

A Magyar Köztársaság nevében!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Fülöp Tamás ügyvéd (3525 Miskolc, Pallós u. 8. fsz. 4.) által képviselt (.....) felperesnek (.....) I. r., (.....) II. r., dr. Kiss József ügyvéd (1137 Budapest, Pozsonyi út 9. I/2.) által képviselt (.....) III. r. és jogtanácsos (.....) által képviselt (.....) IV. r. alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti perében a Pest Megyei Bíróság 2005. december 13-án kelt 10.G.40.018/2004/40. számú részítéletével szemben felperes és III. r. alperes fellebbezése folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta az alábbi

részítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését részben - a III. rendű alperes tekintetében a perköltségre is kiterjedően - megváltoztatja, és a hrsz-ú, természetben szám alatti ingatlan vonatkozásában a keresetet elutasítja,

e körben a földhivatal megkeresését mellőzi;

a II. rendű alperest a 37.856.000 (harminchétmillió-nyolcszázötvenhatezer) forint után 1998. május 19-től 2001. december 31-ig évi 20%, 2002. január 1-től 2004. december 31-ig évi 11%, 2005. január 1-től a megfizetésig a mindenkori késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal egyező mértékű késedelmi kamat fizetésére is kötelezi;

egyebekben az elsőfokú bíróság részítéletét helybenhagyja azzal, hogy a további eljárásban a II. rendű alperessel szemben elbírálendő igény nincs.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a III. rendű alperesnek 1.100.000 (egymillió-egyszázezer) forint első- és másodfokú együttes részperköltséget, a IV. rendű alperesnek 250.000 (kétszázötvenezer) forint

másodfokú részperkötséget, az államnak külön felhívásra 900.000 (kilencszázezer) forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 100.000 (egyszázezer) forint másodfokú perkötséget.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperesi társaságot 1995. szeptember 21-én I. r. alperes, és alapította. Mindhárman önálló cégjegyzési joggal rendelkező ügyvezetők is voltak.

A felperes 1995. október 4-én 25.500.000 forintért megvásárolta atól a helyrajzi számú 3.698 m² területű préház megnevezésű ingatlant, a vételárat részben magánszemélyektől felvett kölcsönből fedezte.

Felperes az 1997. november 3-i taggyűlése az I. r. alperest 1/1997.(XI.13.) számú határozatával visszahívta ügyvezetői tisztségéből november 4-i hatállyal, 2/1997.(XI.3.) számú határozatával pedig a társaságból kizárta I. r. alperest. Ezt követően, 1997. november 5-én a társaságban maradt tagok a létesítő okiratot módosították akként, hogy és ügyvezetők cégjegyzési jogát együttes módon határozták meg.

A felperes a határozatokra és szerződésmódosításra alapított változásbejegyzési kérelmét 1997. december 17-én nyújtotta be a cégbíróságnál. A cégbíróság a változásokat bejegyezte, a végzések közzétételére a Céglőnlőny 2001. február 22-i számában került sor.

Az I. r. alperes az 1997. november 3-i taggyűlési határozatok felőlvizsgálata iránt a Városi Bíróságon P.20.124/1998. szám alatt peres eljárást indított. Az elsőfokú bíróság 1998. május 12-én kelt végzésével a taggyűlési határozatok végrehajtását felfőggesztette. (Utóbb a perben 1998. november 5-én született jogerős határozat (Pest Megyei Bíróság 4.Gf.40.266/1998/3-II.), amely az ügyvezető visszahívására vonatkozó határozatra nézve a keresetet elutasította, míg az I. r. alperest kizáró határozatot hatályon kívül helyezte.)

Az I. r. alperes a felperes képviselőjében eljárva az 1998. május 15-én kelt adásvételi szerződéssel eladta a felperes tulajdonát képező helyrajzi számú, 817 m² vendéglő megnevezésű - természetben a szám alatti ingatlant - 6.000.000 forint vételár ellenében III. r. alperesnek. A vételárat I. r. alperes vette át.

Az I. r. alperes, a felperes képviselőjében eljárva 1998. május 18-án újabb adásvételi szerződést kötött, amellyel a korábban a megvásárolt felperes a tulajdonát képező helyrajzi szám alatti, 3.698 m² területű, természetben utcai ingatlant 40.000.000 forint vételárért II. r. alperesnek eladta. A vételárat ezúttal is I. r. alperes vette át.

Az I. r. alperes az átvett vételárakkal nem számolt el.

1998. május 19-én a II. r. alperes a megvásárolt utcai, helyrajzi szám alatti ingatlant nem pénzbeni hozzájárulásként a IV. r. alperesi társaság rendelkezésére bocsátotta 40.000.000 forint értékben.

Az ingatlannyilvántartásban az adásvételi szerződések folytán bekövetkezett tulajdonosváltozások bejegyzésre kerültek.

Felperes 1998. augusztus 10-én benyújtott, majd módosított keresetében egyebek mellett az adásvételi szerződések semmisségének megállapítását kérte. Keresetét utóbb IV. r. alperesre is kiterjesztette, vele szemben a létesítő okirata érvénytelenségére hivatkozott. Csatolta 1998. július 6-án kelt cégkivonatát, mely I. r. alperest ügyvezetőként, a cégjegyzés módját pedig önállóként tünteti fel, utalva arra, a cégügyben el nem bírált módosítás van folyamatban.

Az elsőfokú bíróság az 1999. május 5-én kelt részítéletével az adásvételi szerződések felperessel szembeni „hatálytalanságát” megállapította, az eredeti állapot helyreállítását elrendelte, valamint a IV. r. alperes létesítő okirata érvénytelenségét megállapította. Alperesi fellebbezés folytán eljáró Legfelsőbb Bíróság, mint másodfokú bíróság a 2001. február 2-án kelt Gf.VII.32.715/9. számú végzésével az elsőfokú bíróság részítéletét hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasította. A végzés indokolásában rámutatott, I. r. alperes nem volt jogosult önállóan képviselni a felperest, figyelemmel a képviselő megváltozott módjára és annak cégbejegyzésére. Ugyanakkor a kereseti kérelmek tisztázása, pontosítása miatt újabb első fokú eljárás lefolytatását tartotta szükségesnek.

A megismételt eljárás során a felperes keresetét módosította. Elsődlegesen az adásvételi szerződések érvénytelenségének megállapítását kérte egyrészt a taggyűlési határozat, illetve jóváhagyás hiányára, másrészt az alakítás megsértésére, a cégjegyzési jognak a társasági szerződésbe, illetve jogszabályba ütköző, a cégjegyzékben szereplő cégjegyzési módtól eltérő gyakorlására alapítva, hangsúlyozva, felperes önállóan nem volt jogosult a szerződések kötésére. Kérte továbbá a II. r. alperes és a IV. r. alperes közötti, az ingatlan tulajdonjogát apportálás jogcímén átruházó jogügylet érvénytelenségének - semmisségének - megállapítását is, azzal, II. r. alperes tulajdont nem szerezhette, így arról érvényesen nem rendelkezhetett.

