlan társtulajdonosa volt, ezért a régi Ptk. 145. § (2) bekezdése alapján elővásárlási jog illette meg harmadik személyekkel szemben a többi társtulajdonos tulajdoni hányadára. A felperes törvényen alapuló elővásárlási jogára a régi Ptk. 373. § (6) bekezdése szerint a szerződéssel alapított elővásárlási jogra vonatkozó szabályokat kell

alkalmazni. A régi Ptk. 373. §-a az elővásárlási jogot az adásvétel különös nemei közé sorolja, ennek a törvényi rendelkezésnek a jogszabályon belüli elhelyezkedéséből az következik, hogy az elővásárlási jogot csak adásvételi szerződés esetén lehet gyakorolni. Ebből kiindulva az elsőfokú bíróság helyesen járt el, amikor az I-II. rendű alperesek védekezésére tekintettel először azt vizsgálta, hogy az adásvételi szerződésként megjelölt szerződés tartalmazott-e olyan ajándékozási utaló elemeket, amelyek miatt a felperest nem illette meg elővásárlási jog. A védekezés sikerességéhez - amint arra az elsőfokú bíróság helytállóan rámutatott - az I-II. rendű alpereseknek azt kellett volna bizonyítaniuk, hogy szerződési akaratuk az ajándékozási szándékot is átfogta, az ingatlan részbeni ingyenes átruházására is kiterjedt a szándékuk. Ehhez nem elég az, hogy a szerződő felek tényleges tisztségviselői, alkalmazottai, illetőleg a megbízásukból tevékenykedő személyek - jelen perbeli érdekeiknek megfelelően - utólag ajándékozási szándékot minősítsék az ügyletet, az ajándékozási szándékuk magából a szerződésből kell kitűnnie. Az I-II. rendű alperesek az őket terhelő bizonyítási kötelezettségnek azzal tehetek volna eleget, ha az általuk szolgáltatott bizonyítékok megerősítik: szerződésbe foglalt nyilatkozatuk feltehető akaratukra és az eset összes körülményeire figyelemmel az ingatlan részbeni ingyenes átruházására utalt [rég. Ptk. 207. § (1) bekezdés].

Az elsőfokú bíróság részletesen kifejtette, hogy sem a tanúvallomások, sem az eset körülményei nem támasztották alá a szerződés I-II. rendű alperesek védekezésének megfelelő értelmezését. Ezzel az okfejtéssel a Fővárosi Ítéltábla maradéktalanul egyetértett, a bizonyítékok közül kiemeli a szerződő felek által megbízott könyvelőnek a tanúvallomását, aki első meghallgatása alkalmával említést sem tett ajándékozási szándékról, de megerősítette, hogy a vételárát a 400.000.000 forint nagyságú jelzálogteherre figyelemmel állapították meg, mivel az ingatlant az I. rendű alperes könyveiben az ingatlant jelzálogjoggal terhelten 401.500.000 forintos értéken tartották nyilván [15.P.XIX.21.729/2004/23. számú jegyzőkönyv]. A meghallgatás 2005. szeptember 14-ei időpontjában az I-II. rendű alperesek még nem hivatkoztak arra, hogy a szerződés ajándékozási elemeket is tartalmaz, védekezésüket a későbbiekben egészítették ki ezzel az érveléssel. A védekezés módosítását követően - több, mint öt év eltelte után - a könyvelő is változtatott az előadásán annak kifejtésével, hogy következtetése szerint a felek szándéka célcsoporton belüli ajándékozási szándékot takart. A tanú megerősítette, hogy a saját maga által kialakított feltételezésről nyilatkozott, amit a számára ismert körülményekből és az ingatlant terhelő jelzálogjog nagyságából maga vont le [14.G.42.017/2010/10. számú jegyzőkönyv]. A tanú második meghallgatása alkalmával már nem emlékezett arra, hogy a könyvekben milyen értéken tartották nyilván az ingatlant, annak értékét abból kiindulva határozta meg mintegy 1 milliárd forintban, hogy a szerződéskötést követően kiderült: a jelzálogjoggal biztosított kölcsönkövetelésnek hatalmas összegű a kamata, ebből következően a biztosítékként szolgáló ingatlanhányad értéke meghaladta a tehernek az értékét. A szerződéskötést követően ismertté vált körülményekből utólagosan levont következtetés azonban nyilvánvalóan nem alkalmas a korábban megkötött szerződés tartalmának a megváltoztatására. Ugyanez vonatkozik a többi tanú vallomására is, akik - az I-II. rendű alperesek könyvelőjéhez hasonlóan - ugyancsak utólagosan ismertté vált körülményekből következtettek arra, hogy ajándékozási szándék vezette az I-II. rendű alpereseket a perbeli ingatlanrész tulajdonjogának az átruházását célzó szerződés megkötésekor.

