

A Fővárosi Ítéltábla a Lotz és Társa Ügyvédi Iroda által képviselt I.rendű felperes neve(I.rendű felperes címe) I. rendű és a **II. rendű felperes (II. rendű felperes címe)** II. rendű felpereseknek a Dukkan Ügyvédi Iroda által képviselt **I. rendű alperes (I. rendű alperes címe)** I. rendű, dr. Gácsi Zoltán ügyvéd által képviselt **II. rendű alperes (II. rendű alperes címe)** II. rendű, a dr. Mihály Katalin ügyvéd és a Miklós-Orbán-Vörös Ügyvédi Iroda által képviselt **III. rendű alperes (III. rendű alperes címe)** III. rendű és a **IV. rendű alperes (IV. rendű alperes címe)** IV. rendű, a Kovács és Kálmán Ügyvédi Iroda által képviselt V. rendű alperes neve(**V. rendű alperes címe**) V. rendű, a Kosik Ügyvédi Iroda által képviselt **VI. rendű alperes (VI.rendű alperes címe)** VI. rendű, a dr. Kőfalvi Erzsébet által képviselt **VII. rendű alperes (VII.rendű alperes címe)** VII. rendű és a dr. Kovács Róbert ügyvéd által képviselt **X. rendű alperes (X. rendű alperes címe)** X. rendű alperesek elleni vételi jog jogellenes gyakorlásának megállapítása iránti perében a Fővárosi Törvényszék 2019. március 13. napján kelt 7.G.41.044/2011/447. számú ítélete ellen az I. és II. rendű felperesek 457. és 473., az I. rendű alperes 452. és 470., a III. és IV. rendű alperes 451. és 466. sorszám alatti fellebbezése folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti; fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja oly módon, hogy mellőzi a II. III. és IV. rendű alperesek számadási kötelezettségének megállapítását, valamint a III. rendű alperes perköltség megfizetésére kötelezését az I. rendű felperes javára; az I. rendű felperes által a IV. rendű alperesnek fizetendő perköltség összegét 6.856.322,- (hatmillió-nyolcszázötvenhatezer-háromszázhuszonkettő) Ft-ra felemeli; kötelezi az I. rendű felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt a III. rendű alperesnek 3.500.100,- (hárommillió-ötszázezer-száz) Ft perköltséget; kötelezi a II. rendű felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt a III. rendű alperesnek 1.910.053,- (egymillió-kilencszázötvenhárom) Ft perköltséget; a felperesek illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 900.000,- (kilencszázezer) Ft kereseti illetéket a felperesek egyetemlegesen kötelesek megfizetni az államnak külön felhívásra; mellőzi az ítélet indokolásából a negyedleges kereset érdemére vonatkozó indokolást (az ítélet nyomtatott változatának 50. oldal 3. bekezdését); egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű alperesnek 24.550,- (huszonnégyezer-ötszázötven) Ft, a III. rendű alperesnek 2.540.000,- (kétmillió-ötszáznegyvenezer) Ft, a IV. rendű alperesnek 2.540.000,- (kétmillió-ötszáznegyvenezer) Ft, a VI. rendű alperesnek 19.050,- (tizenkilencezer-ötven) Ft, a X. rendű alperesnek 19.050,- (tizenkilencezer-ötven) Ft másodfokú eljárási költséget.

Kötelezi a II. rendű felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az I. rendű alperesnek 21.550,- (huszonegyezer-ötszázötven) Ft, a III. rendű alperesnek 1.524.000,- (egymillió-ötszázhuszonnégyezer) Ft, a VI. rendű alperesnek 19.050,- (tizenkilencezer-ötven) Ft, a X. rendű alperesnek 19.050,- (tizenkilencezer-ötven) Ft másodfokú eljárási költséget.

A felperesek illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 2.500.000,- (kétfmillió-ötszázezer) Ft feljegyzett fellebbezési illetéket a felperesek kötelesek egyetemlegesen megfizetni az államnak külön felhívásra.

A III. rendű alperes által le nem rótt 2.500.000,- (kétfmillió-ötszázezer) Ft feljegyzett fellebbezési illetékből az I. rendű felperes 1.000.000,- (egymillió) Ft, míg a II. rendű felperes 1.500.000,- (egymillió-ötszázezer) Ft megfizetésére köteles az államnak külön felhívásra.

A IV. rendű alperes által le nem rótt 2.500.000,- (kétfmillió-ötszázezer) Ft feljegyzett fellebbezési illetéket az I. rendű felperes köteles megfizetni az államnak külön felhívásra

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.22.033/2010/5. számú végzése folytán megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét az alábbiak szerint rögzítette:

Elsődlegesen a II. rendű, III. rendű és IV. rendű alperesekkel szemben törlési keresetet terjesztettek elő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 62.§ (1) bekezdés a) pontja alapján azt állítva, hogy a II. rendű, III. rendű és IV. rendű alperesek a tulajdonszerzésüket megalapozó vételi jogot nem a hatályos Ptk. és a felek közötti szerződéseknek megfelelően gyakorolták. Kérték annak megállapítását, hogy a II-III-IV. rendű alperesek nyilatkozata adásvételi szerződést nem hozott létre. Az elsődleges keresetüket azzal indokolták, hogy hiányzott a vételi jog érvényesítéséhez szükséges, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég Ptk.) 374.§ és 375.§-ban előírt eladói tudomásszerzés és az opciós szerződésben előírt kézhezvétel; az engedményezésről és a kijelölről a kötelezettet nem értesítették, így az a felperesekkel szemben nem vált hatályossá; az ingatlanok vételárait az alperesi vevők a vételi jog érvényesítésével egyidejűleg vitatták, ami érvénytelenné teszi a vételi jog gyakorlását; a vevők az opcióra alapozott tulajdonjogukat hamarabb jelentették be az ingatlan-nyilvántartásba, mint ahogy a jog gyakorlásáról az eladók tudomást szereztek.

A fenti jogcímen az I. rendű felperes kérte az **cím 1** alatti **hrs 1**, a **hrs 2**, és az **cím 2** alatti **hrs 3** alatti ingatlanokról a II. rendű alperes tulajdonjogának törlését; az **cím 3** alatti **hrs 4** alatti ingatlanra széljegyzett III. rendű alperesi tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem törlését és annak megállapítását, hogy a széljegy alapján a III. rendű alperes tulajdonjoga nem jegyezhető be; az **cím 3** alatti **hrs 5**, a **hrs 6**, a **hrs 7**, a **hrs 8** alatti ingatlanokra széljegyzett IV. rendű alperesi tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem törlését és annak megállapítását, hogy az alperes tulajdonjoga a széljegy alapjául szolgáló kérelem szerint nem jegyezhető be.

A II. rendű felperes kérte az **cím 3** alatti **hrs 9**, a **hrs 10** alatti ingatlanra széljegyzett III. rendű alperesi tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem törlését és annak megállapítását, hogy a III. rendű alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezhető be.

A felperesek elsődleges keresete az I. rendű alperessel, mint az opciós jogok eredeti tulajdonosával szemben, továbbá az V-X. rendű alperesekkel, mint a tulajdoni lapokra bejegyzett érintettekkel szemben az eredeti állapot helyreállításának tüzésére irányult.

Másodlagosan szintén törlési keresetet terjesztettek elő a II., III. és IV. rendű alperesekkel szemben az Inyvtv.62.§ (1) bekezdés a) pontja alapján azzal az indokolással, hogy az opciós nyilatkozatokkal létrehozott adásvételi szerződések feltűnő értékaránytalanság miatt érvénytelenek.

Az eredeti állapot helyreállítása címén az I. rendű felperes kérte a **hrs 1**, a **hrs 2** és a **hrs 3** alatti ingatlanokról a II. rendű alperes tulajdonjogának törlését; a **hrs 4** alatti ingatlanra széljegyzett III.

rendű alperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmének törlését és annak megállapítását, hogy a széljegy alapján a III. rendű alperes tulajdonjoga nem jegyezhető be; a **hrsz 5**, a **hrsz 6**, a **hrsz 7**, a **hrsz 8** alatti ingatlanokra széljegyzett IV. rendű alperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmének törlését és annak megállapítását, hogy az alperes tulajdonjoga a széljegy alapjául szolgáló kérelem szerint nem jegyezhető be.

A II. rendű felperes kérte a **hrsz 9**, a **hrsz 10** alatti ingatlanra széljegyzett III. rendű alperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmének törlését és annak megállapítását, hogy a III. rendű alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezhető be.

A keresetük az V-X. rendű alperesekkel, mint a tulajdoni lapokra bejegyzett érintettekkel szemben az eredeti állapot helyreállításának tűrésére irányult.

Az adásvételi szerződések érvénytelenségét a régi Ptk. 201. § (2) és (3) bekezdésére, valamint a 202. §-ra alapították. Ezen kérelmüket azzal indokolták, hogy az ingatlanok piaci értéke az opciós jog gyakorlásának idején 1.000.000.000 Ft körül volt.

Harmadlagosan kérték annak megállapítását, hogy a II-III-IV. rendű alperesek kötelesek az általuk megszerzett ingatlanok opciós vételárával a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (rég. Pp.) 123. § szerint a felperesek felé elszámolni és az elszámolás helyességének megállapításával egyidejűleg - az elszámolás eredményétől függetlenül - kérték a II-III-IV. rendű alperesek kötelezését 250.000.000 Ft érték növekedésből eredő érték különbözet (az opciós vételárakban figyelembe nem vett érték növelő beruházások értéke) megfizetésére oly módon, hogy ebből

az I. rendű felperes részére

- a II. rendű alperes 80.000.000 Ft érték különbözetet és ennek a tulajdonjog megszerzésének napjától a kifizetés napjáig járó, a régi Ptk. 301/A. § szerinti késedelmi kamatát köteles megfizetni a **hrsz 1** és **hrsz 2**, valamint a és **hrsz 3**-ú ingatlanokon végzett munkák ellenértékéért,

- a III. rendű alperes 25.000.000 Ft érték különbözetet és ennek a tulajdonjog megszerzésének napjától a kifizetés napjáig járó, a régi Ptk. 301/A. § szerinti késedelmi kamatát köteles megfizetni a **hrsz 4**-ú ingatlanban végzett munkák ellenértékéért,

- a IV. rendű alperes 95.000.000 Ft érték különbözetet és ennek a tulajdonjog megszerzésének napjától a kifizetés napjáig járó, a régi Ptk. 301/A. § szerinti késedelmi kamatát köteles megfizetni a **hrsz 5**, **hrsz 6**, **hrsz 7**, **hrsz 8** sz.-ú ingatlanokban végzett munkák ellenértékéért;

a II. rendű felperes részére

- a III. rendű alperes 50.000.000 Ft érték különbözetet és ennek a tulajdonjog megszerzésének napjától a kifizetés napjáig járó, a régi Ptk. 301/A. § szerinti késedelmi kamatát köteles megfizetni a **hrsz 9**, **hrsz 10** sz.-ú ingatlanokban végzett munkák ellenértékéért.

Az elszámolást az alperesek tulajdonszerzése napján érvényes vagy a Magyar Köztársaság Kormánya által végtörlesztésre rögzített 180 Ft-os svájci frank árfolyamon kérték teljesíteni.

Kérték az alperesek időelőttiségen alapuló pergátló kifogásának elutasítását azzal az indokolással, hogy a II. rendű alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került és a birtokba bocsátás is megtörtént, a végrehajtó pedig a **hrsz 5**, **hrsz 6**, **hrsz 7**, **hrsz 8** hrsz.-ú ingatlanokat a IV. rendű alperes, a **hrsz 9**, **hrsz 10**, **hrsz 4** hrsz.-ú ingatlanokat a III. rendű alperes birtokába adta.

Negyedlegesen kérték az I. rendű alperes kötelezését 500.000.000 Ft és ennek a II-III-IV. rendű alperesek tulajdonszerzésének napjától a kifizetés napjáig járó, a régi Ptk. 301/A. § szerinti késedelmi kamatának a megfizetésére kártérítés jogcímén oly módon, hogy ebből 400.000.000 Ft-ot az I. rendű felperesnek, 100.000.000 Ft-ot a II. rendű felperesnek köteles kifizetni. A keresetüket a régi Ptk. 339. § (1) bekezdésére alapították.

Az I. rendű alperes a hitelszerződés szerint szabad felhasználású hitel nyújtását vállalta, ezt az összeget azonban nem bocsátotta a felperesek rendelkezésére, hanem azt a felperesi tartozások

törlesztésére használta fel. A felpereseket ért kár összege az összes ingatlan forgalmi értéke csökkentve a felvett hitelek összegével. Az okozati összefüggést abban jelölték meg, hogy az alperesi jogelőd tisztában volt a felperesek fizetésektelenségével és ennek ismeretében tett ígéretet arra, hogy a hitelt a felperesek által megjelölt célra folyósítja. Ebben az esetben a jövedelemtermelő tevékenység megindulhatott volna és a felperesek a hitelt törleszteni tudták volna.

Kérték az alperesek perköltségben való marasztalását. Perköltségként kérték elszámolni N.S. magánszakértő részére kifizetett 264.000 Ft-ot.

Az I. rendű alperes a módosított kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte. Rámutatott arra, hogy a vételi joga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került, így jogszerűen járt el a vételi jog gyakorlására történő kijelölés során. A kölcsönszerződésekből eredő követeléseket engedményezte, annak pedig nincs jogi akadálya, hogy a követelést a biztosítékok nélkül engedményezze. A negyedleges kereset tárgyában kifejtette, hogy a felperesek keresete nem felel meg a régi Pp. 121. §-ában foglaltaknak. A felpereseknek kárt nem okozott.

A II. rendű alperes szintén a módosított kereset elutasítását és a felperesek perköltségben marasztalását kérte. Az érdemi védekezésében azt állította az elsődleges kereset tárgyában, hogy a vételi jog gyakorlása jogszerű volt, az I. rendű alperes tértivevényes levélben értesítette a felpereseket a kijelölésről. Az a tény, hogy a felperesek a szabályos és pontosan címzett küldeményeket "nem keresték", kizárólag nekik felróható mulasztás, amire a régi Ptk. 4. § (4) bekezdése alapján nem hivatkozhatnak (KGD2007. 153. és a BH2008. 172.). Előadták, hogy a vételi jog gyakorlása mindhárom alperes vonatkozásában az opciós megállapodásban rögzített vételáron történt. Az opciós vételárat az alperesek csak ezt követően, 2009. november 27-én feladott küldeményükben vitatták, amely nyilatkozatokat a felperesek átvették. A felperesek legkésőbb ezen levelek átvételekor, azaz 2009. december 10-én tudomást szereztek az opciós jog gyakorlásáról. A II. rendű alperes álláspontja szerint a vételi jog érvényes gyakorlását a vételár vitatása nem érinti, mivel a nyilatkozatokat visszavonták. A vételi jogot tartalmazó nyilatkozat kézbesítése megtörténtének igazolása nem előfeltétele a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem előterjesztésének. A kézbesítés igazolása hiánypótlás keretében pótolható.

A feltűnő értékaránytalanságra alapított keresetmódosítás elutasítását elsődlegesen elkészség címén kérte. Álláspontja szerint feltűnő értékaránytalanság címén a szerződés nem is támadható, hiszen a felpereseknek lehetőségük lett volna a vételár vitatására, az értéknövelő beruházásaik elszámolására, amellyel nem éltek. Az állandó bírói gyakorlat a kockázati elemet tartalmazó szerződések feltűnő értékaránytalanság címén való érvénytelenségét nem állapítja meg (BH1998. 273., és EBH1999. 97.). A vételi jog funkciójával nem egyeztethető össze a forgalmi érték vizsgálata. Arra az esetre, ha a feltűnő értékaránytalanság a vizsgálat tárgyát képezi, úgy hivatkozott az EBH2007. 1602. számú eseti döntésre és a PK 267. számú állásfoglalásra, és kérte értékelni, hogy biztosítéki célú vételi jog alapítása történt.

A harmadlagos kereset vonatkozásában időelőttiségre hivatkozott azzal az indokolással, hogy a II. rendű alperes tulajdonjoga bejegyzésre került, a birtokbaadás azonban nem történt meg.

A III. és IV. rendű alperesek szintén a módosított kereset elutasítását és a felperesek perköltségben marasztalását indítványozták. Az elsődleges keresettel kapcsolatban védekezésüket a II. rendű alperes által előterjesztettek szerint tartották fenn. A feltűnő értékaránytalanság jogcímén előterjesztett kereset tárgyában ők is hivatkoztak az elkészségre. Érdemi védekezésükben pedig azt állították, hogy az opciós vételárat a felperesek által is megismert, helyszíni szemlén alapuló értékbecsléssel állapította meg az I. rendű alperes, amit a felperesek is jóváhagytak. A felperesek a **cím 3** szám alatti ingatlanban semmilyen értéknövelő beruházást nem végeztek. Az épület jelenleg

lakhatatlan, jogi helyzete teljesen rendezetlen. A harmadlagos kereset tárgyában is időelőttiségre hivatkoztak azzal az indokolással, hogy az elszámolás két előfeltétele a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése és az ingatlanok birtokba bocsátása nem történt meg. Az elszámolási kötelezettségüket azonban nem vitatták.

Az V. rendű alperes védekezésében arra hivatkozott, hogy refinanszírozta az I. rendű alperes által a felpereseknek nyújtott kölcsönszerződéseket. A kölcsön biztosítékeként az I. rendű alperes önálló zálogjogot kötött ki a felperesek ingatlanaira, és ezeket az önálló zálogjogokat engedményezte az I. rendű alperes a refinanszírozó V. rendű alperesre. Az V. rendű alperes a zálogjogokat 2009. november 20-án engedményezte a X. rendű alperesre. A X. rendű alperes mint engedményes lett volna köteles intézkedni az ingatlan-nyilvántartási átvezetésről. Mivel az V. rendű alperes zálogjoga a tényleges átruházással megszűnt, ezért a tűrésre kötelezés tekintetében anyagi jogosultság fennállásának hiányában nyilatkozatot nem tett.

A VI. rendű alperes kérte az I. rendű felperesnek a vele szemben előterjesztett keresete elutasítását arra hivatkozással, hogy a jelzálogjoga megszűnt, míg a végrehajtási jogot a kereset nem érinti. Ezen túlmenően a per érdemére nem nyilatkozott.

A VII. rendű alperes a módosított kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte a **cím 2** szám alatti ingatlan tekintetében. Előadta, hogy az I. rendű felperes több mint 7.000.000 Ft tartozást halmozott fel a társasház felé. Az I. rendű felperes és közte 2005. december 1-jén megállapodás jött létre, mely szerint az I. rendű felperes átadott a társasháznak az ingatlan északi oldalán közvetlenül a társasház közös területével szomszédos 59,63 m² területet. Ténylegesen azonban a felperes mindkét ingatlant birtokában tartotta és azt felszólítás ellenére nem adta át, használati díjat pedig nem fizet.

A VIII. rendű alperessel szemben az elsőfokú bíróság a pert az 5.G.40.074/2010/12. számú végzésével megszüntette.

A IX. rendű alperessel szemben az elsőfokú bíróság a pert a 433-II. számú végzésével megszüntette.

A X. rendű alperes a vele szemben előterjesztett kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását indítványozta. Vitatta, hogy az engedményezési szerződések érvénytelenek lennének.