Az érvénytelenség jogkövetkezményének levonásaként II-III-IV. r. alperesekkel szemben elsődlegesen az eredeti állapot helyreállítását, az ingatlannyilvántartás tulajdonjogának visszajegyzése iránti megkeresését kérte. Arra az esetre, ha a bíróság az eredeti állapot helyreállítását rendelné el, kérte azt is, vételár visszafizetésére a bíróság az I. r. alperest kötelezze, tekintettel arra, hogy az I. r. alperes a vételárat részére nem adta ki, azzal nem számolt el. (Utalt arra, emiatt az I. r. alperes ellen sikkasztás alapos gyanúja miatt büntetőeljárás is indult.)

Amennyiben pedig a vételár visszafizetésére ennek ellenére mégis őt köteleznék a bíróság, úgy azt is kérte, a bíróság kötelezze az I. r. alperest a vételárral azonos összegű kártérítés megfizetésére.

Kérte továbbá, az ingatlanok jogellenes használata következtében a III. és IV. r. alperesek használati díj, közüzemi díjak és kamatok megfizetésére kötelezését. Követelése összegszerűségét a úti ingatlan esetében évi nettó 1.800.000 forintban, a utcai ingatlan vonatkozásában évi nettó 21.089.100 forintban határozta meg.

Végül kérte azt is, a bíróság rendelkezzen arról, amennyiben a II.-III.-IV. r. alperesek marasztaláson alapuló kötelezettségüknek nem tesznek eleget, akkor a marasztalási összegek, megfizetésére az I. r. alperes szintén kártérítés címén köteles.

Másodlagos keresetében az adásvételi szerződések érvénytelenségének megállapítását feltűnő értékaránytalanság jogcímén kérte. A jogkövetkezmény levonását e tekintetben elsősorban az eredeti állapot helyreállításával kérte, III-IV. r. alperesek használati díj fizetésére kötelezése, s I. r. alperes feltételes kártérítésben marasztalása mellett. Másodsorban a különbözet megfizetésére kérte a II. és III. r. alpereseket kötelezni. Az ingatlanok ellenértékét a szerződésekben írtakkal szemben összesen 141.000.000 forintban jelölte meg. Kérte azt is, a bíróság rendelkezzen arról is, amennyiben a II. és III. r. alperesek fizetési kötelezettségüknek nem tennének eleget, úgy az összeg megtérítésére, kártérítés címén, az I. r. alperes köteles.

Erre az esetre a IV. r. alperessel szemben igénye nem volt.

Alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság 2002. január 14-én kelt 12.G.40.164/2001/12. számú közbenső ítéletével megállapította, hogy a felperes, valamint II. r. és III. r. alperes között létrejött adásvételi szerződések taggyűlési hozzájárulás hiányában a felperessel szemben hatálytalanok és elrendelte az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazását.

Az alperesek fellebbezése folytán eljáró Legfelsőbb Bíróság 2003. december 8-án kelt Gf.VII.30.978/2002/5. számú részítéletével az első fokú bíróság közbenső ítéletét részítéletnek tekintve, - s rámutatva, hogy a Ptk. 215.§-ban írt beleegyezés hiányában a szerződés nem jön létre -, az elsőfokú bíróság részítéleti rendelkezéseit megváltoztatta, és a felperes keresetét elutasította.

Meghagyta az elsőfokú bíróságnak, a továbbiakban el kell bírálnia a felperesnek a cégjegyzés módjára alapított kereseti kérelmét, és rámutatott, a feltűnő értékaránytalanságra alapított másodlagos kereseti kérelem tekintetében csak akkor kell eljárni, bizonyítást lefolytatni, ha a képviseleti jog hibájára alapított kereseti kérelmet alaptalannak ítéli.

Az újabb megismételt eljárásban felperes kereseti kérelmeit fenntartotta. Előadta, 1997. november 5-től az önálló cégjegyzési mód együttesre változott, a cégbíróság a változást 1998. májusában átvezette a cégjegyzéken, ezért a végrehajtás felfüggesztése következtében I. r. alperes cégjegyzési joga csakis együttes cégjegyzési móddal „éledhetett fel”. E körben utalt a Legfelsőbb Bíróság korábbi hatályon kívül helyező végzésében foglaltakra. Az adásvételi szerződés érvénytelenségére hivatkozva állította, az apportálás jogcímen történt átruházás is semmis a Ptk. 200.§ (2) bekezdése alapján, figyelemmel arra, a Ptk. 117.§ (1) bekezdése alapján tulajdonjogot csakis tulajdonostól lehet szerezni. Utalt arra, a semmisség a Ptk. 227§ (2) bekezdésére tekintettel is megállapítható, mivel a II. r. alperes olyan tulajdonjogot ruházott át, mellyel nem rendelkezett.

Alperesek továbbra is a kereset elutasítását, felperes perköltségben marasztalását kérték.

Állították alaptalan a felperes alakiság megsértésére alapított kereseti kérelme, figyelemmel arra, hogy a határozatok végrehajtásának felfüggesztése következtében I. r. alperes cégjegyzési joga továbbra is önálló maradt, különös tekintettel a társasági szerződés azon rendelkezésére „..... és ír alá együttesen.” Állították azt is, a szerződéskötés időpontjában fennállt önálló cégjegyzési módot tanúsítja az 1998. július 6-i és 1998. augusztus 19-i cégbírói határozat is. Az együttes cégjegyzési módot is bejegyző végzések szerkesztésének időpontja nem állapítható meg, csakis a 2001. február 22-i közzététel bizonyos. Utaltak e körben a céglajstrom számítógépes adataira azzal, a Legfelsőbb Bíróság 2000. december 17-én érkezett megkeresésekor a végzések még nem szerepeltek a lajstromban, ezen időpontban tehát a bejegyzés még nem történt meg. I. r. alperes a szerződések megkötése során jogszerűen járt el, a szerződések érvényesek.