Az I. rendű alperes fellebbezésében előadta, hogy az ajándékozási szándék bizonyítására tanúként meg kellett volna hallgatni ... is. Az elsőfokú eljárás során azonban még nem ez volt az álláspontja, akkor egyértelműen úgy nyilatkozott, hogy nem indítványozza ... meghallgatását [14.G.42.017/2010/12. számú jegyzőkönyv 11. oldala]. Ilyen előzmények után ... meghallgatására nincsen lehetőség, mivel a Pp. 235. § (1) bekezdése nem biztosít lehetőséget új bizonyíték megjelölésére a fellebbezési eljárás során.

A kifejtettek szerint az elsőfokú bíróság a bizonyítékok okszerű mérlegelése alapján helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy az I-II. rendű alperesek által megkötött adásvételi szerződés nem tartalmaz ajándékozási elemeket, így a felperest megillette az elővásárlási jog. A 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény II. pontjában adott iránymutatásnak megfelelően arra is helyesen mutatott rá, hogy az I-II. rendű alperes részéről a szerződés felbontása nem hatott ki a felperesre, aki kétségbe vonta, hogy a felbontásról szóló okirat keltezése megfelel a valóságnak. A szerződés felbontásának a 2003. február 28-ai dátumát megcáfolja az ügyvédi ellenjegyzés előnyomtatott 2003. január 30-ai dátuma, amely megelőzi a felbontásról szóló okirat felek általi aláírásának az időpontját. Mindkét dátumtól eltér az ellenjegyző ügyvéd által kézirással felvezetett dátum, amely szerint 2004. augusztus 16-án történt meg az ellenjegyzés. Az ellenjegyző ügyvéd tanúvallomása egyértelmű volt a tekintetben, hogy aznap vezette rá az okíratra az ellenjegyzés dátumát, amikor az ellenjegyzés megtörtént. Azt pedig a földhivatal érkeztető bélyegzője bizonyítja, hogy az adásvételi szerződés felbontását tartalmazó okíratot 2004. augusztus 16. napján nyújtották be a földhivatalhoz. Ezekből a körülményekből az elsőfokú bíróság helyesen következtetett arra, hogy az adásvételi szerződés felbontását tartalmazó okirat valóságtartalma a keltezés tekintetében megdőlt. Ez az okirat ezért nem alkalmas annak alátámasztására, hogy az I-II. rendű alperesek azt megelőzően felbontották az adásvételi szerződést, mielőtt annak létrejöttéről a felperes értesült. Erre figyelemmel - amint arra az elsőfokú bíróság rámutatott - a szerződés felbontása nem akadályozhatta a felperest elővásárlási jogának a gyakorlásában. A felperes 2004. augusztus 6. napján értesítette az I-II. rendű alpereseket, hogy élni kíván elővásárlási jogával, és a 2003. január 29-ei adásvételi szerződésben megjelölt feltételekkel megvásárolja az ingatlant. E nyilatkozata megtételével a szerződés az elővásárlásra jogosult mint vevő és az eladó között jött létre [régi Ptk. 373. § (2) bekezdés]. A szerződés létrejöttének a megállapíthatósága esetén az I. rendű alperes érvénytelenségi kifogást terjesztett elő, vitatta, hogy az adásvételi szerződés érvényesen létrejött.