Az elsőfokú bíróság 447. sorszám alatt hozott ítéletében a II. rendű alperes számadási kötelezettségét 162.400.000 Ft-ban, a III. rendű alperesét 317.000.000 Ft-ban, míg a IV. rendű alperesét 362.500.000 Ft-ban állapította meg. Kötelezte a III. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű felperesnek 2.605.008 Ft perköltséget, ezt meghaladóan a felperesek keresetét elutasította, a marasztalásra irányuló keresetek vonatkozásában pedig a pert megszüntette. Kötelezte egyetemlegesen a felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg az I. rendű alperesnek 28.125 Ft, a X. rendű alperesnek 12.500 Ft perköltséget. Kötelezte az I. rendű felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. rendű alperesnek 4.875.000 Ft, a IV. rendű alperesnek 831.339 Ft, a VI. rendű alperesnek 28.125 Ft és a VII. rendű alperesnek 12.500 Ft perköltséget. Kötelezte a II. rendű felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a III. rendű alperesnek 1.167.667 Ft perköltséget. Az I. rendű felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 900.000 Ft illetékből 90.000 Ft illetéket a IV. rendű alperes, 810.000 Ft illetéket az I. rendű felperes köteles megfizetni az államnak külön felhívásra, míg a II. rendű felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 900.000 Ft illetékből 108.000 Ft illetéket a III. rendű alperes, 792.000 Ft illetéket pedig a II. rendű felperes köteles megfizetni az államnak külön felhívásra.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az I. rendű felperes az I. rendű alperessel 2006. január-április hónapokban 5 db kölcsönszerződést kötött. Az I. rendű felperes a törlesztőrészleteket 2008 év nyaráig fizette, amikor is fizetéssel késedelembe esett, és a II. rendű felperessel együtt új kölcsönigénylést nyújtott be az I. rendű alpereshez. Az I. rendű felperes és a tulajdonában álló II. rendű felperes az I. rendű alperessel 2008. december 1-jén újabb kölcsönszerződést kötött 50.000.000 Ft-ra, melyet az adósok szabadon használhattak fel. A kölcsön folyósítása azonban úgy történt, hogy annak egy részét az I. rendű alperes közvetlenül az APEH részére utalta át az I. rendű felperes 17.977.100 Ft összegű tartozásának rendezésére, egy részét a korábbi kölcsönszerződésekből fennálló I. rendű felperesi tartozások törlesztésére számolta el, míg a fennmaradó összeget ügyvédi letétbe helyezte, hogy onnan a jövőbeni törlesztési kötelezettségre használják azt fel. A felperesek által felvett kölcsön összege összesen 272.015.000 Ft volt. A kölcsönszerződések 5. pontja azonnali hatályú felmondási jogot biztosított a hitelező részére, amennyiben az adós a kölcsönszerződésből fakadó bármely fizetési kötelezettségével írásos felszólítás és póthatáridő biztosítása ellenére késedelembe esik. A felek a kölcsönszerződéseket a **cím 3**, cím 2. és cím 1. szám alatti, a felperesek tulajdonában álló ingatlanokra megkötött vételi jogot alapító szerződésekkel, a refinanszírozó V. rendű alperes javára átruházható önálló zálogjoggal és óvadéki szerződésekkel biztosították.

Az egyes kölcsönszerződések biztosítására a felperesek és az I. rendű alperes az alábbi opciós szerződéseket kötötték meg: 2006. január 26-án a **cím 2** szám alatti ingatlan földszintjén és pincszintjén elhelyezkedő **hrsz 3**-ú albetétre 126.000.000 Ft opciós vételár mellett, 2006. február 20-án a **cím 3** III. em. 1. szám alatt elhelyezkedő **hrsz 4**-ú albetétre 43.645.000 Ft opciós vételár mellett, 2006. március 24-én a **cím 3** fszt. 1. szám alatt elhelyezkedő **hrsz 5**. hrsz.-ú albetétre 19.320.000 Ft opciós vételár mellett, a **cím 3** fszt. 2. szám alatt elhelyezkedő **hrsz 6**-ú albetétre 4.060.000 Ft opciós vételár mellett, a **cím 3** II. em. 1. szám alatt elhelyezkedő **hrsz 7**-ú albetétre 62.580.000 Ft opciós vételár mellett, a **cím 3** III. 2. szám alatt elhelyezkedő **hrsz 8** hrsz.-ú albetétre 6.139.000 Ft opciós vételár mellett; 2006. április 21-én a **cím 1** pincszinten elhelyezkedő **hrsz 1**-ú és **hrsz 2**. hrsz.-ú albetétekre 36.400.000 Ft opciós vételár mellett; 2008. december 1-jén a **cím 3** I.em.1. szám alatt lévő **hrsz 9** hrsz.-ú albetétre 44.940.000 Ft opciós vételár mellett, a **cím 3** II.em.2. szám alatt elhelyezkedő **hrsz 10** hrsz.-ú albetétre 19.320.000 Ft opciós vételár mellett. Az opciós vételár összesen 362.404.000 Ft volt.

A felek az opciós vételárakat az **E.I.** Kft. értékbecslései alapján határozták meg. Az opciós szerződésben kikötött vételi jog kiterjedt az ingatlan valamennyi törvényes és tényleges tartozékára, így azokra is, amelyek a megállapodás időtartama alatt végzett új beruházás, fejlesztés, kiegészítés eredményeként válnak az ingatlanok tartozékává. A vevő a vételi jogát az eladóhoz intézett egyoldalú nyilatkozatával gyakorolhatta a szerződés 5. pontja értelmében. Ezt a nyilatkozatot a vevő személyesen vagy ajánlott tértivevényes levélben volt köteles az eladónak átadni. A vételi jog gyakorlása a vevőnek az eladóhoz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozata kézhezvételekor hatályosult. A felperesek hozzájárultak ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga a vételi jog gyakorlását tartalmazó nyilatkozat kézhezvételét követően az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön azzal, hogy a vételár a bejegyzést követően válik esedékessé. A vevő a vételárfizetési kötelezettségét oly módon is teljesíthette, hogy azt az eladónak a vevővel szemben esetlegesen fennálló tartozásaiba beszámítja. Ezenkívül bármelyik fél jogosult volt a vételi jog gyakorlásától számított 3 napon belül vitatni az opciós szerződésben rögzített vételárat. Erre az esetre a piaci vételárat akként határozták meg, hogy a vevő az eladó költségére a vevő által megjelölt ingatlan értékbecslő vagy közvetítő vállalkozástól írásbeli állásfoglalást kér az ingatlan likvidációs értékéről és ez minősül vételárnak az értékbecslés keltét követő legalább 6 hónapig. Az opciós szerződés

értelmében a vevő a vételi jog gyakorlását harmadik személynek átengedhette, ami nem érintette azt a jogát, hogy a vételárat beszámítással rendezze.

A felperesek 2009 nyarán a kölcsönök törlesztésével ismételten késedelembe estek. Az I. rendű alperes 2009. július 3-án kelt levelében szőlította fel az I. rendű felperest a hátralék rendezésére 2009. július 15-ig a szerződések felmondásának terhe mellett. A 2009. szeptember 24-én kelt megállapodásban az I. rendű felperes a kölcsönszerződésekből eredő tartozás összegét elismerte, és a felek megállapodtak abban, hogy az I. rendű alperes (helyesen I. rendű felperes) 2009. október 15-ig megkísérli a zálogjoggal és vételi joggal terhelt ingatlanok értékesítését legalább a lejárt tartozás összegét elérő vételáron, az I. rendű alperes pedig vállalta, hogy addig az időpontig a kölcsönszerződéseket nem mondja fel, vételi jogát nem gyakorolja. Az ingatlanok értékesítésére azonban nem került sor, erre tekintettel az I. rendű alperes a kölcsönszerződéseket 2009. október 20-án azonnali hatállyal felmondta.

Az I. rendű alperes 2009. november 20-án kelt megállapodásban valamennyi kölcsönszerződésből eredő követelését a biztosítékként kikötött fedezetekkel együtt - kivéve a vételi jogot - a **D.I.** Zrt. X. rendű alperesre engedményezte. A X. rendű alperes 2009. november 24-én kelt megállapodásokkal az egyes kölcsönszerződésekből eredő meghatározott összegű követeléseket tovább engedményezte a II., III. és IV. rendű alperesekre.

Az I. rendű alperes 2009. november 25-én kelt levelében tájékoztatta a felpereseket, hogy a 2006. és 2008. évben kötött kölcsönszerződésekből eredő valamennyi követelését a biztosítékokkal együtt - a vételi jog kivételével - a **D.I.** Zrt. X. rendű alperesre engedményezte, és a vételi jog gyakorlására az I. rendű felperes címeszám alatti **hrs 1** és a **hrs 2**, valamint az VII. rendű alperes címeszám alatti (**hrs 3**) hrsz. alatti ingatlanokra a **R.T.** Kft. II. rendű alperest; az **cím 3** I. emelet 1. (**hrs 9**), az **cím 3** II. em. 2. (**hrs 10**) és az **cím 3** III. em. 1. (**hrs 4**) számú ingatlanokra a teljes ingatlan 46,666 % tulajdoni hányadára a III. rendű alperest; az **cím 3** fszt. 1. (**hrs 5**), az **cím 3** fszt. 2. (**hrs 6**), a **cím 3** II. em. 1. (**hrs 7**), a **cím 3** III. em. 2. (**hrs 8**) szám alatti ingatlanokra - a teljes ingatlan 53,334% tulajdoni hányadára a IV. rendű alperest jelölte ki. A felperesek nevére és címére szóló küldemények „nem kereste” jelzéssel érkeztek vissza.

A II-IV. rendű alperesek 2009. november 25-én kelt nyilatkozataikkal gyakorolták a vételi jogukat valamennyi ingatlanra és a jog gyakorlásával egyidejűleg kérték a tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartási bejegyzését. A vételi jog gyakorlását tartalmazó nyilatkozatukat a felperesek nevének és címének megjelölésével 2009. november 25-én adták postára, mely küldeményeket a posta a feladó részére 2009. december 10-én küldte vissza „nem kereste” jelzéssel.

A II. rendű alperes tulajdonjoga opciós vétel jogcímén nem jogerősen bejegyzésre került, míg a III. és IV. rendű alperesek tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét széljegyezték. A tulajdonjogok ingatlan-nyilvántartási bejegyzése az elsőfokú ítélet meghozatalának napjáig nem történt meg.

A II. rendű alperes által megkötött adásvételi szerződések szerinti vételár 162.400.000 Ft, a III. rendű alperesnél 107.905.000 Ft, a IV. rendű alperesnél pedig 92.099.000 Ft.

A II-IV. rendű alperesek 2009. november 26-án kelt és november 27-én postára adott nyilatkozatukban vitatták az opciós vételárat. Ezen nyilatkozatukat a felperesek 2009. december 10-én vették át. A levélben feltüntetésre került, hogy mint a vételi jog gyakorlására kijelölt jogi személyek 2009. november 25-én gyakorolták a vételi jogukat, és az opciós szerződésben biztosított jogukkal élve vitatják az ingatlan vételárát. Közölték, hogy az ingatlan vételárának meghatározása céljából kérik az **E.I.** Kft.-től az ingatlan likvidációs értékének megállapítását. Az ármegehatározás a

vételi jog gyakorlását azonban nem érinti. 2015. február 15-én a II. rendű alperes a **hrs3 3-ú** ingatlan kivételével valamennyi, a III. és IV. rendű alperesek pedig az összes ingatlanra visszavonták a vételárat vitató nyilatkozatukat.

Az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy a felpereseknek 2009. december 27-ig kellett volna az ingatlanokat az alperesek birtokába adni, ami azonban nem történt meg.

Az **cím 3** szám alatti ingatlan forgalmi értéke az opciós jog gyakorlásának időpontjában 777.712.000 Ft volt, amelyből a III. rendű alperes által megvásárolt ingatlanhányadok forgalmi értéke 362.927.082 Ft, míg a IV. rendű alperesé 414.784.918 Ft. A **cím 1** szám alatti két ingatlan forgalmi értéke ugyanezen időpontban 38.008.000 Ft volt, míg a **cím 2** szám alatti ingatlan forgalmi értéke a 126.000.000 Ft-os opciós vételárhoz képest nem változott. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság a II. rendű alperes elszámolási kötelezettségét 162.400.000 Ft-ra, a III. rendű alperes elszámolási kötelezettségét 254.000.000 Ft + áfára, a IV. rendű alperes elszámolási kötelezettségét pedig 290.000.000 Ft + áfa összegre állapította meg az opciós jog gyakorlásának időpontjában.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az I. rendű felperes a **cím 3** szám alatti ingatlan szerkezeti átalakítását már 2004-ben megkezdte és abban 2009. november 25-ig végzett értéknövelő beruházást, ezt követően kizárólag fenntartási és karbantartási munkákat folytatott. Az építkezésben a II. rendű felperes 2007-től vett részt. Az átalakítás során az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett egyes albetéteket fizikailag megszüntették, az eredetileg lakhatási célokat szolgáló társasházra három emelet építettek és az épületet vendéglátóipari-szállodai funkcióra alakították át. Az építkezést részben engedély nélkül végezték, amely az opciós jog gyakorlásának időpontjáig nem fejeződött be. A felperesek sem használatbavételi, sem fennmaradási engedélyt nem kaptak az épületre. A VI. szint a belmagasságra figyelemmel állandó emberi tartózkodásra nem alkalmas. A felperesek 2009. október 20-án benyújtott fennmaradási engedély kiadása iránti kérelmét az építésügyi hatóság 2012. december 15. napján kelt KI/5034-25/2012/VII. számú határozatával elutasította. Az elutasítás indoka az volt, hogy a felperesek a hatóság hiánypótlási felhívását nem teljesítették, nem csatolták a felmérési építészeti-műszaki tervdokumentációt, az épület rendeltetésének meghatározását, a Fővárosi Építészeti-Műszaki Tervtanács szakmai véleményét, tervezői nyilatkozatot. A hatóság igazságügyi tartószerkezeti szakértői vizsgálatot rendelt el, amelynek eredményeképpen az épületet a megépült teherhordó szerkezetek erőtanai vizsgálata alapján "műszakilag megfelelő" kategóriába sorolta. A jogerős határozat felhívta az érintettek figyelmét, hogy az engedély nélkül épített építményrészeket csak fennmaradási engedélyezési eljárás keretében megadott fennmaradási engedély alapján lehet használatba venni.

Az ingatlan teljes birtokbaadása a III. és IV. rendű alperesek részére nem történt meg, az opciós szerződés tárgyát képező 7 albetét „elvi birtokbaadására” végrehajtási eljárás keretében került sor. A társasház ingatlanforgalmi szempontból értékelhető összes alapterülete 1587 m². A felvonó kialakítása építési engedélyköteles statikai beavatkozásokat igényel. A tetőtér belmagassága 2,30 m, amely nem éri el a huzamos emberi tartózkodásra alkalmas 2,50 m belmagasságot. Az épület készültégi foka 70%. Az épület 100%-os készültégi foka mellett a 2009 novemberi forgalmi értéke 1.183.372.386 Ft. A hátralévő munkák és a parkolók hiányára figyelemmel a maradványérték számítással a teljes forgalmi érték 777.712.000 Ft. Az építési telek szintterületi mutatója 7,67%, ami 2,17%-kal haladja meg a megengedett mértéket, az épület maximális szintterülete 1479,5 m² a ténylegesen megvalósult 1769 m²-rel szemben.

A **cím 1** szám alatti ingatlanban az I. rendű felperes vendéglátóipari létesítményt üzemeltetett C.C. néven, ami az opciós jog gyakorlásának idején még nem rendelkezett működési engedéllyel. A per

tartama alatt az opciós szerződéssel megvásárolt albetét birtokbaadása a II. rendű alperes részére megtörtént. Az önkormányzati és a társasházi közös tulajdonban álló területek jelenleg is az I. rendű felperes birtokában vannak. Jelen állapotában egyik albetét sem használható önállóan, az opciós szerződéssel érintett albetétek készültségi foka azonos a C.C. készültségi fokával, ami 100%-os.

A **cím 2** szám alatti ingatlan esetén az építésügyi hatóság 2010. június 7-én kelt KI/8833-8/2010/VII. határozatával az I. rendű felperes - építési engedély hatályának meghosszabbítása iránti - kérelmét elutasította, egyben kötelezte az építetőt, hogy a további nem engedélyköteles munkákat a határozat jogerőre emelkedésétől számított 360 napon belül fejezze be, és ezen határidő alatt használatbavételi engedély iránti kérelmét nyújtsa be. A használatbavételi engedély kiadását az építésügyi hatóság felfüggesztette a jelen per jogerős befejezéséig a tulajdonos személyének megváltozása miatt. Az opciós jog gyakorlásáig a helyiségcsoportra meghatározott testkultúra szalon funkció nem módosult, az engedélyköteles munkák 100 %-ban elkészültek, ugyanakkor az építetű a helyiségre sem használatbavételi, sem működési engedélyt nem kapott. Az ingatlan az opciós jog gyakorlása idején 640 m² alapterületen három szinten helyezkedett el. A per tartama alatt a II. rendű alperes birtokba bocsátása megtörtént.

Az elsőfokú bíróság a fenti tényállás alapján a felek jogviszonyára a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég Ptk.) szabályait alkalmazta.

A felperések elsődleges keresete az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 62. § 1 bekezdés a) pontja szerinti törlési kereset volt, amelynek jogalapjaként a felperések a régi Ptk. 205. § (1)-(4) bekezdésére, a 328. § (3) bekezdésére, a 330. § (1) és (2) bekezdésére, valamint a 375. és 374. §-okra hivatkoztak. Az elsőfokú bíróság tényként állapította meg, hogy a felperések és az I. rendű alperes biztosítéki célú opciós szerződéseket kötöttek a kölcsönszerződések biztosítékaként. A **cím 3** szám alatti ingatlan vonatkozásában a vételi jogot olyan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett társasházi albetétekre alapították a felperések, amelyek az opciós szerződések megkötésének időpontjában már nem léteztek fizikailag, ezért vizsgálta, hogy az opciós szerződések nem irányultak-e a régi Ptk. 227. § (2) bekezdése szerint lehetetlen szolgáltatásra. Az elsőfokú bíróság úgy foglalt állást, hogy tulajdoni hányadként való értékelésnek nem volt akadálya, mert az opciós szerződés megkötésekor sem léteztek már az albetétek, és a felek ennek tudatában állapodtak meg úgy, hogy a felperések beruházásai automatikusan az opciós jog részévé válik. Az opciós szerződésben a felek minden lényeges kérdésben megállapodtak, így az opciós jogot 5 évre alapították, meghatározták az opciós vételárat, valamint azt az eljárást, amivel az opciós jog gyakorlása idején a piaci vételárat meghatározzák. Mindezek alapján a II-IV. rendű alperések a vételi jogukat érvényes szerződés alapján gyakorolták. A felperések sem vitatták, hogy a kölcsönszerződés törlesztőrészleteivel késedelembe estek és az I. rendű alperes jogszerűen mondta fel a kölcsönszerződéseket. A kölcsönszerződések 2009. október 20. napján az I. rendű alperes felmondásával szűntek meg, ezzel megnyílt az I. rendű alperes joga a vételi jog gyakorlására. Az I. rendű alperes vételi joga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. Az I. rendű alperes mint gazdálkodó szervezet a régi Ptk. 374. § (5) bekezdése alapján alkalmazandó 373. § (4) bekezdése alapján jogosult volt a vételi jog gyakorlójának kijelölésére. A vételi jog gyakorlására a II-IV. rendű alperéseket jelölte ki. Az adósoknak a vételi jog kijelöléséhez nem kellett hozzájárulniuk, ezért nem volt annak jelentősége, hogy a kijelölésről szóló értesítés a felperésektől nem kereste jelzéssel érkezett vissza. Az érvényesség szempontjából annak volt jelentősége, hogy a vételi jog jogosultjait az I. rendű alperes kijelölhette és az így kijelölt jogosultak gazdálkodó szervezetnek minősültek. Alapítanul állították a felperések, hogy a X. rendű alperes élt a kijelölési jogával. A X. rendű alperes a vételi jogot engedményezés útján nem szerezte meg, az általa megszerzett követeléseket viszont tovább engedményezhette a régi Ptk. 328. §-a alapján a II-IV. rendű alperesekre.