A feltűnő értékaránytalanság körében a büntetőeljárásban kirendelt ingatlanforgalmi szakértő szakvéleményére hivatkoztak, mely a helyrajzi számú ingatlan 1998. második negyedévi forgalmi értékét tehermentesen és beköltözhetően 61.545.000 forintban, a helyrajzi számúét 6.651.000 forintban állapította meg. Utaltak arra is, a Pest Megyei Illetékhivatal az illetékalap megállapításakor elfogadta a szerződésében rögzített vételárat. Hangsúlyozták, a szerződésben foglalt szolgáltatás ellenszolgáltatás között feltűnő értékaránytalanság nem állapítható meg, ezen jogcím elbírálásánál egyébként sem csak a forgalmi érték irányadó, hanem figyelemmel kell lenni a szerződéskötéskori egyéb körülményekre, így arra, hogy a felperes 1995. szeptember 28-án 1997. szeptember 30-i lejáratú 27.000.000 forint kölcsönt vett fel évi 25 %-os kamattal, s e lejárt kölcsön visszafizetése céljából kényszerült az ingatlanokat értékesíteni. Kitértek arra is, felperes és II. r. alperes még 1997. október 14-én előszerződést kötött a két ingatlanra, melyben a helyrajzi számú ingatlan kialkudott vételárát 40.000.000 forintban, míg a helyrajzi számúét 5.000.000 forintban rögzítették, tehát a tényleges szerződéskötések már egy szerződéskötési folyamat eredményei voltak. Az ingatlanokat nyilvános meghirdetésük ellenére sem lehetett kedvezőbb áron értékesíteni. Hangsúlyozta, abban az időszakban az ingatlanpiac visszafogott volt. II. és IV. r. alperes arra hivatkozott, II. r. alperes az ingatlant jóhiszeműen, ellenérték fejében, közhiteles nyilvántartásban bízva szerezte meg, mind az adásvételi szerződés, mind pedig az apportálás érvényesnek tekintendő.

Az elsőfokú bíróság beszerezte az I. r. alperessel szemben folyt büntető per iratait, valamint a perbeli ingatlan szerződéskötéskori forgalmi értékének megállapítására szakértői bizonyítást rendelt el. (A büntetőeljárás a Városi Bíróság 2003. június 24-én kelt és 2003. augusztus 25-én jogerőre emelkedett 7.B.469/2000/56. számú felmentő ítéletével zárult. Az ítélet egyebek mellett azt is tartalmazza, nem lehetett kétséget kizáró módon megállapítani, hogy vádlott külső kölcsönt fizetett-e vissza akkor amikor átadott 40.000.000 forintot. Nem volt megállapítható, hogy a vételárral sajátjaként rendelkezett.)

Szakértőként az elsőfokú bíróság igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt rendelte ki, akinek feladatává tette egyebek mellett annak megállapítását, mennyi volt a szerződéskötések időpontjában az ingatlanok forgalmi értéke lakott, illetőleg beköltözhető állapotban, milyen összegű használati díjak voltak a szerződéskötéstől számítva, a felépítmények estében 1998-hoz képest milyen mértékű állagromlás következett be, az mire vezethető vissza.

A szakértő 42/2004. számú 2005. március 7-én előterjesztett szakvéleményében rögzítette, az ingatlanok fekvése kedvező, centrális elhelyezkedésűek és a „profiljukat” figyelembe véve, az azokban folyó kereskedelmi tevékenységekre kiválóan alkalmasak. A forgalmi érték meghatározása szempontjából meghatározó tulajdonságuk, hogy rendkívül jó fekvésűek, főként kereskedelmi, üzleti

szempontból. Leszögezte, az ingatlan egységek általános állapotára jellemző a leromlott műszaki jelleg, kivéve azt a néhány helyisége, amelyet felújítottak vagy újonnan alakítottak ki 1998. májusához képest. A forgalmi érték meghatározásához kombinált módszert, a forgalmi érték alapú (adatok összehasonlításán alapuló) értékelést, a költségalapú és a hozamalapú értékelést együttesen alkalmazta.

A helyrajzi szám alatti ingatlan vonatkozásában a szakértő, figyelembe véve a fajlagos négyzetméter árak a jó elhelyezkedés miatt 20 % értéknövelő hatást, míg az intenzív beépítettség miatt 70 % értékcsökkentő hatást, a telek forgalmi értékét 4.520.000 forintban állapította meg. Az „A” szekció felépítmény értékét 15.300.000 forintban, a „B” szekcióét 27.500.000 forintban, míg a „C” szekcióét 40.000.000 forintban, mindösszesen tehát a helyrajzi szám alatti ingatlan teljes forgalmi értékét 87.320.000 forintban határozta meg. Kiemelte, a rendkívüli korszerűtlen építmények elbontása esetén a telek forgalmi értéke jelentősen nőne az elhelyezkedés frekvenciáját, valamint a telek összközműves voltára tekintettel. A helyrajzi szám alatti ingatlan forgalmi értékét 1998. május 15-i időpontra vetítve 7.140.000 forintban, ebből a telekértéket 1.670.000 forintban, a felépítmény értékét 5.470.000 forintban határozta meg. A telekértéknél az átlaghoz képest jobb elhelyezkedésre figyelemmel szintén 20 %-os értékcorrekciót alkalmazott, a beépítettség fokából következően viszont csak 50 % értékcsökkenéssel számolt. A helyrajzi számú ingatlan jelenlegi összforgalmi értékét 128.650.000 forintban, a helyrajzi számúét 8.000.000 forintban jelölte meg, utalva arra, az utóbbi ingatlan esetében a jelenlegi forgalmi érték meghatározásánál a 20 % értéknövekményt nem vette figyelembe, mivel a felépítmény gyenge állapotú és korszerűtlen, mind anyagait, mind felszereltségét illetően, különálló tömbben van, könnyebben elbontható és újjal pótolható. Esetleges elbontás esetén a telek forgalmi értéke nőne, tekintettel az elhelyezkedése igen frekvenciát voltára, és a közművek rendelkezésre állására. Az állagromláshoz kapcsolódó kérdés körében kifejtette, az az egyes ingatlanrészek használaton kívüliségéből ered, de az ingatlanrészek döntő többsége folyamatos használat alatt áll, egyes részek újonnan kerültek kialakításra, illetőleg megváltozott rendeltetéssel bírnak. A használati díjtételeket a korábbi és jelenlegi műszaki állapotokat alapul véve 1998-2005. évre mindkét ingatlan vonatkozásában megállapította. A továbbiakban úgy foglalt állást, a szakértői véleményben meghatározott forgalmi értékhez képest mintegy 10-20 % között értékemelkedés érhető el az ingatlan piacon, ha az ingatlanegyüttes bejáratott és bérlőkkel rendelkező kereskedelmi egységként kerül értékesítésre. A társasházásítás és albetétesítés esetére akár 50 %-os értéknövekedést is elérhetőnek vélt.

A szakértő a 2001. június 21-i tárgyaláson a helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában - a szakvéleményben 1998. évre megállapított forgalmi értéket 9.500.000 forintra módosította arra tekintettel, önálló helyrajzi számmal rendelkező ingatlanról van szó.

Felperes a szakvéleményt a 2005. június 21-i korrekcióval elfogadta, de kérte figyelembe venni az ingatlanok bérbeadás útján történő hasznosítása, illetve a tervezett társasházzá alakítás (albetétesítés) miatti értékelkedését. Hivatkozott arra, a felek részéről bizonyítást nyert a perbeli ingatlanok bérbeadás útján voltak és vannak hasznosítva, továbbá tervezték társasházzá alakítást, a szakértő azonban ezen értéknövelő tényezők figyelembe vételét elmulasztotta.