Az I. rendű alperes által megjelölt érvénytelenségi okok közül a tévedés és a feltűnő értékaránytalanság a szerződés megtámadására biztosít jogalapot. A szerződés megtámadása határidőhöz kötött, a régi Ptk. 236. § (1) és (2) bekezdései értelmében a sérelmet szenvedő félnek a megtámadási határidő kezdetétől számított egy éven belül írásban közölni kell a szerződés megtámadását a másik féllel, majd a közlés eredménytelensége esetében haladéktalanul a bírósághoz kell fordulni a megtámadás érvényesítése érdekében. A régi Ptk. 236. § (3) bekezdésének a második fordulata a megtámadási határidő eltelte után kizárólag a szerződésből eredő követeléssel szemben teszi lehetővé a megtámadási jog kifogás útján történő érvényesítését. Ez az utóbbi törvényi rendelkezés azonban a jelen perben nem alkalmazható, mivel a per tárgya nem az adásvételi szerződésből eredő kötelezettségek érvényesítése. A felperes az elővásárlási jogából eredő jogosultságok érvényesítése érdekében indított pert annak megállapítása iránt, hogy az adásvételi szerződés közte és az eladó között jött létre. A per tárgya tehát a szerződés létrejötte, míg a szerződés későbbi létszakaszához kapcsolódó kötelezettségek, köztük az eladói és a vevői szolgáltatások szerződésszerű teljesítése, kívül esik a per tárgyán. Ennélfogva a megtámadás kifogásként történő érvényesítésére nincsen jogalapja az I. rendű alperesnek, így azt is vizsgálni kell, hogy a megtámadást az erre nyitva álló határidőn belül érvényesítette-e.

Az I-II. rendű alperesek a perbeli védekezésüket a per folyamán többször módosították, és az I. rendű alperes csak azt követően hivatkozott a szerződés érvénytelenségére, miután a Fővárosi Ítéltábla a 2010. október 6. napján meghozott 7.Pf.20.739/2010/12. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Az I. rendű alperes először ebben az eljárásban terjesztett elő érvénytelenségi kifogást, a szerződés megtámadási okokra visszavezethető érvénytelenségét a 2015. február 27. napján benyújtott beadványában fejtette ki [14.G.42.017/2010/181. számú perirat]. A

szerződés megtámadásának a per ilyen késői szakaszában történt bejelentése valószínűsíti, hogy az I. rendű alperes mindkét megtámadási ok esetében elmulasztotta az egyéves megtámadási határidőt.

Az I. rendű alperes - a II. rendű alperessel közös - tévedés címén azért támadta meg a szerződést, mert a szerződés megkötésének időpontjában nem keretbiztosítéki, hanem 400.000.000 forint és járulékaik erejéig fennálló jelzálogjog volt bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba, és úgy tudta, hogy a lejárt kamatokkal együtt a zálogjogosult követelése meghaladja a 800.000.000 forintot. Ez a hivatkozás azonban - amint azt az elsőfokú bíróság a bizonyítékok mérlegelése alapján helytállóan kifejtette - ténybelileg nem megalapozott. A felek könyvelőjének a tanúvallomása ugyanis egyértelműen alátámasztja, hogy a szerződés megkötésekor 400.000.000 forint összegű jelzálog követeléssel számoltak, és csak a szerződés megkötését - valamint a felperes elővásárlási jog gyakorlását - követően szereztek tudomást a kölcsönköveteléshez járuló jelentős összegű lejárt kamatkövetelésről. Első meghallgatása alkalmával a könyvelő úgy nyilatkozott, hogy a kamatkövetelések a szerződés megkötése után „kerültek napvilágra”, és lényegében ez vezetett a szerződés felbontásához [15.P.XIX.21.729/2004/23. számú jegyzőkönyv 2. oldala]. Második meghallgatása alkalmával is arra utalt, hogy csak néhány hónappal a szerződés megkötése után derült ki, hogy a 400.000.000 forinton felül az ahhoz járuló kamattartozás is jelzálogjoggal van biztosítva, amelynek a nagyságára a felszámolási eljárásban hozott végzésből következtethettek [14.G.42.017/2010/10. számú jegyzőkönyv]. Ez a tanúvallomás egyértelműen bizonyítja, hogy az 1.500.000 forintos vételár megállapításakor az I-II. rendű alperesek kizárólag a jelzálogjoggal biztosított kölcsöntartozás tőkeösszegét vették figyelembe, így a kamattartozás mértéke nem befolyásolhatta a szerződési akaratukat, különös tekintettel arra, hogy annak nagyságáról csak a szerződés megkötését követően szereztek tudomást.