Az elsőfokú bíróság úgy foglalt állást, hogy a „nem kereste” jelzéssel visszaküldött jognyilatkozatok nem tekinthetők kézbesítettnek. A Legfelsőbb Bíróság BH2008. 172. számú eseti döntésben kimondta, hogy a vételi jog gyakorlását tartalmazó nyilatkozat szerződéses nyilatkozat, aminek hatályosulásához a régi Ptk. 214. § (1) bekezdése szerint az is kell, hogy az a másik félhez megérkezzen. A vételi jog jogosultjának nem a kézbesítés, hanem a jognyilatkozat megérkezését kell bizonyítania. Az opciós szerződések 5. pontjában a felek kifejezetten abban állapodtak meg, hogy a vevőnek az eladóhoz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozata „kézhezvételekor” minősül a vételi jog gyakoroltnak, és ezen időponthoz kötötték a tulajdonjog átszállását és az eladó birtokba bocsátási kötelezettsége megnyíltát is. Az alpereseknek azt kellett bizonyítaniuk, hogy a kézbesítés megtörtént. A „nem kereste” jelzéssel ellátott postai küldemény ennek bizonyítására nem alkalmas, az opciós szerződés 5. pontja szerinti másik lehetőséggel, a személyes átadással az alperesek nem éltek. Ezért az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy 2009. november 25-én az alperesek vételi jognyilatkozata nem hatályosult, az ingatlanok tulajdonjogát ezen a napon nem szerezték meg. Ugyanakkor az alperesek bizonyították, hogy a felperesek a vételárat vitató alperesi nyilatkozatokat 2009. december 10-én átvették. A tudomásszerzéssel a vételi jognyilatkozat hatályosult, ezért a bíróság ebben az időpontban állapította meg az adásvételi szerződések létrejöttét és a tulajdonjog átszállását. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a vételi jog gyakorlását tartalmazó okiratok az opciós szerződésben rögzített vételártól eltérő vételárat nem tartalmaznak. Mindezek alapján a felperesek törlési keresetét, mint alaptalant elutasította.

A felperesek a másodlagos keresetüket az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pontjára alapították és a II. rendű alperes tulajdonjogának, valamint a III. és IV. rendű alperesek tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmének a törlését kérték. A törlési kereset jogalapjaként hivatkoztak a régi Ptk. 201. § (2) és (3), valamint 202. §-ára. A feltűnő értékaránytalanság címén az adásvételi szerződések érvénytelenségének megállapítását és az eredeti tulajdoni állapot visszaállítását kérték. Az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy a felperesek a régi Ptk. 202. §-a alapjául szolgáló tényállást nem adták elő, az adásvételi szerződés uzsora jellegére csak a jogszabályhely megjelölésével utaltak. Rámutatott ugyanakkor arra, hogy az opciós jog gyakorlásával létrejött adásvételi szerződés esetében fogalmilag kizárt a régi Ptk. 202. §-án alapuló semmisség. A feltűnő értékaránytalanságra alapított kereset a régi Ptk. 235. és 236. §-a értelmében nem volt elkészítve. A felperesek teljesítése a vételi jog gyakorlásával vált hatályossá, így a megtámadási határidő is 2009. december 10. napján kezdődött. A felperesek ettől számított egy éven belül, már 2009. december 28-án megtámadták az adásvételi szerződésekben szereplő vételárat feltűnő értékaránytalanság címén. A feltűnő értékaránytalanság vizsgálata során az elsőfokú bíróság igazságügyi ingatlanforgalmi és műszaki szakértői vizsgálatot rendelt el valamennyi ingatlanra.

A **cím 3** szám alatti ingatlan esetén az elsőfokú bíróság a tulajdoni hányadok értékét vizsgálta, mivel a bejegyzett albetétek a vételi jog gyakorlásakor, de már az opciós szerződések megkötésének idején sem léteztek. A teljes ingatlan forgalmi értékének meghatározása volt a szakértők feladata és ez alapján lehetett az egyes alperesek tulajdoni hányada értékét megállapítani. Valamennyi szakértő megállapította, hogy a felperesek engedélytől eltérően a műszaki előírások csaknem teljes figyelmen kívül hagyásával végeztek az ingatlanban átalakítást, amire sem használatbavételi, sem fennmaradási engedélyt nem kaptak. Szulyovszky László igazságügyi szakértő az ingatlan forgalmi értékét bruttó 772.890.715 Ft-ra értékelte. A szakértő kifejtette, hogy magát a forgalomképességet a használatbavételi engedély hiánya nem érinti, az ingatlan önmagában az elhelyezkedése miatt forgalomképes. Az ingatlan forgalmi értéke a vegyes funkcióira figyelemmel arányosítással értékelhető. Újraelőállítási költségszámítást is végzett, ehhez pótlólag NAV adatokat is bekért. Vizsgálta a szintterület mutatót, a felépítmény készültségi fokát, amit 45-70% közöttire becsült.

Az ingatlanforgalmi szakvélemény alapján szükségessé vált a műszaki szakértői bizonyítás arra nézve, hogy milyen műszaki feltételek teljesülése esetén adható ki az épületre fennmaradási engedély, ennek milyen költségvonzata van és milyen készülségi fokúnak tekinthető az épület, ez utóbbi kérdésben ugyanis az ingatlanforgalmi szakvélemény aggályos volt, ezen kívül a készülségi fokot túl széles intervallumban adta meg.

Dr. Márkus Gábor műszaki szakértő az épület készülségi fokát 15 %-ban állapította meg. Figyelemmel volt arra, hogy a tetőtéri szintet el kell bontani, ami nem is építhető újjá a szintterületi mutató túllépése miatt. Az épület homlokzati magasságára figyelemmel az épületben felvonót kell működtetni, ennek létesítéséhez födémáttörések szükségesek, amelyeket tervezni kell és el kell végezni a szükséges statikai megerősítéseket, valamint bontásokat. A lichthofokat vissza kell állítani, további parkolóhelyeket kell kiépíteni vagy az önkormányzattól megváltani. El kell végezni a hiányzó szakipari, épületgépészeti, épületvillamossági, környezetrendezési munkákat és el kell készíteni a fennmaradási engedélyezési dokumentációt. A perbeli esetben a 15%-os készülségi fokra is figyelemmel a hátralévő munkák értékét 816.000.000 Ft-ra becsülte.

A műszaki szakvélemény alapján az ingatlanforgalmi szakértői vélemény kiegészítését az akadályoztatott Szulyovszky László szakértő helyett Horváth György szakértő végezte el. A szakértő új ingatlanforgalmi szakértői értébecslést készített, amihez a NAV-tól kért be üzletekre és irodákra vonatkozó forgalmi adatokat és 5 variációban is értékelte az ingatlant. Maradványértékű értékelést készített Márkus Gábor szakvéleményében szereplő alapterülettel, amelyet 247.000.730 Ft-ban határozott meg (4. variáció), a panzió funkcióval pedig 247.400.000 Ft-ban (5. variáció). A bíróság ítélethozatala során figyelmen kívül hagyta a bontandó felépítményes ingatlanonkénti és albetétenkénti értékelést (1. és 2. variáció), mert a szakértő feladata a meglévő ingatlan forgalmi értékének meghatározása volt. Figyelmen kívül hagyta a maradványelvű 3. számú értékelést is, mert az értékelést a bíróság által meghatározott funkció mellett kellett elvégezni.

Az elsőfokú bíróság értékelte a felperes megbízása alapján, N.S. által készített magánszakértői véleményt is. A készülségi fokkal kapcsolatban a magánszakértő mindhárom ingatlan tekintetében úgy nyilatkozott, hogy tartószerkezeti, szakipari, installációs átalakításban részesültek, ami kimeríti a teljes felújítás fogalomkörét, ezért a tartószerkezeti kialakítás 100%-ban elkészült, a szakipari kialakítás 80-85 %-os, a villamos jellegű munkák 90%, az épületgépészet pedig 65% készülségi szintre tehető. Egyetértett azzal, hogy a felvonó kialakítása szükséges, ugyanakkor a helyiséigény biztosított, a födémáttörések rendelkezésre állnak. A szintterület-mutató a világítódudvar beépítésével nem növekszik. Nem értett egyet Márkus Gábor igazságügyi szakértő szakvéleményében megjelölt 15%-os készülségi fokkal, hanem azt 75-80%-ra tette. Végül 70% készülségi fokot arra figyelemmel állapított meg, hogy a kivitelezés nem felelt meg mindenben az előírásnak és ahhoz, hogy az épület megkapja a fennmaradási engedélyt, építőipari munkákat kell még végezni. Álláspontja szerint megfelelő mérnöki munkával a fennmaradási engedély kiadására bontás nélkül is alkalmas az épület, így az 1472 m² hasznos alapterületre 700.000 Ft/m² fajlagos egységár és 0,7 %-os korrekció mellett a forgalmi értéket 721.309.400 Ft-ban határozta meg.

Az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy a magánszakértő véleménye Márkus Gábor igazságügyi szakértő 15%-os készülségi fokra vonatkozó véleményét aggályossá tette, amely a perben rendelkezésre álló egyéb adattal is ellentétes volt. Az építésügyi hatóság nem kötelezte a felpereseket sem a tetőtéri szint, sem az udvar beépítettségének elbontására. N.S. magánszakértő logikus, szakszerű indokolását adta a bontás szükségtelenségének, amelyet egyezően adott elő Szulyovszky László igazságügyi szakértővel. Helyesen érvelt a magánszakértő azzal kapcsolatban is, hogy a világörökség mellett fekvő ingatlant a tervtanács városképi szempontból értékeli, a

tetőtéri funkciónak pedig nem városképi szempontból van jelentősége, hanem a tulajdonos elképzelései szempontjából.

A helyszíni szemle adatai és Szulyovszky László szakvéleménye alapján - figyelemmel a magánszakértői véleményre - a **cím 3** szám alatti épület készültségi fokát az elsőfokú bíróság 70 %-ra értékelte. Horváth György ingatlanforgalmi szakértő véleményének Márkus Gábor műszaki szakvéleménye alapján panzió funkcióra elkészített 5. pont szerinti maradványelvű értékelését fogadta el ítélkezése alapjául azzal korrekcióval, hogy az értékelés a fenti 70%-os készültségi fok mellett aggálytalan. Ennek megfelelően a 100%-os készültségi fok melletti ingatlanérték 1.183.372.386 Ft. Ez az értéket csökkentette a 70%-os készültségi fok miatt a további építési költségekkel, a 1587 m²-re számolt 285.660.000 Ft-tal és a parkolóhely megváltással 120.000.000 Ft-tal. Mindezek alapján a **cím 3** szám alatti ingatlan valós forgalmi értéke kerekítéssel 777.712.000 Ft. Ehhez képest a 200.004.000 Ft-os opciós vételár feltűnően aránytalan, az értékaránytalanság 544.000.000 Ft + áfa vételár mellett kiküszöbölhető, az adásvételi szerződések ezen vételár mellett érvényesek. A felperesek azonban a feltűnő értékaránytalanság esetén az adásvételi szerződések érvénytelenségének megállapítását kérték. A feltűnő értékaránytalanság jogkövetkezménye azonban az adásvételi szerződés részbeni érvénytelensége, mert az érvénytelenségi ok a vételár meghatározásával kiküszöbölhető. A III. és IV. rendű alperesek nem hivatkoztak arra, hogy a magasabb vételár mellett a vételi jogot nem gyakorolták volna. Mindezen indokok alapján az adásvételi szerződések teljes érvénytelenségét az elsőfokú bíróság nem állapította meg, az ezen alapuló törlési keresetet elutasította.

A **cím 1** szám alatti ingatlan esetén az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy Szulyovszky László szakértő a teljes ingatlanra vonatkozó vételárat bruttó 29.834.468 Ft-ra becsülte, dr. Márkus Gábor szakértő bruttó 29.101.191 Ft-ra. Az elsőfokú bíróság az összehasonlító módszerrel és a költségalapú módszerrel meghatározott forgalmi értékek számtani átlaga alapján a forgalmi értéket bruttó 38.007.815 Ft-ban fogadta el. Mindezek alapján úgy értékelte, hogy a 36.400.000 Ft-os opciós vételár a vételi jog gyakorlásának idején nem volt feltűnően értékaránytalan, ezért a **cím 1** szám alatti ingatlanra az I. rendű felperes másodlagosan előterjesztett keresetét, mint alaptalant elutasította.

A **cím 2** szám alatti ingatlan esetén Szulyovszky László szakértő a 640 m² alapterületű műszakilag még befejezetlen szórakozóhely forgalmi értékét bruttó 178.033.190 Ft-ban véleményezte. Dr. Márkus Gábor szakvéleményében a forgalmi értéket bruttó 140.227.130 Ft-ban javasolta megállapítani. A bíróság ezen helyiségek vonatkozásában mind Márkus Gábor, mind Szulyovszky László szakvéleményét aggályosnak ítélte, egyik szakvélemény sem volt alkalmas arra, hogy a **cím 2** szám alatti helyiség forgalmi értékét megállapítsa. Mivel a feltűnő értékaránytalanság bizonyítása a régi Pp. 164. § (1) bekezdése alapján az I. rendű felperes kötelezettsége volt, a bizonyítottság hiányát terhére értékelte és a **cím 2** szám alatti ingatlan opciós vételárának feltűnő értékaránytalanságát bizonyítottság hiányában nem állapította meg. Az I. rendű felperes törlési keresete mindezek alapján alaptalan volt.

Az elsőfokú bíróság a felperesek törlési keresetét mindkét jogcímen elutasította, így az I., valamint az V., VI., VII. és a X rendű alperesekkel szemben előterjesztett tűrésre kötelezés iránti kereset is tárgytalanná vált, azokat érdemi vizsgálat nélkül elutasította.

A felperesek harmadlagos keresete a régi Pp. 123. §-án alapuló elszámolásra, valamint az értéknövelő beruházásaik ellenértékének megfizetésére irányult. Mivel az alperesek az ingatlan tulajdonjogát adásvételi szerződéssel szerezték meg, ezért a felperesnek a harmadlagos kereseti kérelme második fordulata értelmezhetetlen. Az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy a felperesek a per során a harmadlagos keresetüket folyamatosan változtatták, a 7. sorszámú beadványában, majd a 11.

sorszámú jegyzőkönyvben, a 15. sorszámú beadványban és végül a 445. sorszámú jegyzőkönyvben. Ez utóbbi, a tárgyalás berekesztése előtti nyilatkozatukban arra hivatkoztak, hogy ezen kereseti kérelmük nem a feltűnő értékkülönbözlet megfizetésére vonatkozik, hanem az értéknövelő beruházások ellenértékének a megfizetésére azon alperesekkel szemben, akik az ingatlan tulajdonjogát megszerezték. Mivel a felperesek értéknövelő beruházásai a forgalmi értéknövekedésben jelennek meg, ezért az elsőfokú bíróság a régi Pp. 3. § (2) bekezdése alapján a harmadlagos keresetet a 7. sorszámú beadványban megfogalmazott tartalom szerint bírálta el. A 7. sorszámú beadványban az opcióval megszerzett ingatlan vételára (forgalmi értéke) és a kölcsönszerződésből eredő felperesi tartozások beszámításával a II-IV. rendű alperesek kötelezését kérték legalább 250.000.000 Ft értékkülönbözlet megfizetésére (az I. rendű felperesre esően 75%-os, a II. rendű felperesre esően 25%-os arányban).

A **cím 3** szám alatti ingatlan vonatkozásában az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy az opciós vételár feltűnően értékaránytalan volt, az értékaránytalanság kiküszöbölésével az opciós vételár 516.398.400 Ft + áfa. A III. és IV. rendű alperesek számadási kötelezettsége erre az összegre áll fenn. Ebben az összegben kerültek értékelésre a felperesek értéknövelő beruházásai is. A felpereseknek a vételártól független, kizárólag a beruházások értékének megfizetésére alapuló igénye alaptalan, ennek a jogszabályi alapját sem tudták a felperesek megjelölni.

Az alperesek a harmadlagos keresettel szemben időelőttiség címén pergátló kifogással éltek. Az alperesek pergátló kifogása alapos. A tényállásban ismertetett opciós szerződések szerint az alperesek elszámolási kötelezettsége az ingatlanok birtokbaadásával és a tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével nyílik meg. A felperesek által sem vitatott tényadatok szerint a III. és IV. rendű alperesek tulajdonjoga nem került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, és a **cím 3** szám alatti ingatlan birtokba bocsátása sem történt meg. A II. rendű alperes vonatkozásában mindkét ingatlan birtokbaadása megtörtént és a tulajdonjog bejegyzése is megvalósult, ugyanakkor a tulajdonjogot a bejegyző végzés jogerőre emelkedésének napján szerzi meg a tulajdonos a bejegyzés napjára visszamenő hatállyal. Mindezek alapján az alperesek elszámolási kötelezettsége még nem nyílt meg, ezért a felperesek marasztalásra irányuló keresete idő előtti volt, ebben a részében a bíróság a régi Pp. 157. § a) pontja alapján a pert megszüntette. Az alperesek azonban a felperesek keresetét nemcsak jogalapjában, hanem összekszerűségében is vitatták, ezért a bíróság a harmadlagos keresetet a jogalap vonatkozásában a régi Pp. 123. §-a alapján megállapítási keresetként vizsgálta és a „II-III. rendű alperesek vonatkozásában alaposnak ítélte”, „míg a II. rendű alperes vonatkozásában a keresetet bizonyítottság hiányában elutasította”.

Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a felperesek negyedleges keresetét érdemben nem vizsgálta, mert a harmadlagos keresetet részben megalapozottnak, részben időelőttinek ítélte. A kereset vagylagos jellegére figyelemmel csak az elszámolást követően vizsgálható, hogy a felpereseket érte-e kár a keresetükben megjelölt alperesi magatartással okozati összefüggésben. A teljesség kedvéért azonban kitért arra, hogy a felperesek a kölcsönszerződésekkel bizonyították, hogy az I. rendű alperes 2008-ban szabad felhasználású hitelt nyújtott, ugyanakkor ezt nem bocsátotta a felperesek rendelkezésére, hanem abból a felperesi tartozásokat rendezte. Az I. rendű alperes tehát szerződésszegő magatartást tanúsított, ugyanakkor a kimentés, az okozati összefüggés és az összekszerűség körében további bizonyítást kellett volna lefolytatni, amit az elsőfokú bíróság azért mellőzött, mert az összekszerűség a II-IV. rendű alperesek elszámolása előtt nem vizsgálható.

A felperesek a II-IV. rendű alperesek vonatkozásában részben, a többi alperes vonatkozásában teljesen peresztesek lettek, ezért az elsőfokú bíróság a perköltség viseléséről részben a régi Pp. 78. § (1) bekezdése, részben pedig a 81. § (1) bekezdése alapján rendelkezett. Az elsőleges és másodlagos keresetek pertárgyértékét az ingatlanok opciós vételarában: összesen

362.404.000 Ft-ban állapította meg. A tűrésre kötelezéssel érintett alperesek vonatkozásában a pertárgyérték nem meghatározható, így azt az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 39. § (3) bekezdés b) pontja alapján 450.000 Ft-ban határozta meg. A felperesek az elsődleges és másodlagos kereset tárgyában pervesztesek lettek.

A harmadlagos kereset pertárgyértéke az I. rendű felperes vonatkozásában 200.000.000 Ft, a II. rendű felperes vonatkozásában 50.000.000 Ft. A negyedleges kereset pertárgy értéke az I. rendű felperes vonatkozásában 400.000.000 Ft, míg a II. rendű felperes vonatkozásában 100.000.000 Ft. A felperesek vagylagos keresetet terjesztettek elő, ezért a pertárgyértéket az elsődleges és másodlagos kereset pertárgyértékében határozta meg az elsőfokú bíróság az Itv. 40. § (2) bekezdése alapján. Az ügyvédi munkadíj mértékét az elsőfokú bíróság 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése alapján határozta meg. Az illetékekre vonatkozó rendelkezés pedig a keresetlevél benyújtásakor még hatályos 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésén alapult.

A felperesek az elsőfokú bíróság 468-I. sorszám alatti végzésére tekintettel fellebbezésüket az alábbiak szerint tartották fenn (473. sorszám 8. oldalán található összegzés alatt): kérték, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet változtassa meg és a kereseti kérelmeknek teljes terjedelmében adjon helyt, azaz a II. rendű alperesnek a **hrsz 1, hrsz 2 és hrsz 3** helyrajzi számú ingatlanok ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjoga törlését és az I. rendű felperes tulajdonjogának visszaállítását, míg a III-IV. rendű alpereseknek a **hrsz 5, hrsz 6, hrsz 9, hrsz 10, hrsz 7, hrsz 4 és hrsz 8** helyrajzi számú ingatlanokra „bejelentett és széljegyzett tulajdoni igényének” törlését, a további érintett alperesek tűrésre kötelezését és a megelőző ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállítását rendelje el. Elsődlegesen azon indok alapján, hogy a tulajdonjogot keletkeztető adásvételi szerződések nem jöttek létre, másodlagosan, mert a tulajdonjogot megalapozó szerződések a vételár meghatározásának hiányában érvénytelenek vagy az opciós jog gyakorlás szabálytalanságára vagy régi Ptk. 255. § (2) és 258. § (3) bekezdésébe ütközés és/vagy a feltűnő értékaránytalanság miatt érvénytelenek.