Felperes a III.-IV. r. alperessel szemben a használati díj megfizetésére irányuló követelését pontosította, III. r. alperest 1998. május 15-től havi 150.000 forint, IV. r. alperest 1998. május 18-tól havi 1.757.425 forint és annak kamatai megfizetésére kérte kötelezni az ingatlanok birtokbaadásának időpontjáig. A követelés jogcímét a szakértői véleményben megjelölt összegszerűségben használati díjban, az a feletti összegre nézve jogalap nélküli gazdagodásban, illetve kártérítésben (elmaradt haszon) jelölte meg.

Alperesek a szakvéleményre nézve kifejtették, az ingatlanok szerződéskötéskori elhanyagolt állapotát a büntetőperben született szakvélemény is alátámasztja, továbbá utaltak arra, az értéknövekedését eredményező újjáépítés, átalakítás már a szerződéskötést követően történt.

II. r. alperes állította, az 1998-as piaci viszonyok folytán 40.000.000 forintnál többet senki nem kínált az ingatlanért, maga is ezért vehette meg az 1997. októberében megállapított áron.

III. r. alperes arra hivatkozott, az általa megvásárolt ingatlant a szerződéskötés időpontjában 6.000.000 forintnál többért nem lehetett volna értékesíteni annak igen rossz állaga miatt, felperes azt maga is hozzávetőlegesen 3.500.000 forintért vásárolta. Kiemelte, megalapozatlan a használati díjak 1998. évtől történő kimunkálása, mivel 2004-ig az ingatlan a leromlott állapota miatt hasznosíthatatlan volt. Csatolta a Város Polgármesteri Hivatala 1997. február 13-i keltezésű, részleges bontást engedélyező határozatát, amely szerint az épület elhasználódása miatt az rendeltetésszerű használatra nem alkalmas. Előadta azt is, amennyiben az érvénytelenség mégis megállapításra kerülne, úgy az eredeti állapot helyreállításának akadálya felperes vagyoni helyzete, ezért vállalja a vételár-különbözet megfizetését. Az érvénytelenség megállapítása esetére az ingatlanra fordított kiadásai, valamint az értéknövekmény megfizetésére kérte felperest kötelezni.

IV. r. alperes a szakértői számítások eredményeként kialakult forgalmi értéket, főként a helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában eltúlzottnak tartotta, úgyszintén magasnak ítélte a kimunkált használati díj mértékeket is. Hangsúlyozta,

az értékesítéskori kereslet-kínálat viszonyok nem voltak optimálisak, az értékesítés körülményei pedig speciálisak voltak, figyelemmel felperes értékesítési kényszerhelyzetére, arra, hogy az előszerződés megkötését követően sem érkezett jobb vételi ajánlat. Vitatta, hogy a meg nem valósult albetétesítés értéknövelő tényező lehetne. Az érték megállapításánál kérte a helyrajzi számú ingatlan felperes és a borgazdaság közötti szerződésben foglalt árát is figyelembe venni, mivel ahhoz képest irreális a három évvel későbbi 87.000.000 forintos forgalmi érték meghatározás. E körben utalt arra is, felperes 1997. végén hitelkérelmet nyújtott be a Földhitel és Jelzálogbankhoz, és az értékbecslés 1998. elején a forgalmi értéket 58.000.000 forintban, a „menekülési értéket” 50.000.000 forintban jelölte meg. Állította továbbá, felperes vele jogviszonyba nem került, bármilyen igényérvényesítése megalapozatlan, az 1998. május óta történt beruházások következtében az eredeti állapot egyébként sem lenne helyreállítható. Hivatkozott arra is, az ingatlan tulajdonjogát II. r. alperes jóhiszeműen, ellenérték fejében szerezte, az apportálásra jogszerűen került sor, ezért az apport útján történt tulajdonba adás sem minősülhet érvénytelen jogügyletnek. Felperesi keresetnek helyt adás esetére beruházásai megtérítésére kérte felperest kötelezni.

Az elsőfokú bíróság a 2005. december 13-án kelt 10.G.40.018/2004/40. számú részítéletével megállapította, a felperes és III. r. alperes között 1998. május 15-én a helyrajzi szám alatti ingatlanra kötött adásvételi szerződés érvénytelenségét és az eredeti állapot helyreállítását rendelte el akként, hogy kötelezte felperest a III. r. alperesnek 6.000.000 forint megfizetésére. III. r. alperest, a 6.000.000 forint átvételét követően ingóságaitól kiürítve az ingatlan felperes birtokába bocsátására kötelezte. Rendelkezett arról, az ítélet jogerőre emelkedését követően megkeresi a Földhivatalt, a perbeli ingatlanra jegyezze be a felperes tulajdonjogát eredeti állapot helyreállítása jogcímén.

Megállapította továbbá, hogy felperes és II. r. alperes között 1998. május 18-án a helyrajzi szám alatti ingatlanra kötött adásvételi szerződés - megkötésének időpontjában - „feltűnően aránytalan volt”, egyúttal a szerződést érvényessé nyilvánította, és kötelezte II. r. alperest felperesnek 37.856.000 forint megfizetésére.

A II., III. és IV. r. alperesekkel szembeni, a szerződések érvénytelensége megállapítása iránti egyéb kereseti kérelmeket elutasította.

Akként rendelkezett, az eljárást a részítélet jogerőre emelkedését követően folytatja felperes I. r. alperessel szembeni kártérítési követelése, a felperes használati díj iránti igénye, a III. r. alperes vételár utáni kamatkövetelése, s alperesek beruházásai ellenértéke körében előterjesztett igénye tekintetében.

II. r. alperest 2.775.000 forint, III. r. alperest 775.000 forint perköltség felperesnek megfizetésére, míg felperest IV. r. alperesnek 644.500 forint perköltség megfizetésére kötelezte.

Az ítélet indokolásában a szerződések alaki hiányosságára alapított kereseti kérelemre nézve kifejtette, 1998. május 12-től az I. r. alperes önálló cégjegyzési joga „feléledt”, I. r. alperes 1998. május 15-én és 18-án, mint a felperes

képviselőjére feljogosított személy jogosult volt a felperesi tulajdont képező ingatlanokat értékesíteni. Az 1989. évi 23. tvr. (Ctvr.) 2.§ (1) és (4) bekezdésre utalva rámutatott, az 1998. július 6-i és 1998. augusztus 19-i cégkivonatok szerint is az I. r. alperes tagja és önálló cégjegyzési joggal rendelkező ügyvezetője volt felperesnek, II. és III. r. alperesek a közhiteles cégnyilvántartásban bízva, ellenérték fejében kötöttek szerződést felperessel, ezért, mint jóhiszemű személyekkel szemben a felperes nem hivatkozhat arra, hogy az általa bejelentett és a cégnyilvántartásban szereplő adat nem felel meg a valóságnak. A keresetet e részben el kellett utasítani. Megalapozottnak találta ugyanakkor az elsőfokú bíróság a feltűnő értékaránytalanságra alapított másodlagos kereseti kérelmet.