Az I. rendű alperes tévedését az is kizárja, hogy az átruházásra kerülő ingatlanrész tulajdonosaként kellő gondossággal tájékozódhatott volna azokról a szerződésekről, amelyek alapján a III. rendű alperes, illetőleg jogelődje javára bejegyezték a jelzálogjogot az ingatlan-nyilvántartásba. Amennyiben az I. rendű alperes a tulajdonostól elvárható gondossággal jár el, úgy már a szerződés megkötésének időpontjában tisztában lehetett volna azzal, hogy az ingatlan tulajdoni lapján helytelenül tüntették fel a jelzálogjog terjedelmét, mivel a III. rendű alperes jogelődje a ... Bank Rt. mint zálogjogosult, és az ingatlan korábbi tulajdonosa, a ... Rt. mint zálogkötelezett 400.000.000 forint erejéig terjedő keretbiztosítéki jelzálogjog alapításáról állapodtak meg az 1994. február 28-ai szerződésükben. Az I. rendű alperes maga is felismerhette volna, hogy a jelzálogjogra vonatkozó bejegyzés nem felel meg a bejegyzés alapjául szolgáló szerződésnek, és korábban is kezdeményezhette volna a téves bejegyzés kiigazítását. Ez a mulasztás nem értékelhető az I. rendű alperes javára, hiszen a tévedését saját maga is elháríthatta volna.

Adott esetben a szerződő felek közös tévedéséről nem lehet szó, mivel a másik szerződő félnek a felperest kell tekinteni - hiszen elővásárlási joga gyakorlása folytán vevőként ő kötött szerződést az I. rendű alperessel -, aki viszont nem hivatkozott tévedésre. Egyoldalú tévedés esetén a régi Ptk. 210. § (1) bekezdése az irányadó, melynek értelmében tévedés címén a sérelmet szenvedő fél akkor támadhatja meg a szerződési nyilatkozatát, ha tévedését a másik fél okozta vagy felismerhette. A felperestől nem volt elvárható, hogy az elővásárlási jog gyakorlásakor kutatást végezzen a jelzálogjog terjedelmére, vagyis a felperes nem volt abban a helyzetben, hogy felismerhesse a zálogjogi bejegyzés téves tartalmát, így magától értetődő, hogy az I. rendű alperes által megjelölt tévedést nem ő okozta. Erre figyelemmel nem teljesültek azok a törvényi feltételek, melyek alapján az I. rendű alperes tévedés címén megtámadhatná a szerződést.

A régi Ptk. 201. § (2) bekezdése értelmében a szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti feltűnően

nagy értékkülönbség szintén a szerződés megtámadására biztosít lehetőséget. A Fővárosi Ítélőtábla álláspontja szerint - az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérően - az I. rendű alperes sikeresen bizonyította, hogy a szerződés megkötésekor a vételár és az átruházott ingatlanrész forgalmi értéke között feltűnően nagy volt az aránytalanság. Tény, hogy a szerződés megkötésének az időpontjában 400.000.000 forint és járulékaik erejéig bejegyzett jelzálogjog terhelte az átruházott ingatlanhányadot. Az elsőfokú bíróság által kirendelt szakértő véleménye szerint a jelzálogteher nagyságának az ismerete nélkül az ingatlan szinte forgalomképtelenné válik, annak értékét jelképesen 1 forintban lehet meghatározni. Ezt az érvelést az elsőfokú bíróság aggálytalannak tekintette, holott az nem állt összhangban azzal a ténnyel, hogy a felperes és az V. rendű alperes is élni kívánt az elővásárlási jogával. A társulajdonosok részéről az elővásárlási jog gyakorlása azt jelenti, hogy az átruházott ingatlanrész értéke az 1.500.000 forintot bizonyosan elérte, hiszen ilyen vételáron azt a felperes és az V. rendű alperes is meg akarta vásárolni.