Amennyiben a törlési keresetnek nem adna helyt a másodfokú bíróság, úgy abban az esetben is változtassa meg az ítélet rendelkező részét oly módon, hogy a **cím 3** szám alatti ingatlanokra vonatkozó feltűnő értékaránytalanság megállapításán alapuló érvénytelenséget állapítsa meg és annak kiküszöböléséről rendelkezzen, határozza meg, hogy az alperesi számadási kötelezettség mely felperesekkel szemben milyen összegben áll fenn és ez utóbbi esetben ezzel egyidejűleg kötelezze az I. rendű alperest 500.000.000 Ft kártérítés megfizetésére, amiből az I. rendű felperesnek 400.000.000 Ft, a II. rendű felperesnek 100.000.000 Ft teljesítendő, vagy amennyiben e tekintetben marasztalásra nem lát lehetőséget, az ítéletet részben változtassa meg és közbenső ítéletben állapítsa meg, hogy az I. rendű alperes megszegte a keresetben megjelölt kölcsönszerződéseket, illetve a hitelezés szabályait.

Kérték az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását a perköltségre vonatkozó részében is oly módon, hogy a felperesek javára vegye figyelembe a 81%-os pernyertességet. Kérték továbbá az alperesek perköltségben marasztalását azzal, hogy a felperesek másodfokú perköltsége az őket képviselő ügyvéd munkadíja, amelyet mindkét felperes vonatkozásában a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján kérnek megállapítani azzal, hogy a felperesi jogi képviselő jelenleg alanyi áfamentes.

Amennyiben az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatására nincs mód, úgy kérték az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését (457. sorszám 1. oldal).

A felperesek ezen túl fellebbezésükben az ítélet kiegészítését kérték azzal, hogy az elsőfokú bíróság

az ítélet rendelkező részében állapítsa meg, hogy mely ingatlanok vonatkozásában áll fenn a feltűnő értékaránytalanság és az értékaránytalanságon alapuló érvénytelenséget kivel szemben, milyen értéken, milyen intézkedéssel küszöbölte ki és ha a bíróság szándéka szerint ténylegesen számadási kötelezettség áll fenn, akkor az kit és kivel szemben terhel, milyen jogviszony alapján. Álláspontjuk szerint az ún. számadási kötelezettség már egy elszámolási jogviszony, amelyre nézve a jelen perben kereset nem lett előterjesztve, bizonyítás nem folyt. Mivel a II. rendű felperes felszámolás alá került, a felszámolónak pontosan tudnia kell, hogy az adott társaság kinek tartozik vagy kivel szemben van követelése és mekkora összegben. A **cím 3** számú házban található albetétek együttes értékét, 679.500.000 Ft-ot, amit a vételár alapjául szolgáló forgalmi értéként elfogadtak, de mint alperesi számadási kötelezettséget nem. Utaltak továbbá arra, hogy az ítélet egyéb részei mind jogalap mind összecszerűség vonatkozásában súlyos eljárási és szerkesztési ellentmondásokat tartalmaznak.

Az elsődleges kereset elutasítása körében sérelmezték, hogy bár az elsőfokú bíróság megállapította, hogy 2009. november 25-én az alperesek jognyilatkozata nem hatályosult, az ingatlanok tulajdonjogát nem szerezték meg, mégsem adott helyt az elsődleges keresetüknek. A megállapítással azonban érdemét tekintve az elsődleges keresetnek helyt adott, ítéleti szintű érdemi megállapítást tett az ítélet indokolásában. Kiemelték, kizárólag a 2009. november 25-én kelt és ahhoz kapcsolódó alperesi közlésekre és azon alapuló „tulajdonjog bejegyzésre széljegyzett igények törlésére” irányult a kereset. A bíróság ehhez kötve van, azon túl nem terjeszkedhet.

A másodlagos kereset tárgyában az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában szintén megállapította, hogy a **cím 3** szám alatti ingatlan vételára feltűnően aránytalan, ugyanakkor nem vette figyelembe, hogy az értékaránytalanság kiküszöbölésére vonatkozó keresetük a felpereseknek nem volt. Az áfa felszámítására vonatkozó megállapítást ugyan nem értik, azonban a bruttó 690.880.000 Ft forgalmi értéket elfogadják. Számszakilag érthetetlen, hogy vezethető le ebből az árból a 679.500.000 Ft számadási kötelezettség.

A harmadlagos kereset körében sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság a rendelkező részben állapítja meg, hogy az alpereseknek milyen vételáron van elszámolási kötelezettsége, ugyanakkor az értéknövelő beruházásaik ellenértékeként megjelölt 250.000.000 Ft megfizetésére az alpereseket nem kötelezi. Nem ad tájékoztatást az ítélet arról sem, hogy az értéknövelő beruházásokat melyik ingatlannál, melyik felperesnél, milyen mértékben vette figyelembe.

A negyedleges kereset tárgyában az ítélet indokolásából megállapítható, hogy az I. rendű alperes szerződésszegő magatartást tanúsított, a marasztalás azonban e körben is elmaradt.

Mivel az elsőfokú bíróság az indokolásból kitűnően már az elsődleges keresetnek is helyt adott, a látszólagos keresethalmazatra tekintettel már az elsődleges keresetnél meg kellett volna állnia.

Alapvető eljárási hibának tekintették a felperesek, hogy a II-IV. rendű alperesekkel szemben a hitelezési ügyletből eredő számadási kötelezettségre vonatkozó kereseti kérelmük nem volt, mégis erről rendelkezett az elsőfokú bíróság. Mindössze annyit kértek, hogy a II-IV. rendű alperesek az opciós vételárral számoljanak el, azaz azt fizessék meg és azon felül térítsék meg az értéknövelő beruházásaik értékét is.

Érdemben az ítéletet az alábbi indokok alapján vitatták:

Az elsődleges kereset tárgyában vitatták, hogy „a tulajdonjog a vételárat vitató közlések alapján 2009. december 10-én mégis létrejött volna”. Sérelmezték, hogy nem került sor az egyes ingatlanok konkrét vételárának meghatározására, így nincs érvényes opciós vételár. Kiemelték, hogy az alperesek a vételárat vitató nyilatkozatot 2009. december 10. napjáig az adásvételi szerződés létrejöttéig vonhatták volna vissza joghatályosan, erre azonban nem került sor. Nincs tudomásuk arról sem, hogy az alperesek az értékbecslőtől milyen szakvéleményt kaptak. Mindezek alapján az eredeti vételár kifogásolása miatt az új vételár megállapítására nem került sor, a létrejött adásvételi szerződés kellékhányos. Ez pedig az adásvétel szükségképpen érvénytelenségét eredményezi

figyelemmel a XXV. Számú Polgári Elvi Döntés I. pontjában foglaltakra. Mindezek kizárják a felperesek egyidejű késelemét is a régi Ptk. 303. § (3) bekezdése alapján. Vitatták a felperesek, hogy az opciós szerződések 8. pontjában foglalt tulajdonjog bejegyzési engedély a kijelölt vevőkre is érvényes lenne. Az elsőfokú bíróság egyáltalán nem reagált arra az ítéletben, hogy a 2009. november 25-én aláírt vételi jog gyakorlására kijelölő okirattól a **R. Kft.** kijelölése során kimaradt a **cím 1** szám alatti ingatlanban lévő **hrsz 2** alatti ingatlanra szóló kijelölés.

Álláspontjuk szerint az opciós szerződések semmisségére vonatkozó másodlagos keresetük is megalapozott. A perbeli opciós szerződést a felek a kölcsönügylet biztosítékként kötötték, ebben a kapcsolódó kölcsönügyletből eredő jogosulti elszámolási kötelezettséget nem, csak magát a beszámítás lehetőségét, mint a vételár megfizetésének egy módját határozták meg. Ez a megállapodás pedig a régi Ptk. 255. § (2) bekezdésébe ütköző rendelkezés. Ha ugyanis a **cím 3** szám alatti ingatlan egészére elfogadják a szakértő által megállapított 690.880.000 Ft-os forgalmi értéket, akkor kiderül, hogy a III-IV. rendű alperesek a felperesek tartozását jóval meghaladó értékre szereztek volna tulajdonjogot. Mindezek alapján a kölcsönszerződéssel egy időben kötött opciós szerződés a régi Ptk. 255. § (2) bekezdésének megkerülésére irányul, ezért az a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján semmis.

Vitatták a **cím 2** szám alatti ingatlan 2009. novemberi értékének bizonyítatlanságára vonatkozó ítéleti megállapításokat is. Kérték, hogy a másodfokú bíróság értékelje: 2008. áprilisában már a kölcsönt folyósító bank értékbecslése módosított az értéken, **229.000.000 Ft**-ban állapította meg az új forgalmi értéket. A 2006-os ügyletből maradt meg a **126.000.000 Ft**-os opciós vételár. A szakértők erre az ingatlanra azért nem tudtak egyértelmű értéket megadni, mert a piacon nem volt hasonló adásvételi ügylet. A felperesek utaltak arra, hogy azt a tényt, hogy 2009. december elején volt egy **300.000.000 Ft**-os készpénzes vevőjük a helyiségre, a vevő kérését akceptálva nem tudták bizonyítani.

A **cím 1** szám alatti 2 albetét 2009. novemberi értékénél az elsőfokú bíróság elfogadta az önálló albetétként való értékelést, nem állapított meg feltűnő értékaránytalanságot, pedig a szakértőknek itt is ugyanazt a módszert kellett volna előírni az értékelés alapjául mint a **cím 3** szám alatt. Azaz meg kellett volna határozni a működő üzlethelyiség egészének értékét és abból visszaszámolni az albetétek által képviselt hányadot.

A harmadlagos kereset tárgyában arra utaltak a felperesek, hogy azt a 2011. december 7-ei tárgyaláson tett pontosítással tartják fent változatlanul. Eszerint, ha a bíróság a feltűnő értékaránytalanságot nem tartja megállapíthatónak és ha az alperesek megszerzik az ingatlanok tulajdonjogát, az esetben a felperesek által elvégzett értéknövelő beruházásokkal el kell számolni, azt a felpereseknek ki kell fizetni.

Fenntartották továbbra is negyedleges keresetüket. Kérték azon megállapítást, hogy az I. rendű alperes szerződésszegő magatartást tanúsított, közbenső ítéletbe foglalni és "az összecszerűsége vonatkozó rész elutasítását hatályon kívül helyezni."

Az I. rendű alperes a Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.20.428/2019/3. számú és a Fővárosi Törvényszék 7.G.41.044/2011/468-II. számú végzésére fellebbezését az alábbi pontosítással tartotta fenn: a negyedleges kereset tárgyában a fellebbezése arra irányul, hogy az ítélet indokolásából az I. rendű alperesnek felrótt szerződésszegő magatartás megállapítására vonatkozó részt, mint iratellenest és megalapozatlant mellőzze a másodfokú bíróság; a harmadlagos kereset tárgyában a fellebbezés arra irányul, hogy a számadási kötelezettség mértékének meghatározásakor Dr. Márkus Gábor és Horváth György szakértők szakvéleményében megjelölt készültségi fok és forgalmi érték alapulvételével állapítsa meg a másodfokú bíróság, hogy a **cím 3** szám alatti ingatlan

vonatkozásában az opciós vételár nem feltűnően aránytalan, emiatt számadási kötelezettség nem áll fenn, vagy amennyiben a szakértők által megállapított 240.000.000 Ft-os forgalmi érték és a 204.000.000 Ft-os opciós vételár között a feltűnő értékaránytalanságot a bíróság megállapítaná, akkor a számadási kötelezettséget e kettő különbözetére állapítsa meg. Kérte továbbá, hogy a bíróság „a felperest” marasztalja az első- és másodfokú perköltségében, az I. rendű alperest képviselő ügyvéd munkadíját a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-a alapján kérte megállapítani azzal, hogy az ügyvédi iroda áfa körbe tartozik.

A **cím 3** szám alatti ingatlan forgalmi értékének meghatározása tárgyában az I. rendű alperes is érintett, a negyedleges kereset tárgyában hozott permegszüntető rendelkezések indokolása pedig iratellenes megállapítást tartalmaz, ezért terjesztett elő az I. rendű alperes fellebbezést az ítélet indokolása ellen.

A **cím 3** szám alatti ingatlan tárgyában tett minden olyan ítéleti megállapítás, amely az ingatlan 777.712.000 Ft-os értékére vonatkozik, megalapozatlan. Sérelmezte, hogy az elsőfokú ítélet e körben arra a felperesi magánszakértői véleményre támaszkodott, amely nem kívánt foglalkozni az ingatlan engedély nélkül, illetve építési engedély ellenében végzett beruházásának építésigazgatási kérdéseivel. Ugyanakkor az ügyben kirendelt ingatlan építész szakértő véleményét teljes mértékben figyelmen kívül hagyta.

Mivel több szakértő is kirendelésre került az eljárás során, ezért az I. rendű alperes fellebbezésében összefoglalta a szakértők különböző megállapításait. Szulyovszky László szakértő arra az álláspontra helyezkedett, hogy az ingatlan olyan speciális együttes, amelynek használati célja és funkciója a következő ingatlan vásárlók számára is eleve adott. Az I. rendű alperes álláspontja szerint önmagában már ez szakértői kiindulópont erősen megkérdőjelezhető. Az ingatlan lakóház volt és jelenleg is ekként van nyilvántartva és ugyan a felperesek a funkcióváltáshoz szükséges átépítésekbe belekezdtek, de sem használatbavételi, sem fennmaradási engedélyt nem kaptak. Emiatt lényeges kérdéssé vált, hogy az ingatlan milyen műszaki állapotban van. Az elsőfokú bíróság felhívására a szakértő számba vette, hogy mik azok a hiányosságok, sok esetben súlyos szabálytalanságok, amelyek miatt az átépítés nem felel meg az építési szabályoknak. Ezt követően a szakértő mégis úgy érvelt, hogy a belsőépítészeti kialakítás jelentéstartalommal és hangulatteremtő erővel rendelkezik. A negatívumokat és pozitívumokat úgy egyesítette a szakértő, hogy az épület készültségi foka, műszaki állaga vonatkozásában 55 %-os értékcsökkenést határozott meg. Ezt követően egyetlen számítási módszerrel, piaci összehasonlító adatok felhasználásával az ingatlan értékét 772.890.715 Ft-ban határozta meg. Mindehhez hozzátartozik, hogy a szakvéleményhez felhasznált adatok jórészt 2006-osak voltak. A szakvélemény kiegészítése körében a szakértő 2013. augusztus 21-ei beadványában megerősítette, hogy nincs használatbavételi engedély, így még a véglegesnek tekinthető funkció sem ismert. Erre tekintettel a készültségi fokot 45-70 %-ban határozta meg.

A perben kirendelt második igazságügyi szakértő dr. Márkus Gábor építész szakértő volt. A perben egyedül ő rendelkezett építész igazságügyi szakértői képesítéssel. Ő arra a következtetésre jutott, hogy a perbeli ingatlan tetőtere huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségnek számít, ugyanakkor a belmagasságra vonatkozó követelmények nem teljesülnek, ezért azt le kell bontani. Az épületben felvonót kell létesíteni, amelyhez fűdémátöréseket kell végezni, ami építési engedély köteles statikai beavatkozásnak minősül. Az OTÉK előírásai szerint 60 darab személygépkocsi elhelyezéséről vagy megváltásáról kell gondoskodni, ami hozzávetőlegesen 120.000.000 Ft-ba kerül. Mindezek alapján a teljes épület készültségi fokát 15 %-ban határozta meg, sőt kitért arra is, hogy az épület a jelenlegi állapotában semmilyen funkcióra nem alkalmas.

A perben kirendelt harmadik igazságügyi szakértő Horváth György ingatlanforgalmi szakértő. Ő az ingatlan forgalmi értékét 5 féle módszer alapján határozta meg. Tehát míg a Szulyovszky-féle szakvélemény eleve adotttnak veszi az építmény speciális funkcióját, addig a Horváth-féle

szakvélemény többféle funkció alapulvételével is ad értékelést és mindegyik közel azonos nagyságrendű forgalmi értéket határoz meg.

Az I. rendű alperes sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a felpereseket támogató magánszakértő szakvéleményét is elfogadta. Sokat elmondott N.S. magánszakértő által összeállított szakvéleményről, hogy az ügy egyik központi kérdése, az ingatlan műszaki készültségi foka vonatkozásában eleve úgy foglalt állást, hogy ezzel ő nem kíván foglalkozni. N.S. nem is rendelkezik építész igazságügyi szakértői kompetenciával ugyanúgy, mint Horváth György és Szulyovszky László sem. Építész szakértői kompetencia hiányában azonban az ügyben nem lehetett volna állást foglalni. Az elsőfokú bíróság a kirendelt építész szakvéleményét nem fogadta el fő megállapításai tekintetében, mert álláspontja szerint alapos aggályokat keltett azzal szemben N.S. magánszakértő véleménye és a felperesek fennmaradási engedély iránti kérelmét elutasító határozatok tartalma. Sem a tetőtér, sem az udvar beépítésének elbontására nem kötelezték korábban a hatósági eljárásokban a felpereseket. Elfogadta N.S. szakvéleményét a bontás szükségtelenségében és hogy a fennmaradási engedélyezési eljárásban a tervtanácsai vélemény megadása nem ütközhet akadályba. Ezért dr. Márkus Gábor által megállapított 15 %-os készültség helyett 70%-os készültségi fokot állapított meg. Ez a megállapítás azonban súlyosan jogszabálysértő az I. rendű alperes nézete szerint. A településrendezési és az építészeti- műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII.7.) Korm. rendelet 15. §-a alapján állította dr. Márkus Gábor és Horváth György is, hogy világörökség ezen kiemelt helyszínén a tervtanács nem engedélyezne olyan terveket, amelyekben a legfelső, legszebb panorámával rendelkező egyébként jogsértően felhúzott emeleten huzamos emberi tartózkodásra nem alkalmas belmagasságú raktárhelyiséget hozzanak létre. Az elsőfokú bíróság súlyosan tévedett, amikor dr. Márkus Gábor építész szakkompetenciával rendelkező szakértő megállapításaival szemben N.S. szakvéleményét fogadta el. Ez a szakvélemény kizárólag a fél szakszerűen előadott saját álláspontjaként lett volna figyelembe vehető.

Az I. rendű alperes kifogásolta továbbá a negyedleges kereset tárgyában tett, az indokolásban található megállapításokat is. A negyedleges kereset tárgyában a pert időelőttiségi címen megszüntette az elsőfokú bíróság, ugyanakkor arra kitért, hogy az I. rendű alperes miért szegte meg a hitelszerződéseket. Az I. rendű felperes azonban maga írta le az eljárás során benyújtott 2009. október 12-ei likviditási tervében, hogy 2008. decemberében azzal az indokolással folyósítottak számára 50.000.000 Ft hitelt, hogy abból rendezze egyéb adósságait, visszapótolja a hitelszerződés óvadékait és hogy a felvett hitelt a korábbi hitelei pontos fizetésére fordítsa. Kifejezetten rosszhiszemű nyilatkozat az I. rendű felperes részéről minden fentiekkel ellenkező állítás. Mindezek alapján az ítélet a negyedleges kereset tárgyában is megalapozatlan.

Az I. rendű alperes fellebbezéséhez 2.500.000 Ft illetéket rótt le.