A szerződéskötés kori vételár vizsgálata körében kifejtette, a peradatokból nem volt megállapítható, hogy felperes lejárt tartozása miatt, kényszerítő körülmények között lett volna a szerződések megkötésekor, szemben az alperesi védekezéssel. Ebből következően az ingatlanok forgalmi értéke megállapítása alapjául igazságügyi szakértő aggálytalannak, ellentmondásmentesnek ítélt szakvéleményét fogadta el ítélezése alapjául, figyelemmel a széles spektrumú, rendkívül alapos vizsgálatra, az alkalmazott számítási módszerekre.

A felperesi kifogással szemben nem tartotta hibának, hogy a szakértő sem a bejáratott kereskedelmi egységekre, sem az albetétesítés fennálltára vonatkozó értéknövekedést (szorzót) nem számolt el, utalva arra, annak alapja nem volt bizonyított. A büntetőeljárásban igazságügyi szakértő által készített, kétség kívül alacsonyabb forgalmi értéket megállapító szakvéleményére nézve utalt arra, az kizárólag forgalmi érték alapú módszert, kevesebb összehasonlító adatot alkalmazott, s egyebekben is büntetőjogi megközelítésű volt.

Mindezek alapján a perbeli szakvéleménnyel és annak kiegészítésével egyezően a helyrajzi számú ingatlan tényleges szerződéskötés kori forgalmi értékét 87.320.000 forintban, míg a helyrajzi számú ingatlanét 9.500.000 forintban határozta meg, és mindkét szerződés vonatkozásában megállapította, azok a szolgáltatás-ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalansága folytán érvénytelenek. A helyrajzi számú ingatlanra kötött adásvételi szerződés tekintetében számottevő változás hiányában a Ptk. 237.§ (1) bekezdés alapján a szerződéskötés előtt fennálló helyzetet visszaállíthatónak minősítette, utalva arra, ezen az ingatlan állaga változatlan, s jelenleg is a III. r. alperes tulajdonát képezi. Az eredeti állapot helyreállításaként felperes tulajdonába, birtokába visszakerül az ingatlan és felperes visszafizetni tartozik a III. r. alperes által fizetett vételárat. Utalt arra, a részítélet jogerőre emelkedését követően folytatja az eljárást a felperes és I. r. alperes közötti, valamint III. r. alperes és felperes közötti elszámolási, kártérítési igény körében.

A helyrajzi számú ingatlanra nézve kifejtette, adásvételhez képest egyes üzlethelyiségek kialakításra, korszerűsítésre kerültek, az ingatlanon különböző beruházások történtek, erre, és az ingatlan tulajdoni helyzetében bekövetkezett változásokra figyelemmel az eredeti állapot helyreállítására nincs lehetőség, az érvénytelenség azonban kiküszöbölhető az aránytalan előny megfizetésével. A szerződést érvényessé nyilvánította, és a II. r. alperest kötelezte a szakértő által megállapított 87.320.000 forintos forgalmi érték alapulvételével 37.856.000 forint megfizetésére.

A továbbiakban úgy foglalt állást, a IV. r. alperes társasági szerződése érvénytelenségére vonatkozó kereset alaptalan. E körben a közhiteles nyilvántartással kapcsolatban kifejtett álláspontjára és a társasági szerződés cégbejegyzést követő érvénytelenségének megállapítása iránti perre vonatkozó az 1989. évi 23. tvr. 18/A.§ (1) bekezdésében foglalt perkorlátozó rendelkezésekre utalt azzal, azon ok, hogy a IV. r. alperest alapító II. r. alperes azt a vagyont, melyet IV. r. alperes tulajdonába adott, érvénytelen szerződéssel szerezte, nem ad alapot a társasági szerződés érvénytelensége megállapítására.

Egyebek mellett rámutatott, a szerződés érvényessé nyilvánítása és az aránytalan előny kiküszöböléséről rendelkezés nem érinti felperesnek a „II.”, vagy IV. r. alperessel szembeni használati díj iránt előterjesztett kereseti kérelmét, mint ahogy a „II.”, illetőleg IV. r. alperesnek a beruházásokkal kapcsolatos igényét sem felperessel szemben. A elsőfokú bíróság nem határozott a felperesnek I. r. alperessel szemben előterjesztett kártérítési kereseti kérelmei körében sem, mert az a részítélettel kapcsolatosan már részben elbírálásra került, másrészt előkérdése annak.

A részítélettel szemben felperes és III. r. alperes fellebbezett jogi képviselő útján.

Felperes fellebbezésében korábbi perbeli nyilatkozatait fenntartotta, s a részítélettel elbírált valamennyi kereseti kérelmének helyt adást kért. Így kérte a szerződések érvénytelenségének megállapítását a képviselet, cégjegyzés jogsértő volta miatt, s ugyancsak kérte ezen okból az ingatlan IV. r. alperes tulajdonába adásáról rendelkező jognyilatkozat semmisségének megállapítását, valamint a helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában is az eredeti állapot helyreállítását.

Az adásvételi szerződések alaki okból való érvénytelenségének megállapítása iránti kereset elutasítása körében változatlanul állította az önálló képviselet, cégjegyzés semmisségét, azt hogy I. r. alperes cégjegyzési joga „együttes”-re éledt fel. Ennek következtében ugyancsak semmis az apportálásra vonatkozó jognyilatkozat. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte e vonatkozásban a kereseti kérelmet akként, hogy az a IV. r. alperes létesítő okirata semmisségének megállapítására irányult. A feltűnő értékaránytalanságra alapított kereset körében sérelmezte, az elsőfokú bíróság nem találta ez eredeti állapotot helyreállíthatónak a helyrajzi számú ingatlan tekintetében. Vitatta, hogy IV. r. alperes jóhiszeműen és ellenérték fejében szerezte volna meg az ingatlant. Állította, II. r. alperes magatartása az eredeti állapot helyreállításának megakadályozására irányult, e rosszhiszemű magatartáson keresztül pedig IV. r. alperes magatartása sem lehet jóhiszemű. Hangsúlyozta, IV. r. alperes az apport rendelkezésre bocsátásával az ingatlant ingyenesen szerezte meg, az átruházás nem tekinthető ellenérték fejében történni. Ugyancsak sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a helyrajzi számú ingatlan szerződéskötés időpontjában fennállt értékét tévesen állapította meg 87.320.000 forintban, figyelmen kívül hagyva, hogy a bérbeadás útján történő hasznosítás 20 %-kal emeli a forgalmi értéket. Állította, hogy bizonyított tény az ingatlan hasznosítása, így annak valós forgalmi értékét

104.784.000 forintban kérte figyelembe venni. Kifogásolta azt is, az elsőfokú bíróság a Ptk. 301.§ alapján nem rendelkezett a vételár különbözet után járó késedelmi kamat megfizetéséről, annak ellenére, hogy az 1998. május 18-tól megilleti, és pedig 2001. december 31-ig évi 20 %, 2002. január 1-jétől 2004. december 31-ig évi 11 %, 2005. január 1-jétől a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal egyező mértékben. Sérelmezte azt is, az elsőfokú bíróság a használati díj igényt II. r. alperessel szemben is előterjesztettnek tekintette.