Az sem felel meg a releváns tényeknek, hogy a jelzálogjoggal biztosított követelés mértéke nem volt megállapítható, hiszen - a már kifejtettek szerint - a jelzálogjog bejegyzésének az alapjául szolgáló iratok megtekintéséből felderíthető lett volna, hogy 400.000.000 forint erejéig terjedő keretbiztosítéki jelzálogjog terheli az átruházott ingatlanrészt. A III. rendű alperest megillető jelzálogjog tehát legfeljebb 400.000.000 forinttal csökkentheti az ingatlan értékét, amit az elsőfokú bíróság által kirendelt szakértő tehermentesen 517.000.000 forintra becsült. A 400.000.000 forintot meghaladó 117.000.000 és a vételárként megjelölt 1.500.000 forint között olyan nagymérvű a különbség, hogy az alapot biztosít a szerződés megtámadására. A régi Ptk. 236. § (2) bekezdés c) pontja szerint ebben az esetben a megtámadási határidő a teljesítéskor kezdődik. Az elővásárlási jog gyakorlása alapján létrejött szerződés a szerződés megkötésével egyidejűleg írja elő a vételár megfizetését és a tulajdonjog átruházását. A felperes a szerződésnek megfelelő teljesítésre készen mutatkozott, és a vételárat felajánlotta az I. rendű alperes részére, aki azt azért nem fogadta el, mert alaptalanul vitatta a szerződés létrejöttét. Ebben a helyzetben az I. rendű alperes magatartását a jogosulti késedelemre vonatkozó szabályok szerint kell megítélni, ami kizárja a kötelezett egyidejű késedelmét [rég Ptk. 302. § a) pontja, 303. § (3) bekezdés], ugyanakkor az I. rendű alperesnek mint eladónak a vételár megfizetésével egyidejűleg át kellett volna ruháznia az ingatlanrész tulajdonjogát a felperesre, amit azonban elmulasztott megtenni. Az I. rendű alperes részéről az eladói szolgáltatás teljesítése akkor vált esedékessé, amikor az elővásárlási jog gyakorlása folytán, 2004. augusztus 6. napján létrejött közte és a felperes között az adásvételi szerződés. Ettől az időponttól számítva az egy éves megtámadási határidőt az I. rendű alperes elmulasztotta, ezért ezen a címen a szerződés érvénytelensége nem állapítható meg.

A kifejtettek szerint önmagában a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti értékaránytalanság a szerződés megtámadására biztosít lehetőséget, de nem alapozza meg a szerződés jóerkölcsbe ütközése folytán fennálló semmisségét [rég Ptk. 200. § (2) bekezdés]. Az I. rendű alperes e semmisségi okra való hivatkozásának megalapozatlansága tekintetében a Fővárosi Ítélőtábla a Pp. 253. § (4) bekezdése értelmében visszautal az elsőfokú bíróság okfejtésére, amely további kiegészítésre nem szorul.

A II. rendű alperes felszámolás folytán bekövetkező megszűnése nem teszi szükségessé az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását, hiszen a Fővárosi Ítélőtábla a II. rendű alperes vonatkozásában a pert megszüntette, és ezzel egyidejűleg az elsőfokú bíróság ítéletének a II. rendű alperest érintő rendelkezéseit is hatályon kívül helyezte. Ebből következően az elsőfokú bíróság ítéletének a rendelkező részében a II. rendű alperes feltüntetése csupán a 2003. január 29-ei szerződés megjelölése tekintetében jut jelentőséghez, de azok a rendelkezések, amelyek a II. rendű alperesre róttak kötelezettséget hatályukat veszítették. Az pedig egyértelműen kitűnik az elsőfokú

bíróság ítéletének a rendelkező részéből, hogy az 1.500.000 forint vételár megfizetése a felperes kötelezettsége, és a teljesítés igazolása után kerülhet sor tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében az eredménytelenül fellebbező I. rendű alperes köteles megfizetni a felperes részére a jogi képviselete ellátásával felmerült fellebbezési eljárási költségét. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és a (4), (5) bekezdései alapján, a fellebbezett értékhez igazodóan állapította meg, amelyhez a 4/A. § (1) bekezdése szerint hozzáadódik az áfa.

A le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, valamint a 15. § (1) és (3) bekezdései szerint ugyancsak az illetékfeljegyzési jogban részesülő I. rendű alperesnek kell megfizetnie.

Budapest, 2016. november 9.

Dr. Sághy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s.k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s.k.

bíró