A III. és IV. rendű alperesek fellebbezésükben elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének indokolását kérték megváltoztatni úgy, hogy a keresetet a III. és IV. rendű alperesekkel szemben a bíróság teljes egészében utasítsa el. Arra hivatkoztak, hogy az elsőfokú bíróság a felperesek elsődleges és másodlagos keresetét elutasította, az indokolásban foglaltak alapján annak azonban részben helyt adott. A harmadlagos keresetet azért kérték elutasítani, mert az csak arra az esetre vonatkozott, ha az elsődleges és másodlagos kérelmeknek a bíróság nem adna helyt.

A másodlagos fellebbezési kérelmüket vagylagosan terjesztették elő. Elsődlegesen annak megállapítását kérték, hogy az opciós jog gyakorlásának időpontjában a vételár egyik adásvételi szerződésben sem volt feltűnően aránytalan. A másodlagos fellebbezésük vagylagos kérelme pedig arra irányult, ha a másodfokú bíróság mégis megállapítaná a feltűnő értékaránytalanság fennállását, úgy a fizetendő vételárat mérsékelje, az eljáró műszaki szakértő véleményét vegye figyelembe, az

544.000.000 Ft-os értéket bruttó értéken értékelje, valamint alkalmazza a PK 267. számú állásfoglalást is. A feltűnő értékaránytalanság megállapításának esetére a III. és IV. rendű alperesek elfogadják azt a jogkövetkezményt, hogy az érvénytelenségi okot kiküszöbölve a létrejött adásvételi szerződéseket a bíróság érvényessé nyilvánítsa. Kérték továbbá a másodlagos kereset tárgyában a per megszüntetését, amennyiben megállapítható, hogy konkrét kereseti kérelem hiányában fennáll a régi Pp. 157. § (1) bekezdés a) pontja szerinti megszüntetési ok. E körben arra hivatkoztak, hogy a felperesek a szakértői bizonyítás lezárását követően sem egészítették ki a feltűnő értékaránytalanság összegével a kereseti kérelmüket, a feltűnő értékaránytalanság körében előterjesztett kereset immanens része ugyanis magának a feltűnő értékaránytalan összegnek a megjelölése, így a kereseti kérelem nem minősül határozottnak.

A harmadlagos fellebbezésükben sérelmezték, hogy bár a felperesek is a felperesi tartozás beszámításával kérték az alperes kötelezését és mind II., mind III. és IV. rendű alperesek az elszámolás körében a fennálló tartozás beszámítását kérték, erre az ítéletben nem került sor. Hivatkoztak a BH2008. 11.510. szerinti jogesetre: a vételi jog gyakorlása esetén az elszámolásra az opciós vételár és a kölcsön címén fennálló tartozás összevetése alapján kerülhet sor. A fennálló hiteltartozás beszámításánál nem lehet figyelmen kívül hagyni, hogy a felperesek a 2006-ban és 2008-ban nyújtott hitelt a mai napig nem fizették vissza, a hiteltartozást a felperesek annak kamataival kötelesek beszámítani. A tartozások kimutatására nem került sor, holott az elszámolás csak ezzel együtt történhet meg. Kiemelték, az elszámolás csak a tulajdonjog bejegyzését és a birtokbaadás megtörténtét követően esedékes. Sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság az ítélet rendelkező részében a III. és IV. rendű alpereseket terhelő számadási kötelezettség összegét a feltűnő értékaránytalanság jogkövetkezményeinek kiküszöböléseként megállapított alperesenkénti vételár összegével határozta meg, nem pedig a felperesek által e kérelem körében kért értéknövelő beruházások ellenértékeként igényelt legfeljebb 250.000.000 Ft összegben. Ezzel az ítélet túlterjeszkedett a kereseti kérelmen a régi Pp. 215. §-ára figyelemmel. A számadási kötelezettség megállapítása körében kérték annak megvizsgálását, hogy a perbeli esetben fennállt-e olyan jogviszony, amely alapján az alperesek számadásra kötelesek a felperesekkel szemben, azaz fennállnak-e a Pp. 123. §-ban foglalt feltételek. Ha nem, e körben is kérték a kereset elutasítását (BDT2016. 3541, BDT2000. 219).

A III. és IV. rendű alperes kérte továbbá az ítélet kiegészítését az alkalmazott számszaki levezetésekkel, így különösen a III. és IV. rendű alperes számadási kötelezettségét megállapító összeg levezetésével, illetőleg az ítélet 44. oldal 3. bekezdésében található 544.000.000 Ft + áfa levezetésével a 48. oldalon található összeg levezetését, az áfa alkalmazását előíró jogi hivatkozás beillesztését és a számszaki levezetésektől függően az esetleges számszaki hibák kijavítását. Mindkét fellebbező alperes illetékfeljegyzési jog engedélyezését kérte.

A III. és IV. rendű alperesek fellebbezésüket elektronikusan benyújtott beadványukban kiegészítették. A fellebbezésük kiegészítésében kiemelték, hogy csak az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását kérik, hatályon kívül helyezését azonban nem, figyelemmel az eljárás rendkívül hosszú időtartamára, a pergazdaságossági szempontokra és a jogbiztonságra. Érdemben az alábbiakra hivatkoztak.

A **cím 3** számú épület tárgyában kikötött vételár nem volt feltűnő értékaránytalan. Az elsőfokú bíróság az érvénytelenségi okot kiküszöbölő 544.000.000 Ft + áfa vételár mellett nyilvánította érvényessé az adásvételi szerződéseket. A vételár meghatározása során azonban súlyos jogsértéseket követett el, így megsértette a régi Pp. 177. § (1) bekezdését, 182. § (3) bekezdését és 206. § (1) bekezdését.

Rámutattak arra, hogy az ingatlan forgalmi értékének megállapítása során az alábbi főbb

paramétereket vette figyelembe az elsőfokú bíróság: 1587 m² alapterület, 70%-os készültségi fok, az épület használhatóságához szükséges 235.000.000 Ft költség és a szükséges parkolóhelyek megváltása 120.000.000 Ft. Az épület panzió funkcióval meghatározott 100 %-os készültsége mellett a 2009. novemberi forgalmi érték 1.183.372.386 Ft.

A fenti tényekből kiindulva az elsőfokú bíróság Horváth György ingatlanforgalmi szakértő véleményének 5. verziója szerinti panzió funkcióval kalkulált maradványelvű értékelésével határozta meg az ingatlan forgalmi értékét azzal a súlyos hibával, hogy Márkus Gábor műszaki szakértő által meghatározott 15% készültségi fokot bírói mérlegeléssel korrigálta a felperesi magánszakértő szerinti 70%-os készültségi fokra. Ezzel jelentősen eltérítette az opciós vételárat a kirendelt szakértő által meghatározott 240.000.000 Ft-hoz képest 537.712.000 Ft-tal. A szakvéleményekből önkényesen ragadott ki egyes tényadatokat, így a területnagyságot jogellenesen nettó 1587 m²-nek tekintette. A szakvélemények egységes, koherens felhasználása helyett minden szakvéleményből az alperesekre legterhesebb elemek kerültek kiválasztásra.

Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a kötelezően alkalmazandó építéshatósági jogszabályokat. A beépíthetőségre vonatkozó előírásoktól eltérő mértékben határozta meg az értékelhető területnagyságot. Ezért azt 1258 m²-ben kérték megállapítani. Az elsőfokú bíróság megsértette az egységes értékelés követelményét, ugyanis a szakértői véleményt a maga egészében kell értékelni és a régi Pp. 221. § (1) bekezdésében foglaltak szerint meg kell indokolni, hogy miért jutott a szakértői véleményben foglaltaktól eltérő meggyőződésre. Ennek az elsőfokú bíróság nem tett eleget. Dr. Márkus Gábor szakvéleményét és az erre épülő Horváth György által adott ingatlanforgalmi szakvéleményt jogellenesen téves indokok alapján mellőzte. A magánszakértői vélemény a régi Pp. 177. § (1) bekezdése szerint nem minősül bizonyítási eszköznek, legfeljebb a perszakértői vélemény aggályossá tételére, bizonyító erejének lerontására lehet alkalmas. Amennyiben az ellentmondások nem tisztázhatók, ebben a körben további bizonyítási eljárás lefolytatása lett volna szükséges, az elsőfokú bíróság nem fogadhatta volna el mérlegeléssel a fél megbízása alapján készült magánszakértői véleményben foglaltakat az ítélezése alapjául.

A III-IV. rendű alperesek hangsúlyozták, hogy az ingatlan építéshatósági helyzeténél nem lehet eltekinteni attól, hogy a forgalmi értéket csak a jogkövető magatartás mércéjével lehet meghatározni. Figyelemmel kell lenni a **szabályzatról** szóló 29/2004. (VI. 4.) rendelet módosításáról szóló 32/2008. (XII. 5.) önkormányzati rendeletre, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. §-ára, 33. §-ára, 42. §-ára, 44. § (5) bekezdésére, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 48. § (1) bekezdés a) és 48/A. § (1) bekezdés a) pontjára, az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 56. §-ára. A 2,17 %-os többlet szintterületi-mutatóval számolt építményrészért, ami jelenleg az épület 40%-a, jogszerűen nem adható ellenszolgáltatás, hiszen az nem maradhat fenn, az ilyen szolgáltatást tartalmazó ügylet a Ptk. 6:107. § (1) bekezdése szerint semmis. Mindezek alapján kérték az építéshatósági előírásoknak megfelelő bruttó 1479,5 m²-t alapul venni, és ennek nettó értékeként a szakvéleményben szereplő 1257,5 m²-ből kiindulni.

A perben minden szakértő megállapította, hogy a felperesek engedély nélkül, illetve attól eltérően, a műszaki előírások csaknem teljes figyelmen kívül hagyásával végeztek átalakítást az ingatlanban, amire sem használatbavételi, sem fennmaradási engedélyt nem kaptak. A jelen perben ügydöntő jelentősége van a túlépítettség követelményeinek levonásának, a használhatósági állapot kialakításához szükséges költségek meghatározásának. A kirendelt szakértő által meghatározott 15%-os készültségi fokhoz képest a magánszakértői vélemény 70 %-os készültségi fokot állapított meg. Ennek során perdöntő jelentősége van, hogy a beépítettségi szabályok megsértéséből eredő túlépített rész elbontható-e, mivel ez határozza meg a készültségi fokot. Iratellenesen állapítja meg a

magánszakértő, hogy a kialakított struktúrára a használatbavételi engedély kiadható. Ez a megállapítása mind Márkus Gábor, mind Horváth György visszabontási kötelezettséget megállapító szakvéleményével ellenkezik. Az építéshatósági eljárásban született közigazgatási határozatokban egyértelműen az szerepel, hogy az ingatlanra használatbavételi engedély nem adható. N.S. szakértő a 433. sorszámú jegyzőkönyvbe foglalt tanúvallomásában úgy nyilatkozott, hogy nem tud válaszolni arra a kérdésre, hogy egy 269 m² alapterületű ingatlanhoz tartozó 5,5 szintterületi-mutató mellett 1472 m² hasznos alapterület tartozik-e. A csökkentés mértékénél jogalapot nem tudott megjelölni, de arra hivatkozott, hogy azt a 60 éves szakmai tapasztalata alapján határozta meg. A szakvélemény önmagával is ellentmondásban áll, hiszen a 16. és 19. oldalon valamennyi készültségi fokot 75-80 %-ra értékeli, majd később minden egyéb indokolás nélkül 70 %-ról beszél. Értékeli a tető elkészítését, ugyanakkor később a tetőrészt az építéshatósági bizonytalanságok miatt mégsem veszi figyelembe. Nem tudott a szintterületi mutató kérdésében arra nyilatkozni, hogy mi a következménye a túllépésnek. Nem tudta továbbá megindokolni a készültségi fok általa megállapított arányát a vonatkozó jogszabályok alapján sem, hanem bevallottan gyakorlati tapasztalatai alapján hasraütésszerűen határozta azt meg. Mindezek alapján a szakvéleményét ki kellett volna zárni a bizonyítékok köréből.

A Szulyovszky-féle szakvéleménnyel kapcsolatban hangsúlyozták az alperesek, hogy az általuk áttekintett periratban semmi nem utal arra, hogy a készültséget a szakértő 70 %-ban határozta meg. A szakvéleménye 25. oldalán a műszaki állagra vonatkozó értékcsökkenés a befejezetlenség miatt 55%-ban került meghatározásra, amely alapján a készültségi fok a szakértő álláspontja szerint 45%-os. Szulyovszky szakértő jelezte, a készültségi fokot a helyszíni szemlét időben két évvel megelőző időpontra nem tudja megállapítani dokumentáltság hiányában.

A Fővárosi Törvényszék nem fogadta el Márkus Gábor szakértőnek a tetőtéri szint és az udvar beépítettségének elbontására és a 15%-os készültségi fokra vonatkozó véleményét. Az alperesek azonban utaltak arra, hogy a **Polgármesteri Hivatal** KI/5034/25/2012/VII. számú, 2012. december 15-én kelt határozatában elutasította a felperesek fennmaradási engedély iránti kérelmét a **cím 3** szám alatti ingatlan tekintetében. A hatóság érdemben azért nem tudta elbírálni a fennmaradási kérelmet, mivel a szükséges építészeti és műszaki tervdokumentációk és azok jogszabályban előírt mellékletei nem álltak rendelkezésre. A **Városnév** Kormányhivatala másodfokú, BPD/002/00296-4/2013. számú, 2013. március 19-én kelt határozatában ismét felhívta az érintettek figyelmét arra, hogy az engedély nélkül épített építményrészeket csak fennmaradási engedélyezési eljárás keretében megadott fennmaradási engedély alapján lehet használatba venni. A Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 10.K.31.618/2013/10. számú ítéletében a felperesek keresetét elutasította és egyetértett a másodfokú hatóság határozatával a fennmaradási kérelem elutasítása tárgyában. A bontás elrendelésére nem azért nem került sor, mert az építési hatóság mérlegelési jogkörében eljárva így határozott, hanem azért, mert az Étv. 48. §-ban szereplő elévülési határidő letelte miatt már nem intézkedhetett a bontás elrendeléséről. Valamennyi hatóság azonban utalt arra, hogy az építményt használni csak fennmaradási engedélyezési eljárásban megadott fennmaradási és továbbépítési engedély alapján lehet.

Az épület használhatóságához szükséges költségek tekintetében is sérelmezték az elsőfokú bíróság ítéletét. Rámutattak arra, hogy elsőfokú bíróság Márkus Gábor szakvéleményének 54. oldalán meghatározott elszámolást egyoldalú mérlegeléssel megváltoztatta és a 15 %-os készültségi fokra irányadó 510.000 Ft levonás helyett 180.000 Ft-tal számol, a szorzandó területet pedig indokolás nélkül 1587 m²-ben jelöli meg. A parkolómegváltás 120.000.000 Ft-os összegét és annak szükségességét az alperesek nem vitatták. A szakvéleményekből történő egyoldalú szemezgetés azért sem indokolt, mert pl. Szulyovszky szakvéleményében, illetőleg személyes meghallgatása

során a 361. sorszámú jegyzőkönyv 8. oldalán azt fejtette ki, hogy a hátralévő munkák értéke egységáron 600-800.000 Ft között tehető négyzetméterenként, inkább közelebb a 800.000 Ft-hoz. A tényállás megállapítása körében kirekeszti **D.Cs.** alperesi magánszakértő szakvéleményét, amely azt rögzíti, hogy az ingatlan jelen fizikai állapotában az engedélyezések nélkül a piacon forgalomképtelen.

A támadott ítélet az épület 100 %-os készültségi fok melletti forgalmi értékét 1.183.372.386 Ft-ban határozza meg. A Horváth-féle szakvélemény ettől teljesen eltérő összegeket állapít meg. Az ingatlan forgalmi értéke kapcsán rámutattak arra is az alperesek, hogy az FHB lakásindex szerinti vételi jog gyakorlással érintett időszakban az ingatlanának 12 %-os csökkenést mutattak 2006-hoz képest. Az ingatlanforgalmi szakértők az ingatlan elhelyezkedésére vonatkozóan kiemelten értékelték a terület dunai hajózási korridor szerepét, azonban a **szabályzatban** a rakpart távlati átalakítására olyan előírás található, hogy a hajóállomás építményei elbontandók. Kiemelték továbbá, hogy az épületnek jelenleg nincs funkciója, mivel eredeti funkcióját döntő részben megszüntették, az új funkciója pedig még nincs kialakítva. Mindezen jogellenes szubjektív korrekciókat követően alakulhatott ki az elsőfokú bíróság által megállapított 777.712.000 Ft vételár, amely még a felperesi magánszakértő által meghatározott 721.309.400 Ft vételárnál is 56.402.600 Ft-tal magasabb. Ezért az alperesek a **cím 3** szám alatti épület forgalmi értékének meghatározása során kérték, hogy a másodfokú bíróság Horváth György szakvéleményét a jogellenes bírói korrekciók nélkül fogadja el. Ez pedig a hibahatáron belül megjelölt 240.000.000 Ft-os forgalmi érték.

A III. és IV. rendű alperes kifejtette továbbá, hogy téves az elsőfokú bíróság ítélete a tekintetben is, hogy a vételi jognyilatkozat hatályosulásának időpontja 2009. december 10. napja. Hivatkoztak a KGD2007. 153. számú jogesetre, mely szerint a földhivatali eljárásban a vételi jog gyakorlása esetén az egyoldalú nyilatkozat megtétele igazoltnak tekinthető, ha a szabályosan címzett iratot a posta - a kézbesítés kétszeri eredménytelen megkísérlését követően - nem kereste jelzéssel küldi vissza a feladónak. A vételi jog gyakorlásával összefüggésben a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 15. § (4) bekezdésében előírt módon kell igazolni, hogy az egyoldalú jognyilatkozatot a jogosult a kötelezett felé megtette. Az alperesek hivatkoztak a bírósági gyakorlatra (BH1996. 661., BH2008. 172.), amely ugyanezen jogi álláspontot fejt ki. Nézetük szerint az elsőfokú bíróság az opciós szerződés rendelkezéseit tévesen értelmezte. Amennyiben az elsőfokú bíróság értelmezését fogadnánk el, a jognyilatkozat címzettjeként a kötelezett az alapvető szerződéses együttműködést megszegő magatartásával meg tudná akadályozni azt, hogy a szabályosan címzett, hozzá megérkező jognyilatkozat vele szemben hatályosuljon. Ezt támasztja alá a régi Ptk. 214. § (1) bekezdéséhez fűzött kommentár is. A "kézhezvétel" a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint nem jelent automatikusan tudomásszerzést, pusztán azt, hogy a címzetthez az írásbeli küldemény megérkezett. Erre utal az ÍH2012. 120. szám alatt megjelent jogeset is. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság megalapozatlanul kötötte a jognyilatkozat közlését a felperesek tudomásszerzéséhez és jelölte meg a hatályosulás időpontját 2009. december 10. napjában. Ugyanakkor a felperesek felróható magatartása (a küldemény át nem vétele) is jogi relevanciával bír. Mindezek alapján a vételi jognyilatkozat hatályosulásának időpontja helyesen 2009. november 25. napja.

A III-IV. rendű alperesek sérelmezték, hogy a felperesek harmadlagos kereseti kérelmét az elsőfokú bíróság bírói értelmezéssel állapította meg. A felperesek a számadási kötelezettség megállapítását csak az opciós vételárak és a hiteltartozásokból eredő követelések beszámítását követően megmaradó összegre kérték. Emellett 250.000.000 Ft megfizetésére kérték kötelezni az alpereseket. A számadási kötelezettség körében kérték, hogy a másodfokú bíróság vizsgálja meg, van-e helye számadási kötelezettség megállapításának a régi Pp. 123. §-ában foglaltak szerint. A BDT2016.