III. r. alperes elsődlegesen a részítelet helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó rendelkezése megváltoztatását, a kereset elutasítását kérte, állítva, az ingatlan 1998. május 15-i forgalmi értéke 7.140.000 forint volt, feltűnő értékaránytalanság nem állt fenn. Másodsorban a 9.500.000 forintos forgalmi érték elfogadása esetére a szerződés érvényessé nyilvánítását kérte, esetleges vételár-különbözet megfizetése mellett. Kérte továbbá felperes perköltségben marasztalását. Harmadlagosan a részítelet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítását indítványozta.

Sérelmezte, a szakértő, a 2005. június 21-én távollétében folyt tárgyaláson eltért írásbeli szakvéleményétől, s az ingatlan 7.140.000 forintban megállapított forgalmi értékét indokolatlanul, az ingatlan jó elhelyezkedését kétszeresen is értékelve 9.500.000 forintban határozta meg. Ugyancsak vitatta az önálló helyrajzi szám értéknövelő hatását. Kifogásolta azt is, a szakértő a forgalmi érték meghatározásánál figyelmen kívül hagyta, hogy a szerződéskötés időpontjában az ingatlanra jogerős bontási engedély volt. Sérelmezte azt is, érdemi észrevételei a szakértőnek nem kerültek továbbításra, sérült a Pp. 182.§ (3) bekezdésében biztosított kérdezési, észrevételezési joga. Hangsúlyozta továbbá, az elsőfokú bíróság a 32. számú Polgári Kollégiumi állásfoglalásban írtakra figyelemmel az eredeti állapot helyreállítása körében részíteletében köteles lett volna a felperesi használati díj igényről és a III. r. alperesi vételár utáni kamatra vonatkozó kérelemről is egyidejűleg dönten. Kifogásolta, az elsőfokú bíróság nem adta indokát, miért az eredeti állapot helyreállítását rendelte el, holott annak végrehajthatatlanságára már az eljárás korábbi szakaszában is rámutatott. E körben arra hivatkozott, felperes anyagi helyzete folytán a vételár megfizetésére nem képes, ezt igazolja, hogy illetékfeljegyzési jogot kért és kapott. Utalt arra is, az ingatlan jelenlegi értéke 11.000.000 forint, alperes olyan ingatlant kapna vissza, amely a szerződéskötéskori érték kétszeresét éri, míg a felperes által fizetendő 6.000.000 forint és kamatai valamint a használati díj lényegében kiegyenlítené egymást. Mindez azt mutatja, az ingatlan és annak ellenértéke közötti egyensúly az adásvételi szerződés megkötése után történt gazdasági változások következtében oly mértékben megbomlott, hogy az eredeti állapot helyreállítása a méltányossággal már össze nem egyeztethető értékaránytalansággal járna. Hivatkozott e tekintetben az 1/2005. számú Jogegységi határozatra. Továbbra is vállalta az esetleges feltűnő értékaránytalanság kiküszöböléseként a vételár különbözet megfizetését.

A perköltség körében arra hivatkozott, I. és II. r. alperesekkel egységes pertársaságot képez, és alperesek egyszer már leróttak egyetemlegesen 750.000

forint illetéket. Az Itv. 51.§ (1) bekezdése értelmében a megismételt eljárásokban benyújtott fellebbezésre, így jelen beadványra sem tartozik már illetéket leróni, szemben az elsőfokú bíróság erre kötelező határozatával.

A III. r. alperes a felperesi fellebbezésre tett észrevételében hangsúlyozta, az elsőfokú bíróság megalapozottan utasította el felperes alakiság megsértésére alapított keresetét. Változatlanul vitatta a szerződéskötés kori forgalmi érték 9.500.000 forintban történt megállapítását, a megállapítás körülményeit. Állította azt is, felperes az ingatlanban soha ne működtetett üzletet, és azt bérbe sem adta, mivel egyetlen hatóság sem adott ki tevékenység gyakorlására engedélyt, a lepusztult állag miatt. E körben utalt a jogerős bontási engedélyre is, és megalapozatlannak minősítette a felperes forgalmi érték további 20 %-os megemelésére irányuló kérelmét.

A IV. r. alperes a felperesi fellebbezésre tett észrevételében a részítélet helybenhagyását kérte. Hivatkozott arra, az apportálás nem ingyenes jogügylet, mivel az apportálót a tagsági, tulajdonosi jogosítványok az apportálás ellenértékeként illetik meg, ebből következően IV. r. alperes sem ingyenesen szerezte meg a helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogát. Vitatta, hogy II. r. alperes feltételezett rosszhiszeműségéből következtetést lehetne levonni IV. r. alperes rosszhiszeműségére, illetőleg IV. r. alperes jó- vagy rosszhiszeműsége ne lenne megítélhető a saját magatartása alapján. Az eredeti állapot helyreállításának további akadályaként hivatkozott a perbeli ingatlanon végzett számos és jelentős értékű átalakításra és a felperesi fizetési hajlandóság hiányára, felperes fizetéseképtelenségére. A bérbeadás útján történt hasznosítás, mint forgalmi értéknövelő tényező körében előadta, a IV. r. alperes alapítását követően indult be az ingatlan átfogó átalakítása, és a bérbeadás útján történő hasznosítása. Állította, még ha volt is egy-két bérlő felperes idejében, azt semmiképpen nem lehet úgy értelmezni, hogy felperes az egész ingatlanra kiterjedő, bejáratott bérlői hálózatot működtetett volna. Vitatta, hogy akár kifejezetten, akár hallgatólagosan az ingatlan hasznosítottságáról felperessel egyezően nyilatkoztak volna, az elsőfokú bíróság helytállóan foglalt állást a bizonyítottság hiányáról. Kitért arra is, a szakértő is csak a teljes ingatlan-komplexum egészében bérbe adott állapotára és a bérlőkkel együtt történő értékesítés esetére tartotta a forgalmi értéket felemelhetőnek.

Felperes fellebbezése túlnyomórészt megalapozatlan, III. r. alperes fellebbezése megalapozott.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság határozatát a fellebbezések és ellenkérelmek korláta között bírálta felül.