3541. számú jogeset szerint számadási (elszámolási) kötelezettség megállapítása iránt akkor terjeszthető elő keresetet, ha az egyik fél kötelezettsége - jogszabály vagy szerződés alapján - a másik fél vagyonának a kezelése. Sem a perbeli szerződéses jogviszony, sem jogszabály rendelkezése nem keletkeztetett vagyonkezelési kötelezettséget az alperesek terhére. Hivatkoztak továbbá az alperesek arra, hogy a felperesek is kérték a felperesi tartozások beszámítását, amelyet az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyott. Az elsőfokú bíróság az ítélet rendelkező részében a III. és IV. rendű alpereseket terhelő számadási kötelezettség összegét a feltűnő értékaránytalanság jogkövetkezményeinek kiküszöböléseként megállapított vételár összegében határozta meg, amely jóval meghaladta a felperesek által az értéknövelő beruházások ellenértékeként igényelt 250.000.000 Ft-ot. E körben az elsőfokú bíróság megsértette a régi Pp. 3. § (2) bekezdésében írt kérelemhez kötöttséget, és döntése a régi Pp. 215. §-a alapján túl is terjedt a kereseten (BH2017. 5.170. és a BH2018. 5.150. számú eseti döntés). A fentiekén túl a számadási kötelezettség összecszerúsége sem helyes. A BH.2008. 11.510. számú eseti döntés szerint a vételi jog gyakorlása esetén az elszámolásra az opciós vételár és a kölcsön címén fennálló tartozás összevetése alapján kerülhet sor. A 2006. évben nyújtott kölcsön összegét a mai napig nem fizették vissza a felperesek, így az alperesek a teljesítés napjáig számított kamatokra is jogosultak. Az alperesek az ingatlant továbbra sem tudják hasznosítani, ebből eredően őket folyamatosan kár is éri. Ezen túlmenően vitatták azt is, hogy az opciós jog gyakorlásakor a számadási kötelezettséggel érintett ingatlanok vételárát áfával terhelten kellene meghatározni. Ez helytelen egyrészt azért, mert az opciós megállapodás szerinti eladó természetes személy, aki a jogügylet után általános forgalmi adó fizetési kötelezettséggel nem tartozik, másrészt a számadási kötelezettség meghatározásánál a szakvélemények eleve bruttó összeggel számoltak. Az alperesek fellebbezésük 1. számú mellékleteként csatolták a kölcsönszerződésből eredő beszámítandó felperesi tartozások kimutatását.

A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben az I. rendű alperes fellebbezésére úgy nyilatkoztak, hogy az I. rendű alperes a régi Pp. 233. § (1) bekezdése alapján az első-, másod- és harmadlagos keresetek tárgyában fellebbezésre nem jogosult, ezen joga csak a negyedleges keresetre terjed ki. Amennyiben a banki hitelezési szabályzat szerinti fedezeti érték maximum 40 %-áig folyósítható a hitel, úgy indokolt, hogy a felperesek által is becsült ingatlanérték 750-800.000.000 Ft. A fellebbezés ezért indokolatlan, az I. rendű alperest másodfokú perköltség nem illeti meg. Az ítélet indokolása ellen benyújtott fellebbezés illetéke legfeljebb 8.000 Ft lehetett volna, ehelyett az I. rendű alperes 2.500.000 Ft-ot fizetett meg.

A III. és IV. rendű alperesek fellebbezésére kifejtették, hogy 2009. novemberében az épületnek volt egy adott alapterülete, volt négy eredeti szintet is magába foglaló készültségi foka és kétségtelenül **városnév** egyik legdrágább telkén áll, ezeknek a tényeknek a figyelembevételével kellett meghatározni az értékét. A III-IV. rendű alperesek fellebbezésében van egy új elem, mégpedig az, hogy a felperesek egyik kereseti kérelme sem tartalmazott a kölcsönügyletből való elszámolásra szóló igényt. A felperesek sem a keresetlevél benyújtásakor, sem jelenleg nincsenek abban a helyzetben, hogy a kölcsönügyleteken alapuló elszámolás helyességének megállapítását kérik. A mai napig nem tudják, hogy a kölcsönszerződéseikből eredő követelések kinél vannak, kik jogosultak azt érvényesíteni. A harmadlagos kereseti követelésük csak az alperesi tulajdonszerzések esetére bejelentett és csak a hitelből finanszírozott - az opciós vételárban nem szereplő - értéknövelő beruházásaik elszámolásra és kiadásra irányul összesen 250.000.000 Ft értékben, amely kérelem semmiképpen sem értelmezhető az alapkölcsön ügyletből eredő elszámolási igényként. A perbeli bizonyítás is kizárólag arra terjed ki, hogy az eredeti jogosultól ki és milyen úton szerezte meg az opciós jog gyakorlásának a lehetőségét.

Az I. rendű alperes észrevételeiben rámutatott arra, hogy a felperesek fellebbezési ellenkérelme nem

cáfolja azt, hogy az elsőfokú bíróság kirívóan okszerűtlenül járt el a **cím 3** számú ingatlan forgalmi értékének meghatározása során. Nem cáfolja azt sem, hogy rosszhiszeműen állították az eljárás során a felperesek, hogy csak a hitelfelvételt követően szembesültek azzal, hogy a kölcsönt nem használhatják fel szabadon. Felhívták a figyelmet arra, hogy maga az I. rendű felperes rendelkezett arról, hogy a felvett hitel milyen bankszámlára kerüljön kifizetésre, a 2011. november 3-ai "kereset megerősítés" elnevezésű iratához maga csatolta azt a likviditási tervet, mely szerint a felek közös egyeztetésének és megállapodásának eredménye volt a 2008-as 50.000.000 Ft-os hitelfelvétel és felhasználásának meghatározása. Az I. rendű alperes kiemelte, 2008-ban megoldást próbált találni az ügylet azonnali felmondása helyett a helyzet konszolidálására, együttműködési kötelezettségének eleget tett, a szerződést nem szegte meg. Mindaddig, amíg az elszámolás a II-IV. rendű alperes és a felperesek között nem történik meg, a felpereseket kár nem éri, ezért az elsőfokú bíróság permegszüntető végzése megalapozott volt. Közbenső ítélet hozatalának viszont nincs helye, mert az I. rendű alperes a kölcsönszerződést nem szegte meg, a negyedleges keresetet a bíróság érdemben nem is vizsgálhatta.

A III. és IV. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmünkben kiemelték, hogy az ő fellebbezésük is csak az elsőfokú ítélet megváltoztatására irányul. Álláspontjuk szerint az elsőfokú ítélet nem tekinthető sem részítéletnek, sem közbenső ítéletnek.

A felperesek elsődleges fellebbezési kérelme tárgyában az alábbiakat adták elő. Az alperesek minden tekintetben az opciós szerződésben foglaltak szerint jártak el, e körben mindenben egyetértettek a hatályon kívül helyezett 5.G.40.074/2010/45. számú részítélet 12-17. oldalán rögzített indokolással az opciós jog gyakorlására nézve. Az opciós szerződés 5., 8. és 16. pontja alapján a kézhezvétel csak annyiban releváns, hogy azt követően kerülhet sor a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére. A felperesek a másodfokú eljárásban kísérletet tesznek elsődleges keresetük ártértelemezésére, mely törekvés ellentétes a régi Pp. 146. § (1) bekezdésében foglaltakkal. Vitatták a felperesek jogi érvelését az opciós vételár tekintetében is. Az opciós szerződés 2. és 7. pontja alapján a vételi jog gyakorlása különválik az ármeghatározási eljárástól. Az elsőfokú bíróság helyesen utalt arra, hogy az opciós szerződések tartalmazták az opciós vételárat, ezért azt az opciós jog gyakorlásakor nem kellett külön feltüntetni. Nem értettek egyet a felperesek azon jogállítással sem, hogy a vételi jog gyakorlásáról szóló jognyilatkozat tartalma nem felel meg a jogszabályi rendelkezésnek. A BH2006. 170. eseti döntés szerint vételi jogát akkor is jogszerűen gyakorolja a fél, ha az általa küldött nyilatkozat tartalma alapján az állapítható meg, hogy a vételi joggal terhelt ingatlan tulajdonjogát meg kívánja szerezni. A felperesek alaptalanul hivatkoztak a XXV. számú Polgári Elvi döntésére is. Ebből egyértelműen következik, hogy a vételi jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatnak nem érvényességi feltétel a vételár külön megjelölése. Ugyanakkor kiemelték, hogy az alperesek a vételárat vitató jognyilatkozatukat visszavonták. Álláspontjuk szerint az opciós megállapodás 8. pontjában foglalt tulajdonjog bejegyzési engedélyek a kijelölt vevőkre is érvényesek, figyelemmel a megállapodás 13. pontjára. Utaltak e körben a BH2012. 38. számú eseti döntésre, mely szerint a gazdálkodó szervezet jogosult az őt megillető vételi jog gyakorlására más személyt kijelölni. A vételi jog gyakorlásáról szóló jognyilatkozat hatályosulásához a régi Ptk. 214. §-a, az Inyvtv. Vhr. 15. § (4) bekezdése, a felek opciós szerződésének helyes értelmezése, valamint a bírói gyakorlat alapján a vételi jognyilatkozat megtétele igazolt. A felperesek nem tettek eleget a régi Ptk. 4. § (4) bekezdése szerinti kötelezettségüknek.

A felperesek másodlagos fellebbezési kérelemére úgy nyilatkoztak, hogy kérik a fellebbezés elutasítását a saját fellebbezésükben foglalt részletes indokok alapján. Nem kétséges, hogy az elsőfokú bíróságnak a régi Ptk. 237. § (2) bekezdése alapján joga van a felperesek által megjelölttől eltérő módon kiküszöbölni az érvénytelenséget. E körben irányadó a PK 267. számú állásfoglalás. A felperesek perbeli nyilatkozataival ellentétben a II-IV. rendű alperesek már az 5.G.40.074/2010/45. számú tárgyalási jegyzőkönyv 7. és 8. oldalán is tettek beszámítási jognyilatkozatot.

A III-IV. rendű alperes fenntartotta fellebbezését az opciós vételár összegének megállapítása tárgyában. Emellett utaltak arra, hogy megalapozatlan a felperesek azon állítása, hogy az opciós megállapodásoknak a lex commissoria tilalmának megkerülésére irányuló jogsértő tartalmat tulajdonítottak (pl. BDT2018. 3951.).

A felperesek harmadlagos fellebbezési kérelmére úgy nyilatkoztak, hogy a perben a felperesek nem igazoltak értéknövelő beruházásokat és ezért azok értéke sem kerülhetett elkülönítetten meghatározásra. Az elsőfokú bíróság ezeket a beruházásokat azonban az ítéletéből kitűnően az ingatlan forgalmi értékének megállapítása körében értékelte. Utalt arra, hogy a felperesek a 11. sorszámú jegyzőkönyvben, a 2011. november 3-án benyújtott beadványukban, valamint a 2011. december 7-én tartott tárgyaláson előterjesztett keresetváltoztatásukban is másképp jelölték meg a harmadlagos keresetet. A tárgyalás berekesztése előtt úgy nyilatkoztak, hogy a harmadlagos keresetük az értéknövelő beruházások megtérítésére vonatkozik. Az elsőfokú bíróság az alperesek pergátló kifogását az elszámolási kötelezettség meg nem nyílása, időelőttiisége tekintetében alaposnak találta, a marasztalási keresetet elutasította, amivel az alperesek egyetértenek.

A negyedleges fellebbezési kérelem tárgyában a III-IV. rendű alperesek nem érintettek, így arra nem nyilatkoztak. Pusztán azt emelték ki, hogy a negyedleges kérelem nem került bizonyításra, ezért az ítélet indokolása e körben ellentétes a periratokkal. Az I. rendű alperes fellebbezésében foglaltakkal mindenben egyetértettek.

Az elsőfokú bíróság a III. és IV. rendű alperesek ítélet kiegészítése iránti kérelmét 454. sorszám alatti végzésével érdemi vizsgálat nélkül utasította el, a felperesek ítélet kiegészítése iránti kérelmét pedig 476. sorszámú végzésével utasította el.

A felperesek fellebbezése alaptalan, az I., valamint a III. és IV. rendű alperesek fellebbezése alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást nagyrészt helyesen állapította meg, az érdemi döntésével azonban a másodfokú bíróság csak részben értett egyet.

A tényállás megállapítása körében az elsőfokú bíróság iratellenesen rögzítette, hogy a II. rendű alperes a **hrsz 3** helyrajzi számú ingatlan tárgyában a vételárat vitató nyilatkozatát nem vonta vissza. A II. rendű alperes ugyanis a 160. sorszám alatti beadványában úgy nyilatkozott, hogy a perbeli ingatlanok között nem szerepel olyan ingatlan, amelynek vételárát a II. rendű alperes vitatja, az ezzel ellentétes nyilatkozatait visszavonta.

Az elsőfokú bíróság ítélete nem tartalmazza, hogy a III. és IV. rendű alperesek az elsőfokú tárgyalás berekesztése előtt beszámítási jognyilatkozatot tettek, az opciós vételárba kérték beszámítani a hitelszerződésből eredő követelés általuk kifizetett ellenértéket, 340.000.000 Ft-ot vagy a bank által kimutatott követelés ellenértékét.

Az elsőfokú bíróság helytelenül rögzítette ítéletében a keresetet is. A felperes a 445. sorszámú jegyzőkönyv szerint úgy nyilatkozott, hogy a **cím 2** szám alatti ingatlanra a VI. rendű alperessel szemben tűrésre kötelezés iránti keresete nincs. Ezért mind az elsődleges, mind a másodlagos kereset esetén nem volt a VI. rendű alperessel szemben tűrésre kötelezésre irányuló kérelem. Az elsőfokú bíróság ugyan a régi Pp. 215. §-a alapján eljárási szabályt sértett ezen kereset elbírálásával is, ez azonban nem adott alapot a régi Pp. 252. § (2) bekezdése szerinti hatályon kívül helyezésre, mert ezt a keresetet az elsőfokú bíróság elutasította, az eljárási szabálysértést pedig sem a felperesek, sem a VI. rendű alperes nem sérelmezte.

A harmadlagos kereset tárgyában a felperesek a 445. sorszámú jegyzőkönyvben úgy nyilatkoztak, hogy az nem a feltűnő értékaránytalanság miatti értékkülönbözet, hanem az értéknövelő

beruházások ellenértékének megfizetésére irányul. A felperesek fellebbezésükben is úgy nyilatkoztak, hogy a harmadlagos kereset az opciós vételárak megfizetése mellett az értéknövelő beruházások ellenértékének megfizetésére irányult. A másodfokú tárgyaláson a felperesek szintén arra hivatkoztak, hogy a harmadlagos keresetüket a 26. sorszámú jegyzőkönyvbe foglalt nyilatkozatuk szerint tartják fenn, tehát a II-IV. rendű alpereseket az értéknövelő beruházásaik által előidézett értéknövekmény megtérítésére kérik kötelezni 250.000.000 Ft erejéig. Számadási kötelezettség iránt fenntartott keresetük nem volt, csak az opciós vételárak megfizetésére kérték kötelezni a II., III. és IV. rendű alpereseket. A 250.000.000 Ft megfizetésére irányuló pénzkövetelésüket jogalap nélküli gazdagodás jogcímén tartották fenn. Azt az eljárási szabálysértést, hogy az elsőfokú bíróság mintegy bírói mérlegeléssel a harmadlagos kereset körében túlterjeszkedett a felperesek keresetén és olyan számadási keresetet bírált el, amelyre vonatkozó igényt a felperesek már nem tartottak fenn, sérelmezték fellebbezésükben a felperesek és a III-IV. rendű alperes is. A másodfokú bíróság úgy foglalt állást, hogy az elsőfokú bíróság a régi Pp. 215. §-a alapján túlterjeszkedett a - 445. sorszámú jegyzőkönyv szerint módosított - kereseti kérelmen, ezzel a régi Pp. 252. § (2) bekezdése alapján eljárási szabálysértést követett el, de ez orvosolható volt oly módon, hogy a másodfokú bíróság mellőzte az ítélet rendelkező részéből a II., III. és IV. rendű alperesek számadási kötelezettségének megállapítását.

A másodfokú bíróság kiemeli, hogy a felperesek összetett feltételes tárgyi és személyi keresethalmazatot terjesztettek elő, azt az az eljárás során többször módosították, eltérő tényalapi előadásokat tettek az egyes keresetek tárgyában, ezért a másodfokú bíróság a régi Pp. 95. § (2) bekezdése alapján felhívta őket, hogy egyértelműen nyilatkozzanak a fenntartott kereseteik tárgyában. Nem volt egyértelmű az elsődleges és másodlagos kereset körében az sem, hogy a "széljegy törlésére" irányuló kereset marasztalási vagy megállapítási keresetként értékelhető, illetőleg a harmadlagos kereset sem volt egyértelmű a 445. sorszámú jegyzőkönyvbe foglalt felperesi nyilatkozat miatt. Ezeket a hiányosságokat már az elsőfokú bíróságnak tisztáznia kellett volna a régi Pp. 95. § (2) bekezdése alapján. Ennek hiányában ezt az eljárást a másodfokú bíróság folytatta le, amelynek eredményeképpen a felperesek a keresetüket a másodfokú tárgyaláson pontosították. Ezen túlmenően az első és másodlagos kereset tárgyában tett azon felperesi nyilatkozat, hogy nem a „széljegy törlését” kéri marasztalásként, hanem megállapítási keresetet terjesztenek elő, nem minősül keresetváltoztatásnak a régi Pp. 146. § (5) bekezdés d) pontja szerint.

A másodfokú eljárásban a régi Pp. 157. § a) pontja alapján a per megszüntetésének a kereset hiányosságai miatt már nem volt helye. A régi Pp. 157. § a) pontja alapján a pert megszüntetni akkor lehet, ha a keresetlevelet már a Pp. 130. § (1) bekezdés a)-h) pontjai alapján idézés kibocsátása nélkül el kellett volna utasítani. Az alperesek által hivatkozott, a régi Pp. 130. § (1) bekezdés i) és j) pontja szerinti okból azonban a perindítás hatályainak beálltát követően a keresetlevelet idézés kibocsátása nélkül nem lehet elutasítani és a pert sem lehet megszüntetni.

A III. és IV. rendű alperes arra hivatkozott, hogy a feltűnő értékaránytalanság tárgyában előterjesztett másodlagos keresetnél a felperesek nem terjesztettek elő a régi Pp. 121. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltaknak megfelelő keresetet, nem jelölték meg a feltűnően értékaránytalan részt. A másodfokú bíróság azonban kiemeli, hogy a felperesek 15. sorszámú keresetmódosításukban megjelölték, hogy a fedezeti ingatlanok piaci értéke becsléseik szerint 800.000.000 Ft, ehhez képest az opciós vételár összege csak 310.000.000 Ft. Erre tekintettel meghatározták a két érték közötti azon értékkülönbözetet, ami feltűnően értékaránytalanak minősül. A 26. sorszámú jegyzőkönyv tartalma szerint pedig úgy nyilatkoztak, hogy az ingatlanok értéke 1.000.000.000 Ft. Erre tekintettel az opciós szerződésekben kikötött vételár és a felperesek által megjelölt 1.000.000.000 Ft összeg különbözete az, amelyekre a felperesek állították a feltűnő értékaránytalanságot.

Nem kellett az elsőfokú bíróság ítéletét a régi Pp. 252. § (2) bekezdése alapján hatályon kívül helyezni a régi Pp. 177. § (1) bekezdése, 182. § (3) bekezdése és 206. § (1) bekezdése megsértése okán sem. A III. és IV. rendű alperesek fellebbezése annyiban helytálló volt, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat a régi Pp. 206. § (1) bekezdése alapján okszerűtlenül mérlegelte, ezt azonban az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatásával orvosolta a másodfokú bíróság.

A régi Pp. 252. § (2) bekezdése szerinti eljárási szabálysértést követett el az elsőfokú bíróság, amikor a negyedleges kereset tárgyában érdemi megállapításokat tett, holott e körben a pert megszüntette időelőttiség címén. Ezt az eljárási szabálysértést a másodfokú bíróság úgy orvosolta, hogy mellőzte az elsőfokú ítélet indokolásának erre vonatkozó megállapításait.

A fent kifejtettekre tekintettel az elsőfokú bíróság nem követett el olyan lényeges eljárási szabálysértést, amely miatt az ítéletét a régi Pp. 252. § (2) bekezdése alapján hatályon kívül kellett volna helyezni, ezért a másodfokú bíróság érdemben vizsgálta a fellebbezéseket.

Az elsődleges kereset elutasítására vonatkozó felperesi fellebbezés alaptalan. A felperesek arra hivatkoztak, hogy érvényes opciós vételár hiányában érvénytelen az adásvételi szerződés, figyelemmel a XXV. számú PED 1. pontjában foglaltakra és a régi Ptk. 200. § (1) és (2), 217. § (1) és 234. § (1), valamint a 365. § (3) bekezdésére. Az elsőfokú bíróság azonban helyesen mutatott rá arra, hogy az opciós megállapodások 2. pontja egyértelműen tartalmazta az opciós vételárat. A II., III. és IV. rendű alperesek ugyan először vitatták az opciós vételárat, ezt a nyilatkozatukat azonban valamennyi ingatlan tekintetében utóbb visszavonták, így az opciós szerződések 7. pontja szerinti ármeghatározásra nem került sor, ennek a per szempontjából nincs relevanciája.

A másodfokú bíróság egyetért az elsőfokú bíróság ítéletében kifejtettekkel, miszerint az Inyvtv. 62. § (1) bekezdése szerinti törlési keresettel az ingatlan-nyilvántartási jogerős bejegyzés törlését lehet kérni. Az elsődleges törlési keresetek ez okból is megalapozatlanok. A tulajdoni lapon feltüntetett széljegy az Inyvtv. 48. § (2) bekezdése értelmében a bejegyzés iránti ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítását tanúsítja, a széljegy törlésére csak a tulajdoni lap tartalmát érintő változás, illetve a változás átvezetésére irányuló kérelem elutasításának bejegyzése után van lehetőség az Inyvtv. 48. § (3) bekezdése alapján.

A felperesek fellebbezésükben kiemelték, hogy ők kifejezetten arra terjesztettek elő keresetet, hogy 2009. november 25-én nem hatályosult az alperesek vételi jognyilatkozata és az ingatlanok tulajdonjogát nem szerezték meg. Bár az elsőfokú bíróság ezt tényként megállapította, mégsem ennek megfelelő határozatot hozott. A másodfokú bíróság azonban rámutat arra - különös tekintettel a felperesek másodfokú tárgyaláson pontosított keresete alapján -, hogy olyan tartalmú kereseti kérelmük nem volt, hogy a bíróság azt állapítsa meg, hogy a II-IV. rendű alperesek opciós jog gyakorlásáról szóló jognyilatkozata 2009. november 25-én nem hatályosult, erre csak a törlési keresetük tényalapja körében hivatkoztak. A felperesek fellebbezésükben összekeverik a határozott kereseti kérelmet [rég Pp. 121. § (1) bekezdés e) pontja] az érvényesíteni kívánt jog alapjául szolgáló tényekkel [rég Pp. 121. § (1) bekezdés c) pontja]. Ez utóbbi ugyanis nem minősül kereseti kérelemnek, így arról az elsőfokú bíróságnak döntenie nem kell, azt, mint a kereset eldöntése szempontjából releváns jogi tény értékelheti csak.

A felperesek fellebbezésére tekintettel a másodfokú bíróság kiemeli továbbá, hogy az opciós megállapodások 13. pontja szerint a felperesek hozzájárultak ahhoz, hogy az I. rendű alperes maga helyett más gazdálkodó szervezetet jelöljön ki a vételi jog gyakorlására, mint ahogy arra az elsőfokú bíróság is helyesen utalt. A kijelölésről szóló jognyilatkozat hatályosulásához nem volt szükség

ahhoz, hogy arról a felperesek tudomást szerezzenek.

Megállapítható volt továbbá, hogy a II-IV. rendű alperesek a vételi joguk gyakorlására vonatkozó nyilatkozataikat szabályosan megkísérelték kézbesíteni, e postai küldeményeket azonban a felperesek nem vették át, a tértivevények „nem kereste” jelzéssel érkeztek vissza. Az iratok átvételét azt követően sem kísérelték meg, hogy a posta közölte velük 2009. december 10. napján, a postai küldemények egy részét már a feladónak visszaküldték. A felperesek arra hivatkoztak, hogy "semmilyen jogszabályhely nem kötelez a küldemény átvételére", "hogya akarom a küldeményt, átveszem, ha akarom, nem", "ezen túl pedig a bank tudta, hogy **B.** úr nem nagyon vesz át iratot" (26. sorszámú jegyzőkönyv 5. oldal 2. bekezdése). A felperesek a régi Ptk. 4. § (4) bekezdésére tekintettel arra nem alapíthatnak jogot, hogy a vételi jog gyakorlásáról szóló jognyilatkozatokat tartalmazó postai küldeményeket saját hibájukból kifolyólag nem vették át. Mivel a postai küldeményeken 2009. december 10. napja került feltüntetésre visszaküldési időpontként, így a másodfokú bíróság is úgy értékelte, hogy a vételi jognyilatkozatok ekkor hatályosultak. Az időpontot tehát az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában foglaltakkal egyezően, 2009. december 10-ben állapította meg a másodfokú bíróság is, de nem azon oknál fogva, hogy a felperesek a vételárat vitató alperesi nyilatkozatokat ekkor vették át, hanem azon az alapon, hogy a november 25-én postára adott vételi jognyilatkozatok Ptk. 214. § (1) bekezdése értelmében a másik félhez ekkor már biztosan megérkeztek, de annak átvétele illetve az azokról való tudomásszerzés a felperesek felróható magatartása miatt maradt el. A másodfokú bíróság ugyanakkor rámutat arra is, hogy már a keresetlevél benyújtásakor, 2009. december 28-án a felperesek tudomással bírtak a vételi jog gyakorlásáról, az eljárás során valamennyi vételi jognyilatkozat csatolásra is került. Kiemeli továbbá a másodfokú bíróság: az opciós jog gyakorlásának jogellenessége és az opciós jognyilatkozat hatályosulása két egymástól független jogintézmény, az opciós jog gyakorlásának jogellenessége körében nincs jelentősége annak, hogy az opciós jogot gyakorló jognyilatkozat mikor hatályosult, annak az adásvételi szerződés létrejöttének időpontjára van kihatása.

A felperesek sérelmezték, hogy a **R.** Kft. kijelölése során kimaradt az I.rendű felperes címeszám alatti ingatlanban lévő **hrsz 2** alatti ingatlan kijelölése, ami önmagában is azt eredményezi, hogy a II. rendű alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból töröljék. A másodfokú bíróság utal arra, hogy a kijelölő nyilatkozatban valóban csak a **hrsz 1** lett külön feltüntetve, azonban az -nyilvánvaló elírás miatt - kétszer, ugyanakkor feltüntetésre került a „**cím 1** szám alatti ingatlan”, ami alapján egyértelműen beazonosítható az érintett ingatlanok köre. Figyelembe vette a másodfokú bíróság azt a tényt is, hogy ezek az albetétek már az opciós szerződés megkötésekor sem léteztek a valóságban önálló albetétként, azok a **C.C.** részét képezték. Az I. rendű alperes a perben részt vett és soha nem vitatta, hogy a **hrsz 2** alatti ingatlanra is megtörtént a kijelölés. Az I. rendű alperes fellebbezése 1.5. pontja alatt külön megerősítette, hogy a vételi jog gyakorlására kijelölte a jelen per II., III. és IV. rendű alpereseit, akik ez alapján gyakorolták vételi jogukat.

A fentiek szerint kiegészített és módosított indokolással az elsőfokú bíróság a felperesek elsődleges keresetét megalapozottan utasította el.

Nem volt alapos a felperesek fellebbezése a másodlagos kereset tárgyában sem. Az elsőfokú bíróság - mint ahogy arra helyesen hivatkozott is - nem volt kötve a fél által kért jogkövetkezményekhez, az 1/2010. (VI. 28.) PK vélemény 7. pontja alapján az érvénytelenség más jogkövetkezményét is alkalmazhatta. E körben a kereseti kérelemtől eltérhetett, csak arra kellett figyelemmel lennie, hogy olyan jogkövetkezményt ne alkalmazzon, amellyel szemben valamennyi fél tiltakozik.

A vételár feltűnő értékaránytalansága az adásvételi szerződés megkötésének időpontjára vetítetten vizsgálható, ami jelen esetben 2009. december 10. napja. Ekkor hatályosult a vételi jognyilatkozat, ekkor jött létre az adásvételi szerződés.

A **cím 1** és cím 2 szám alatti ingatlanok feltűnő értékaránytalansága tárgyában a másodfokú bíróság mindenben egyetért az elsőfokú bíróság által kifejtettekkel, azt megismételni nem kívánja. A felperesek fellebbezésére tekintettel az alábbiakat emeli ki. Az, hogy 2008. áprilisában a bank értékbecslője milyen forgalmi értéket állapított meg, a 2009. novemberi, illetőleg decemberi értékre nem lehet döntő befolyással. Az elsőfokú bíróság külön felhívta a felpereseket annak a ténynek a bizonyítására, hogy az adásvételi szerződésekben kikötött vételár feltűnően értékaránytalan volt (437-III. sorszámú végzésében). Arról is tájékoztatta a felpereseket, hogy N.S. szakvéleménye a perben kizárólag a felperes nyilatkozataként vehető figyelembe. A fentiekre tekintettel tehát a felperesek nem tudták bizonyítani a Pp. 164. § (1) bekezdésében írt kötelezettségük ellenére a kikötött vételár feltűnő értékaránytalanságát. Az a semmivel nem bizonyított tényelődásuk, hogy 2009. december elején volt egy 300.000.000 Ft-os készpénzes vevőjük, bizonyítékként nem vehető figyelembe.

A **cím 3** szám alatti ingatlan tárgyában a III. és IV. rendű alperes, illetőleg az I. rendű alperes fellebbezése megalapozott volt. Ennek az ingatlannak a megállapított forgalmi értékét a felperesek nem vitatták. Az I. rendű alperes fellebbezésében az indokolásban megállapított vételár, illetőleg vételárrész (544.000.000 Ft + áfa, valamint az 516.398.400 Ft + áfa) tekintetében támadta az ítélet indokolását. Tekintve, hogy a teljes másodlagos keresetet is megalapozatlannak ítélte a másodfokú bíróság, az I. rendű alperesnek az indokolás ezen részére vonatkozó fellebbezését is e körben vette figyelembe.

A másodfokú bíróság a **cím 3** szám alatti ingatlan esetén nem osztotta az elsőfokú bíróság azon megállapítását, mely szerint a kikötött vételár feltűnően aránytalan volt. Előjáróban rámutat arra, az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában foglalt vételár annak ellenére tartalmazott még áfát is, hogy a szakértő a vételárat eleve bruttó összegben állapította meg. Ezen kívül az elsőfokú bíróság ítéletének számszaki levezetése sem egyértelmű: míg a 44. oldalon a feltűnő értékaránytalanságot 544.000.000 Ft + áfa vételár mellett tartja kiküszöbölhetőnek, addig a 48. oldal utolsó bekezdésében 516.398.400 Ft + áfa összeget állapít meg. Azon túl, hogy ez a két összeg nem egyezik meg, az ítélet rendelkező részében megjelölt számadásnál a III. és a IV. rendű alperesek esetén megjelölt számadási kötelezettség összege egyik előbb említett összeggel sem egyezik meg.

A különböző szakvéleményekben foglalt forgalmi értékek közötti eltérés alapvetően abból adódott, hogy a felperesek engedélytől eltérően, a műszaki előírások csaknem teljes figyelmen kívül hagyásával végeztek az ingatlanban átalakítást, amire sem használatbavételi, sem fennmaradási engedélyt nem kaptak. Ahogyan arra már Szulyovszky László szakértő is rámutatott (231. sorszám alatti szakvélemény), az ingatlan jelenlegi kialakításának nincs közvetlen kiviteli tervelőzménye. Miután nincs kiviteli terv, nincs mihez viszonyítani sem a készültségi fokot. Viszonyítási alap hiányában gyakorlatilag lehetetlen pontosan meghatározni, hogy valójában milyen készültségi fokon áll a létesítmény. Mindezek alapján a szakértő is 45-70 % közzé tette a készültségi fokot, ami önmagában is az értékelés rendkívüli bizonytalanságára utal. Ezt a bizonytalanságot tükrözi az is, hogy a perben kirendelt dr. Márkus Gábor szakértő 15 %-os készültségi fokról, míg a felperes által felkért N.S. magánszakértő 70 %-os készültségi fokról beszél. A perbeli épület esetében dr. Márkus Gábor szakértő véleménye szerint ellenőrző méréseket kell végezni, ez az ellenőrzés komplex statikai feladat, amelyet statikus tervezővel kell elvégeztetni. A szükséges parkolóhelyek megváltása körében is úgy nyilatkozott, hogy csak szakértői becsléssel tud véleményt adni az elhelyezendő személygépkocsik számáról, mivel ez is olyan tervezői kérdés, amely pontosan az építési engedélyezési tervdokumentáció ismeretében határozható csak meg. Az épületre jelenlegi állapota szerint fennmaradási és továbbépítési engedély iránti kérelmet kell benyújtani az építési hatósághoz. Ehhez homlokzati terveket kell készíttetni, metszeteket csatolni, műszaki leírást adni. A

szabálytalanul megépített vagy befejezetlen építmény esetén a jelenlegi állapotot és a szándékolt továbbépített állapotot külön-külön kell ábrázolni. Mindezek alapján lehetne egyértelmű és pontos szakvéleményt adni arra nézve, hogy tulajdonképpen milyen fokú a készültség, a hátralévő munkák értéke. Dr. Márkus Gábor mutatott rá arra (295. sorszám) is, hogy az iratanyagban fellelhető tervek közül egyetlen egy sem ábrázolta a valós állapotot, sőt olyan mértékű eltérések tapasztalhatóak, hogy azokat kiinduló adatként sem lehetett felhasználni.

A perben kirendelt Horváth György szakértő maga is utalt arra, hogy dr. Márkus Gábor által felvázolt rendeltetés a valóságban nem létezett és terv sem készült erre a funkcióra. Ezért nem lehet azt tudni, hogy a jelenlegi acél tartószerkezet statikailag megfelel-e a fent említett funkciókból adódó terheléseknek, a különböző tűzállósági követelményeknek. Hivatkozott arra is, hogy dr. Márkus Gábor sem foglalt állást abban a tekintetben, hogy mi is az az épület, ami megvalósulhat, vagyis mi lesz a 100 %, amihez viszonyítva a jelenlegi készültségi fok 15 %. Amennyiben a jelenlegi szakipari szerkezetek, gépészeti rendszerek nem maradnak meg, úgy azok nyilván értéket nem képviselnek. Ingatlanpiaci szempontból a meglévő épületszerkezet nem biztos, hogy értékes. A 100 %-os készültségű felépítmény meghatározása tervezői feladat, szoros együttműködésben az építési hatósággal, tervtanáccsal (343. sorszámú szakvélemény). A másodfokú bíróság kiemeli, hogy Horváth György szakértő ingatlanforgalmi szakértőként került kirendelésre, de a szakértő okleveles magasépítő üzemmérnök képesítéssel is rendelkezik, ezért a készültségi fokra tett megállapításait nem lehetett teljesen figyelmen kívül hagyni.

A három, perben kirendelt szakértőt együttesen hallgatta meg az elsőfokú bíróság a 2017. június 21. napján tartott tárgyaláson (361. sorszámú jegyzőkönyv). A meghallgatás során Szulyovszky László ismételten hangsúlyozta, hogy kiviteli tervek nélkül a hátralévő munkák értéke nem határozható meg (8. oldal). Horváth György szakértő nyilatkozata szerint ahhoz, hogy bármilyen konkrét forgalmi érték meghatározható legyen, mindenképpen szükséges a végleges terv, mert csak ennek ismeretében lehet megítélni, hogy milyen bontási munkákra is van szükség, egyébként nagyon sok a bizonytalansági tényező azzal kapcsolatosan, hogy mi maradhat meg az épületből, különös tekintettel arra, hogy a per tárgya olyan létesítmény, amiből az országban több nincs, illetőleg mindenképpen egyedileg értékelhető (9. oldal). Abban dr. Márkus Gábor egyetértett Szulyovszky László szakértővel, hogy ez az épület már csak fennmaradási engedélyt kaphat. Ugyanakkor a szakértő véleménye szerint **városnév** ezen részén fekvő ingatlan az ötödik szintjén lévő raktárra építészeti szempontból biztos, hogy nem kaphat fennmaradási engedélyt (10. oldal).

A másodfokú bíróság értékelte, hogy a felperes által csatolt magánszakvélemény az ingatlan 2009. november 25-ei szabadpiaci forgalmi értékét a megbízó kérésének megfelelően per-, igény- és tehermentes állapotban és készültségben állapította meg. Ez a kiinduló pont azonban már önmagában is téves, az ingatlan nem volt tehermentes (pl.vételi joggal, zálogjoggal terhelt). A magánszakértő kinyilvánította, építésigazgatási kérdésekkel nem kíván foglalkozni, csak sommásan állapította meg, hogy megfelelő dokumentálás, ellenőrző számítások és hatósági egyeztetések eredményeként megtartható az épület, rá használatbavételi hozzájárulás kiadható. A másodfokú bíróság azonban rámutat arra, hogy nem lehet eltekinteni attól, hogy a tényleges ingatlan-nyilvántartási állapot (az ott feltüntetett albetétekkel és azokhoz tartozó területnagysággal), valamint az átalakítás eredményeképpen fennálló tényleges helyzet egymástól merőben eltér. Ahhoz pedig, hogy ez - a szakértői szóhasználatból élve "földhivatali káosz" - megszüntethető legyen, szükséges egy tervezési, bontási, jogszabályoknak megfelelő újraépítési munka és a használatbavételi engedély alapján rendezhető a földhivatali állapot is. Dr. Márkus Gábor mindezek alapján vont le azt a következtetést (433. sorszámú jegyzőkönyv 10. oldal), mely szerint a fennmaradási engedély a tervtanács elé kell, hogy kerüljön és a világörökséggel szemben lévő területre a hatodik szinten nagy valószínűséggel bontást kellene elrendelni, mivel az raktárként nem maradhatna fenn. Azt N.S. magánszakértő sem vitatta, hogy fennmaradási engedély kell ehhez az épülethez, mert nem az előírásoknak megfelelően épült (433. sorszámú jegyzőkönyv 10. oldal). Egyetértett azzal is, hogy a

fennmaradási engedély kiadása előtt van olyan bizottság, amely megvizsgálja az adott épületet városképi szempontból. N.S. állítása szerint is csak egy mérnök tudja tisztázni azt a fennmaradási engedély során, hogy vissza kell-e bontani vagy sem a szintterületi-mutató túllépését (433. sorszámú jegyzőkönyv 14. oldal).

A másodfokú bíróság rámutat arra, hogy építési engedély hiányában elvégzett átalakítások esetén a felperesek által elképzelt funkció sem lehet kiindulópont. A másodfokú bíróság a szakértők fent idézett szakvéleményei és a magánszakértő nyilatkozata alapján pusztán azt tudta megállapítani, hogy csak a fennmaradási engedély, illetőleg a tervtanács engedélyének birtokában lehetne azt eldönteni, hogy ennek az ingatlanegyüttesnek, amely az ingatlan-nyilvántartási állapottól már teljesen eltér, mennyi a forgalmi értéke. Ennek hiányában nem lehet a forgalmi értéket szakértői módszerekkel meghatározni, mivel a legfontosabb paraméterek, mint alapterület, szintterületi-mutató, visszabontási kötelezettség, készültségi fok, a 100 %-os készültséghez elvégzendő munkák köre és becsült értéke, esetlegesen a funkcióhoz kötött parkolók száma, nem határozható meg. Ez okozta azt, hogy a szakértők is rendkívül nagy eltéréssel állapították meg a forgalmi értéket. A feltűnő értékaránytalanság bizonyítása a felperesek kötelezettsége volt, erre őket az elsőfokú bíróság külön fel is hívta. A másodfokú bíróság mindezek alapján úgy értékelte, hogy bizonyítottság hiányában nem állapítható meg a **cím 3** szám alatti ingatlan tárgyában az, hogy a kikötött vételár feltűnően értékaránytalan. A másodlagos kereset teljes alaptalansága folytán nem volt jelentősége annak, hogy az elsőfokú bíróság az értékaránytalanságot milyen összegű vételár mellett küszöbölje ki. Az értékaránytalanság összegében mutatkozó ellentmondásokat a másodfokú bíróság azért nem vizsgálta, mert úgy ítélte meg, hogy az értékaránytalanság fennállása nem bizonyított. A másodlagos kereset tehát alaptalan volt, de nem az elsőfokú bíróság indokai szerinti, hanem a fent kifejtett okok miatt. A felperesek fellebbezése ezért alaptalan volt, az alpereseké viszont az indokolás megváltoztatása miatt alapos.