Az 1998. június 16-ig hatályban volt, de a jelen eljárásban még alkalmazandó gazdasági társaságokról szóló 1988. évi VI. törvény 45.§ (1) bekezdése értelmében a jogsértő határozat felülvizsgálatára irányuló keresetet - jogvesztés terhe mellett - a határozat meghozatalától számított 30 nap alatt a gazdasági társaság ellen kellett megindítani. E jogszabályhely kimondta azt is, a keresetindításnak halasztó hatálya nincs, de a bíróság a határozat végrehajtását felfüggesztheti.

A határozat végrehajtása felfüggesztésének következtében a határozatot nem létezőnek kellett tekinteni, a határozathoz tehát semmilyen joghatás nem fűződhetett. Ebből következően a vezető tisztségviselőt ebbéli tisztségéből elmozdító, visszahívó határozat végrehajtása felfüggesztése esetén, annak időtartamára, az érintett az eredeti jogi helyzetét nyerte vissza.

A bírósági cégnyilvántartásról és a cégek törvényességi felügyeletéről szóló, ugyancsak 1998. június 16-ig hatályban volt, de jelen eljárásban még irányadó 1989. évi 23. tvr. (Ctvr.) tartalmazott rendelkezést a cégnyilvántartásra, s a jogorvoslati eljárásokra, így a létesítő okirat cégbejegyzést követő érvénytelenségének megállapítása iránti perre nézve. A törvény preambuluma alapelveként, célként deklarálta a forgalombiztonság követelményét, a 2.§ (1) bekezdés pedig a cégnyilvántartás közhitelességét, kimondva, a cégnyilvántartás hitelesen tanúsítja a benne feltüntetett adatokat, továbbá a bejegyzett jogok és tények fennállását, illetve azok változásait. A (2) bekezdés szerint, a bejegyzett adat, jog vagy tény, valamint ezek igazolására szolgáló okiratok tartalma főszabályként nyilvános volt, ugyanúgy, mint az el nem bírált kérelem és mellékletei. A (4) bekezdés értelmében ellenkező bizonyításig vélelmezni kellett annak jóhiszeműségét, aki a cégnyilvántartásban bízva ellenérték fejében szerzett jogot.

A 8.§ (1) bekezdés c) pont szerint a cégjegyzékben fel kellett tüntetni a cég képviseletére vonatkozó adatokat, így a cégjegyzésre jogosultakat, a cégjegyzés módját, valamint a képviseleti jog esetleges korlátozását.

A cégjegyzéki adatok megismerését, nyilvánosságát biztosította továbbá az 1995. július 30-i hatállyal, a Ctvr-t módosító 1995. évi LXII törvénnyel bevezetett közzététel intézménye is.

A közhiteles cégnyilvántartás alapelveiből, szabályaiból következően tehát egy adott időpontban az ott szereplő cégre nézve főszabályként cégjegyzéki adatait kellett irányadónak tekinteni. A vonatkozásban is a cégjegyzék adott tehát eligazítást, hogy ki minősült a cég képviseletre, cégjegyzésre jogosultjának, és e jogosultságát milyen cégjegyzési, képviseleti mód mellett gyakorolhatta.

A Ptk. 201.§ (1) bekezdése értelmében a szerződéssel kikötött szolgáltatásért főszabályként ellenszolgáltatás jár. A (2) bekezdés úgy rendelkezik, ha a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között anélkül, hogy az egyik felet az ajándékozás szándéka vezetné, a szerződés megkötésének időpontjában feltűnően nagy az értékkülönbség, a sérelmet szenvedő fél a szerződést megtámadhatja.

A 235.§ (1) bekezdése szerint a megtámadható szerződés a megtámadás következtében megkötésének időpontjától kezdődő hatállyal érvénytelenné válik.

A 237.§ (1)-(2) bekezdés pedig azt is kimondja, érvénytelen szerződés esetében a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet kell visszaállítani. Ha a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet nem lehet visszaállítani, a bíróság a szerződést a határozathozatalig terjedő időre hatályossá nyilvánítja. Az érvénytelen szerződést érvényessé lehet nyilvánítani, ha az érvénytelenség oka a felek szolgáltatásainak feltűnő értékaránytalansága esetén az aránytalan előny kiküszöbölésével megszüntethető. Ezekben az esetekben rendelkezni kell az esetleg ellenszolgáltatás nélkül maradó szolgáltatás visszatérítéséről.

A feltűnően nagy értékkülönbség és az ellenszolgáltatás megállapításánál irányadó szempontokról szóló 167. számú Polgári Kollégiumi állásfoglalás szerint a szolgáltatás értékének megállapításánál elsősorban a forgalmi értéket kell figyelembe venni, de annak vizsgálatánál, az értékkülönbség feltűnően nagy-e, az eset összes körülményét mérlegelni kell, így egyebek mellett figyelemmel kell lenni a szerződés egész tartamára, a forgalmi értékviszonyokra, a kereset-kínálat alakulására. Az állásfoglalás kitér arra is, a jogkövetkezmény megválasztásánál jelentősége van annak, a felek a szerződést milyen mértékben teljesítették, mi lett a szolgáltatások sorsa, a szerződés folytán milyen változások következtek be a felek helyzetében. Az aránytalan előny kiküszöbölése körében pedig rámutat arra, ez nem jelenti a szolgáltatás értékének a forgalmi értékre való felemelését, tehát az értékkülönbségnek csak az előny feltűnően aránytalanná tevő részét kell kiküszöbölni.

Az idézett jogszabályi rendelkezések és a perbeli adatok alapján megállapítható volt, hogy az I. r. alperes az őt ügyvezetői tisztségéből visszahívó határozat végrehajtásának 1998. május 12-i felfüggesztésére figyelemmel státuszát, képviseleti, céljegyzési jogát visszanyerte, a cégjegyzék 1998. májusában I. r. alperest, mint felperes képviseletre jogosult ügyvezetőjét tüntette fel, az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a perbeli ügyletek megkötésének időpontjában I. r. alperes önálló cégjegyzési joggal rendelkező ügyvezetője volt felperesnek, e jogkörében eljárva az adásvételi szerződések megkötésére jogosult volt, helytállóan utasította el ezért a képviseleti, cégjegyzési jog megsértésére és ennek folytán az adásvételi szerződések semmisségére alapított kereseti kérelmet. Tekintettel továbbá arra, hogy az előbbiekből következően II. r. alperes tulajdonszerzése jogszerűnek minősül, ennek folytán ugyancsak helytállónak kell tekinteni az elsőfokú bíróság II. és IV. r. alperes közötti helyrajzi számú ingatlan nem pénzbeli hozzájárulásként IV. r. alperes tulajdonba adására vonatkozó jogügylet érvénytelenségének megállapítására irányuló kereseti kérelmet elutasító határozatát. Rámutat e körben a Fővárosi Ítéltábla arra, hogy nem tévedett az elsőfokú bíróság akkor sem, amikor tartalma szerint e kereseti kérelmet a létesítő okirat cégbejegyzést követő érvénytelenségének megállapítása iránti keresetnek is tekintette, s a Ctvr. 18/A §-ban foglalt perkorlátozó rendelkezésekkel is indokolta a

kereset elutasítását, figyelemmel arra, hogy a tag nem pénzbeli hozzájárulására (apport) szolgáltatására a cégalapítás során az induló vagyon biztosítása körében létesítő okiratbeli (társasági szerződésbeli) rendelkezéssel, illetve már bejegyzett cégnél a működés során a létesítő okirat-módosításnak (szerződésmódosításnak) minősülő tőkeemeléssel kerülhetett sor. Ebből pedig az következik, az apportszolgáltatás elválaszthatatlan a létesítő okirattól, illetve annak módosításától.

A Ptk. idézett rendelkezése és a 267. számú Kollégiumi állásfoglalás helyes alkalmazásával és a perben készült, a Fővárosi Ítéltábla szerint is aggálytalannak, minden tekintetben, így összecszerűségében is megalapozottnak ítélt szakvélemény alapján szintén helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság a helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában a feltűnő értékaránytalanság fennálltát, s az ezen ingatlanra vonatkozó felperes és II. r. alperes közötti adásvételi szerződés érvénytelenségét. A Fővárosi Ítéltábla álláspontja is az volt e vonatkozásban, hogy a szakértő nagy körültekintéssel vette számításba a forgalmi értéknövelő, értékcsökkentő tényezőket, és nem tévedett akkor sem, amikor az ingatlan bérleménykénti bevezetettségre vonatkozóan korrekciót nem alkalmazott. Helytálló álláspontra helyezkedett e körben az elsőfokú bíróság is, amikor a korrekciót maga sem tartotta indokoltnak, figyelemmel arra, hogy a rendelkezésre álló peradatok nem igazolták az ingatlan olyan fokú kereskedelmi hasznosítottságát, bevezetett voltát, amely értékkorrekció alkalmazását megalapozottá tette volna.

Ugyancsak helytállóan vont le az elsőfokú bíróság a érvénytelenség jogkövetkezményét a szerződés érvényessé nyilvánításával, a feltűnő értékaránytalanság kiküszöbölésével, II. r. alperest értékkülönbözet megfizetésére kötelezve az ingatlan tulajdoni helyzetében II. és IV. r. alperes között jogszerűen bekövetkezett változásra figyelemmel. Tévedett azonban, amikor az aránytalanság kiküszöbölését szolgáló, II. r. alperes által fizetendő tőkeösszeg utáni kamatokról (kamatfizetésről) nem rendelkezett, annak ellenére, hogy e körben a határozathozatalt nem utalta a folytatandó eljárásra. II. r. alperes ugyanis a csupán 40.000.000 forint vételár megfizetésével a szerződéskötés napján aránytalan előnyhöz jutott, azzal, hogy felperesnek nem az ingatlan értékével arányban álló vételárat fizette meg, ezért felperes a szerződéskötést követő naptól jogszerűen tart igényt II. r. alperestől az értékkülönbözet után a Ptk. 301.§ (1) bekezdése alapján járó kamatokra, e vonatkozásban megalapozott volt a felperes fellebbezése.

Tévedett azonban az elsőfokú bíróság, amikor a helyrajzi számú ingatlanra nézve a felperes és III. r. alperes között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségét megállapította a másodlagos, feltűnő értékaránytalanságra alapított kereseti kérelemnek helyt adva. E vonatkozásban ugyanis a Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint, a szakvéleményben kimunkált 7.140.000 forintos szerződéskötéskori forgalmi értéket kellett alapul venni. Ezen tétel tekintetében ugyanis szintén megállapítható, hogy a szakértő az írásbeli szakvéleményében kellő alapossggal, minden részletre kiterjedő értékelést adott az ingatlant egyértelműen önálló helyrajzi számú ingatlanként (önálló telek és felépítményként) értékelve. Ezt

támasztja alá az is, hogy a szakértő az összegzésben a forgalmi értéket helyrajzi számonként külön-külön tüntette fel, és még csak nem is utalt arra nézve, esetlegesen a két ingatlan egymáshoz képesti fekvéséből adódóan a helyrajzi számú ingatlan nem önállóként került volna értékelésre. Ezzel áll összhangban az is, hogy a szakértő a helyrajzi számú ingatlan egyes épüleategységeinek értékelésénél következetesen feltüntette, hogy azok a helyrajzi számú ingatlan részei, tehát a helyrajzi számú ingatlan értékelését csakis önálló helyrajzi számú ingatlanként számbavett ingatlan értékelésének lehet tekinteni. Ezért a tárgyaláson szóban elhangzott, csupán az önálló helyrajzi számmal indokolt módosított érték nem volt figyelembe vehető.

A 7.140.000 forintos szerződéskötés kori forgalmi értékből kiindulva pedig azt kellett megállapítani, hogy feltűnő értékaránytalanság nem állt fenn, tévesnek és megalapozatlannak kell ezért tekinteni e vonatkozásban az elsőfokú bíróság keresetnek helyt adó rendelkezését.

Tévesen rendelkezett végül az elsőfokú bíróság, amikor a folytatandó eljárás tárgyaként egyebek mellett felperes II. r. alperessel szembeni használati díj igényét is megjelölte, tekintettel arra, hogy felperesnek a II. r. alperessel szemben ilyen igénye nem volt.

A kifejtettekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletét a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, a keresetet a helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában elutasította, mellőzve a tulajdonos változás hiányában a földhivatal megkeresését, a helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában II. r. alperest a marasztalási összeg után kamatfizetésre kötelezte, míg egyebekben a részítéletet szintén a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján a rendelkező részben írtakkal helybenhagyta.

Felperes fellebbezése kis részben, a kamatigény tekintetében, III. r. alperes fellebbezése teljes egészében volt eredményes, ezért a Fővárosi Ítéltábla a II. r. alperest a Pp. 81.§ (1) bekezdése alapján kötelezte felperes 8/2002.(III.30.) IM rendelet 2.§-a alkalmazásával megállapított, áfát is magában foglaló ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltsége megfizetésére, míg a felperest a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte III. r. alperes 8/2002.(III.30.) IM. rendelet 2.§-a alkalmazásával megállapított áfát is magában foglaló ügyvédi munkadíjból és 168.000 forint fellebbezési eljárási illetékből álló első és másodfokú együttes részperköltsége, a IV. r. alperes jogtanácsosi munkadíjból álló másodfokú részperköltsége megfizetésére.

A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 900.000 forint fellebbezési eljárási illeték államnak történő megfizetéséről a Fővárosi Ítéltábla a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése és 15.§-a alapján rendelkezett.

Budapest, 2007. február 9.

. Rózsa Éva s.k.
a tanács elnöke

Dr. Rutkai Éva s.k.
előadó bíró

. Felker László s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Sárközi Veronika
bírószági ügyintéző