A harmadlagos kereset tárgyában a másodfokú bíróság már utalt arra, hogy a felpereseknek számadási keresete már az elsőfokú tárgyalás berekesztése előtt nem volt, az elsőfokú bíróság a régi Pp. 215. §-a alapján túlterjeszkedett a kereseten. Ennek a másodfokú bíróság olyan módon vonta le a konzekvenciáit, hogy mellőzte az elsőfokú bíróság ítéletéből a számadásra vonatkozó rendelkezéseket. Ugyanakkor a felperesek alaptalanul állították, hogy számadási keresetet nem terjesztettek elő, hiszen a 15. sorszám alatti beadványukban a harmadlagos keresetük számadásra is irányult. A felperesek fenti - már fenn nem tartott, de az elsőfokú bíróság által elbírált keresete - nem felelt meg a számadási kereset előírásainak, így arra vonatkozó hiánypótlás elrendelése nélkül azt az elsőfokú bíróság érdemben el sem bírálhatta volna. A számadási keresetnek ugyanis három fajtája terjeszthető elő: a számadási kötelezettség megállapítása iránti kereset, a számadás helyességének megállapítása iránti kereset és végül a számadási kötelezettség megállapítása és a felperes által előterjesztett számadás helyességének megállapítása iránti kereset. Ezek egyikének sem felel meg sem a felperes 15. sorszám alatt előterjesztett harmadlagos keresetének a számadási része, sem pedig az elsőfokú bíróság ítélete rendelkező részének első bekezdésében megfogalmazott számadási kötelezettség. Ezen túl számadási kereset csak akkor indítható, ha a felek között jogszabály vagy megállapodás alapján olyan tartalmú jogviszony jött létre, amelynek keretében az egyik fél a másik fél vagyონával jogosult gazdálkodni (BDT 2000. 219.). A felek opciós szerződése ilyen számadási kötelezettséget nem tartalmaz, pusztán a vevő vételárral szembeni beszámítási jogosultságáról (régí Ptk. 296. §-a) rendelkezik, ez azonban nem keverendő össze a számadási kötelezettséggel.

A felperes harmadlagos keresete - helyesen - marasztalási kereset, mégpedig az opciós vételár megfizetésére és a felperesek értéknövelő beruházásai folytán az ingatlanokban előállt érték-növekmény megfizetésére vonatkozott, amely utóbbi igényt a felperesek jogalap nélküli gazdagodás jogcímén kívánták érvényesíteni (másodfokú tárgyalási jegyzőkönyv). Azonban mind az opciós vételár megfizetése iránti követelés, mind a jogalap nélküli gazdagodás iránti igény időelőtti. Az

elsőfokú bíróság ítélete érdemben helytálló annyiban, hogy a pert ezen keresetek körében meg kellett szüntetni a régi Pp. 157. § a) pontja és a 130. § (1) bekezdés f) pontja alapján. A vételár követelésének a joga az opciós szerződések alapján akkor nyílik meg, ha a vevők tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba jogerősen bejegyzésre került és birtokba lépnek. Ugyanez vonatkozik a jogalap nélküli gazdagodás jogcímén előterjesztett igényre is, hiszen a régi Ptk. 361. § (1) bekezdése értelmében a vagyoni előnyhöz - amennyiben ez fennáll - a II-IV. rendű alperesek csak akkor jutnak, ha az ingatlan birtokába lépnek és a tulajdonjogot megszerzik. A harmadlagos kereset tárgyában a III-IV. rendű alperesek fellebbezése alapos volt. A felperesek fellebbezése viszont ebben a körben sem vezetett eredményre. A felperesek hivatkoztak ugyan eljárási szabálysértésre a számadási kereset kapcsán, mégis elfogadták a javukra számadási kötelezettséggel megállapított vételárat. A jogalap nélküli gazdagodásra, valamint az opciós vételár megfizetésére irányuló marasztalási keresetük tárgyában sem vezetett eredményre a fellebbezésük, hiszen követelésük ebben a részében időelőtti.

A felperesek negyedleges keresetüket feltételtől függően terjesztették elő. Mivel a harmadlagos kereset időelőttinek minősült, ezért a negyedleges, kártérítésre irányuló feltételes kereset is időelőtti, hiszen azt csak a harmadlagos kereset elutasítása esetére terjesztették elő a felperesek. Mivel a negyedleges kereset tárgyában - bár eltérő indokolással - az elsőfokú bíróság is megszüntette a pert, annak érdemi vizsgálatára nem térhetett volna ki, ezért az indokolása azon részét, amely a kártérítés jogalapjára vonatkozó megállapításokat tartalmazott, a másodfokú bíróság teljes egészében mellőzte.

A fent kifejtettekre tekintettel az elsőfokú eljárásban a felperesek a régi Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében valamennyi alperessel szemben teljesen, 100 %-ban pervesztesek lettek.

Tekintettel az Itv. 40.§ (2) bekezdésére és arra, hogy az elsőfokú bíróság a harmadlagos keresetek elbírálásáig jutott el, ezért az elsőfokú pertárgyértéket a harmadlagos kereset szerint határozta meg a másodfokú bíróság. A perköltségek körében a fellebbezéssel nem volt érintve az I., II., VI., VII. és X. rendű alpereseknek járó perköltség összege. Az I. rendű alperes csak az ítélet indokolása ellen nyújtott be fellebbezést, a javára megállapított perköltség összegét nem sérelmezte.

A fellebbezések által érintett körben a felperesek, valamint III. és IV. rendű alperesek között kellett felülvizsgálni a perköltségekről szóló rendelkezéseket. Mivel a felperesek az elsőfokú eljárásban teljesen pervesztesek lettek, ezért mellőzte a másodfokú bíróság a III. rendű alperesnek az I. rendű felperes felé 2.605.008 Ft perköltség megfizetéséről szóló rendelkezést.

A IV. rendű alperessel szemben csak az I. rendű felperes terjesztett elő keresetet, mivel a IV. rendű alperes vételi jognyilatkozata a **cím 3** szám alatti ingatlannál az I. rendű felperes tulajdonában álló **hrsz 5**, hrsz 6, hrsz 7 és hrsz 8 számú albetétekre terjedt ki. Az értéknövelő beruházások tárgyában a IV. rendű alperessel szemben csak az I. rendű felperes terjesztett elő keresetet, 95.000.000 Ft megfizetésére kérte őt kötelezni. Mindezek alapján a harmadlagos kereset körében az I. rendű felperes IV. rendű alperessel szembeni keresetének pertárgyértéke 187.099.000 Ft. Mivel a IV. rendű alperes teljes mértékig pernyertes lett, így az I. rendű felperes köteles részére megfizetni az általa előlegezett 2.946.322 Ft szakértői díjat, a Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.22.033/2010/5. számú végzése folytán megállapított 100.000 Ft másodfokú perköltséget, valamint 3.000.000 Ft + áfa ügyvédi munkadíjból álló elsőfokú perköltséget. Mindezek összege 6.856.322 Ft. Az ügyvédi munkadíjat a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján állapította meg mérsékelt összegben, figyelembe véve a jogi képviselő által kifejtett ügyvédi tevékenységet.

A III. rendű alperessel szemben mind az I., mind a II. rendű felperes terjesztett elő harmadlagos keresetet. Az I. rendű felperes vele szemben a **cím 3** szám alatti ingatlanon a **hrsz 4** szám alatti

albetét tárgyában terjesztett elő keresetet. E tárgyban az opciós vételár 43.645.000 Ft volt. Ezen kívül az I. rendű felperes az értéknövelő beruházásai miatt 25.000.000 Ft értékkülönböt megfizetésére kérte a III. rendű alperest kötelezni. Az I. rendű felperesnek a III. rendű alperessel szembeni keresete tárgyában a pertárgyérték 68.645.000 Ft. A másodfokú bíróság a teljes pervesztesség miatt a III. rendű alperes javára megítélt 1.400.000 Ft + áfa ügyvédi munkadíjat, a Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.22.033/2010/5. számú végzésében megállapított 100.000 Ft másodfokú perköltségből 40.000 Ft-ot, valamint a III. rendű alperes által előlegezett szakértői díj egyharmadát, 92.053 Ft-ot, mindösszesen 1.910.053 Ft-ot.

A II. rendű felperes a III. rendű alperessel szemben a **cím 3** szám alatti ingatlan **hrsz 9** és 4 számú albetétei kapcsán terjesztett elő keresetet. A két opciós vételár 44.940.000 Ft és 19.320.000 Ft volt. Ezen kívül a II. rendű felperes a III. rendű alperessel szemben 50.000.000 Ft értékkülönböt megfizetésére irányuló keresetet is előterjesztett, így a pertárgyérték 114.260.000 Ft. Ezt alapul véve a III. rendű alperes javára 2.600.000 Ft + áfa ügyvédi munkadíjat állapított meg, a Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.22.033/2010/5. számú végzése folytán a III. rendű alperes javára megállapított 100.000 Ft másodfokú perköltségből 60.000 Ft-ot, valamint a III. rendű alperes által előlegezett szakértői díjból annak kétharmadát, 138.100 Ft-ot. Ez összesen 3.500.100 Ft elsőfokú perköltség. A III. rendű alperes javára megítélt ügyvédi munkadíj megállapítására mindkét felperes vonatkozásában a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján került sor, figyelembe véve a jogi képviselők által kifejtett ügyvédi tevékenységet.

A peres eljárás illetékének alapjaként az eljárás tárgyának az eljárás megindításakor fennálló értékét kell figyelembe venni az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 39. § (1) bekezdése alapján. E szerint a két felperes által indított perben a pertárgyértéket csak egyszeresen kellett figyelembe venni, az erre vonatkozó illeték 900.000 Ft volt. Ezt az illetéket a felperesek egyetemlegesen kötelesek megfizetni az államnak külön felhívásra a felek jogviszonyában még irányadó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és a régi Pp. 78. § (1) bekezdése alapján.

A fent kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét (az I. rendű, a II. rendű, a VI. rendű, a VII. rendű és X. rendű alpereseknek fizetendő perköltség) nem érintette, a megfellebbezett rendelkezéseit a régi Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta oly módon, hogy mellőzte a II., III. és IV. rendű alperesek számadási kötelezettségének megállapítását, valamint a III. rendű alperes perköltség megfizetésére kötelezését az I. rendű felperes javára; ugyanakkor az I. rendű felperes által a IV. rendű alperesnek fizetendő perköltség összegét 6.856.322 Ft-ra, a II. rendű felperes által a III. rendű alperesnek fizetendő perköltség összegét 3.500.100 Ft-ra felemelte; kötelezte az I. rendű felperest a III. rendű alperes javára 1.910.053 Ft perköltség megfizetésére, valamint úgy rendelkezett, hogy a felperesek illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt 900.000 Ft kereseti illetéket a felperesek egyetemlegesen kötelesek megfizetni az államnak külön felhívásra; mellőzte az ítélet indokolásából a negyedleges kereset érdemére vonatkozó indokolást; egyebekben - a felperesek keresetének elutasítása és a marasztalásra irányuló keresetek vonatkozásában a per megszüntetése - az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta részben eltérő indokolással.

A másodfokú eljárásban a felperesek fellebbezése nem vezetett eredményre. A felperesek illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt 2.500.000 Ft feljegyzett fellebbezési illetéket ezért a felperesek kötelesek egyetemlegesen megfizetni az államnak külön felhívásra a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és a régi Pp. 78. § (1) bekezdése alapján.

A III. rendű alperes fellebbezése eredményre vezetett, az illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt 2.500.000 Ft illetéket ezért az érintett ingatlanok opciós vételára és a vele szemben jogalap nélküli gazdagodás jogcímén előterjesztett igények alapulvételével úgy osztotta meg a másodfokú bíróság,

hogy az I. rendű felperes köteles 1.000.000 Ft-ot, a II. rendű felperes pedig 1.500.000 Ft-ot megfizetni az államnak külön felhívásra a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és a régi Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében.

A IV. rendű alperes fellebbezése folytán kizárólag az I. rendű felperes volt érintett, így a IV. rendű alperes által le nem rótt feljegyzett kereseti illeték viselésére teljes egészében az I. rendű felperes köteles a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és a régi Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében.

Az I. rendű felperes pervesztes lett, mind a saját fellebbezése, mind pedig az I., III. és IV. rendű alperesek fellebbezése tárgyában.

Az I. rendű felperes által az I. rendű alperesnek fizetendő perköltség összegénél a másodfokú bíróság értékelte, hogy az I. rendű alperes fellebbezése csak az ítélet indoklására terjed ki, így az I. rendű alperes által lerovandó 8.000 Ft fellebbezési illetékből 5.500 Ft fellebbezési illetéket, és a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (3) bekezdése szerint 15.000 Ft+ áfa ügyvédi munkadíjat, összesen 24.550 Ft másodfokú eljárási költséget köteles az I. rendű alperesnek megfizetni.

Az I. rendű felperes pervesztes lett a saját fellebbezése, valamint a III. rendű alperesnek a vele szemben előterjesztett fellebbezése folytán is. A III. rendű alperes fellebbezésének összértéke 317.000.000 Ft volt, amelyből arányosítva az I. rendű felperesre eső rész (az e körben értékelt három ingatlan egymáshoz viszonyított aránya tehát, ahogy a **hrsz 4**-ű I. rendű felperesi ingatlan 43.645.000 Ft-os értéke aránylik a **hrsz 9** és 4 szám alatti két ingatlan értékéhez 44.940.000 + 19.000.320 Ft-hoz) a 317.000.000 Ft 1/3-a, azaz 105.000.000 Ft a III. rendű alperes fellebbezésének értéke az I. rendű felperessel szemben. Az I. rendű felperes fellebbezése az elsődleges és másodlagos kereset elutasítására vonatkozott. Itt pedig az érintett ingatlanok opciós vételárát tekintette a másodfokú bíróság a másodfokú pertárgy értéknek, ami az I. és III. rendű alperesek között a **hrsz 4**-ű ingatlan tárgyában 43.645.000 Ft volt. Ezen fellebbezési pertárgyértékeket alapul véve a III. rendű alperes javára 2.000.000 Ft + áfa ügyvédi munkadíjból álló perköltséget állapított meg. Az ügyvédi munkadíjat a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdése alapján határozta meg, az ügyvédi munkadíj mérséklésénél figyelemmel volt a jogi képviselő által kifejtett ügyvédi tevékenységre.

Az I. rendű felperes a IV. rendű alperessel szemben is teljes mértékig pervesztes lett, a IV. rendű alperes fellebbezési pertárgy értékét a másodfokú bíróság a megállapított számadási kötelezettség összegében határozta meg, amely 362.500.000 Ft volt. Az I. rendű felperes fellebbezése pedig a IV. rendű alperessel érintett részben az első és másodlagos kereset elutasítására tekintettel az érintett ingatlanok értéke tehát 44.940.000 Ft és 19.320.000 Ft összege volt. Az ügyvédi munkadíjat a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdése alapján határozta meg 2.000.000 Ft + áfa összegben, az ügyvédi munkadíj mérséklésénél figyelemmel volt a jogi képviselő által kifejtett ügyvédi tevékenységre.

A VI. és X. rendű alperesek tárgyában a másodfokú bíróság a pertárgy értéket a meg nem határozható pertárgyérték alapulvételével az Itv. 39.§ (3) bekezdés c) pontja alapján 600.000 Ft-ban állapította meg. A javukra megállapított másodfokú perköltség az őket képviselő ügyvéd munkadíja, amelyet a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (3) bekezdése alapján állapított meg, figyelemmel az (5) bekezdésre is. Mindkét jogi képviselő hat órát meg nem haladó tárgyaláson vett részt, a tevékenységükért óránként 5.000 Ft, összesen 30.000 Ft ügyvédi munkadíjnak az 50 %-ára, azaz 15.000 Ft + áfa összegre jogosultak.

A II. rendű felperes teljes mértékig pervesztes lett a saját fellebbezése, mind pedig az I., III. és IV. rendű alperesek fellebbezése tárgyában is.

Az I. rendű alperes fellebbezésére tekintettel köteles a II. rendű felperes megfizetni 21.550 Ft másodfokú perköltséget, ami áll a meg nem határozható pertárgyérték alapulvételével a 32/2003.

(VIII.22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdése alapján számított ügyvédi munkadíjból 15.000 Ft + áfa összegben, valamint az I. rendű alperes által lerótt illeték arányos részéből 2.500 Ft-ból.

A III. rendű alperes tekintetében a II. rendű felperes saját fellebbezése tárgyában pervesztes lett, fellebbezése pertárgyértéke a III. rendű alperest érintően a **cím 3** szám alatti ingatlanok opciós vételára, 44.940.000 Ft és 19.320.000 Ft együttes összege, valamint a III. rendű alperes fellebbezése folytán a III. rendű alperes számadási kötelezettségének 317.0000.000 Ft-nak a kétharmada, 211.000.000 Ft. Ezek alapján a III. rendű alperes javára megállapított ügyvédi munkadíjat a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdése alapján 1.200.000 Ft + áfa összegben határozta meg oly módon, hogy az ügyvédi munkadíjat mérsékelte a kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányos mértékre.

A II. rendű felperes fellebbezése, amely az első és másodlagos kereset elutasítására irányult érintette a VI. és X. rendű alpereseket, velük szemben a pertárgyérték nem meghatározható, így a javukra megállapított ügyvédi munkadíj a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdése alapján 15.000 Ft + áfa.

A másodfokú bíróság észlelte, hogy az I. rendű alperes csak az ítélet indokolása ellen nyújtott be fellebbezést, erre tekintettel a fellebbezési illeték az Itv. 48. §-a alapján 8.000 Ft. Így az I. rendű alperes az általa lerótt 2.500.000 Ft illetékre tekintettel 2.492.000 Ft visszatérítésére jogosult az Itv. 80. § (1) bekezdés f) pontja alapján.

Budapest, 2019. november 13.

Dr. Pestovics Ilona s.k.
a tanács elnöke

Dr. Darákné dr. Nagy Szilvia s.k.
előadó bíró

Takácsné dr. Kükáló Judit s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő

ővárosi Ítéltábla
3.Pf.20.703/2019/11.

A Fővárosi Ítéltábla a Lotz és Társa Ügyvédi Iroda által képviselt I.rendű felperes neve(I.rendű felperes címe) I. rendű és a **II. rendű felperes (II. rendű felperes címe)** II. rendű felpereseknek a Dukkon Ügyvédi Iroda által képviselt **I. rendű alperes (I. rendű alperes címe)** I. rendű, dr. Gácsi Zoltán ügyvéd által képviselt **II. rendű alperes (II. rendű alperes címe)** II. rendű, a dr. Mihály Katalin ügyvéd és a Miklós-Orbán-Vörös Ügyvédi Iroda által képviselt **III. rendű alperes (III. rendű alperes címe)** III. rendű és a **IV. rendű alperes (IV. rendű alperes címe)** IV. rendű, a Kovács és Kálmán Ügyvédi Iroda által képviselt V.rendű alperes neve(**V. rendű alperes címe**) V. rendű, a Kosik Ügyvédi Iroda által képviselt **VI. rendű alperes (VI.rendű alperes címe)** VI. rendű, a dr. Kőfalvi Erzsébet által képviselt **VII. rendű alperes (VII.rendű alperes címe)** VII. rendű és a dr. Kovács Róbert ügyvéd által képviselt **X. rendű alperes (X. rendű alperes címe)** X. rendű alperesek elleni vételi jog jogellenes gyakorlásának megállapítása iránti perében másodfokú bíróság a 3.Pf.20.703/2019/10/II. számú ítélete kijavítása tárgyában meghozta az alábbi

v é g z é s t:

A Fővárosi Ítéltábla a 3.Pf.20.703/2019/10/I. számú ítélet rendelkező részének első bekezdését kijavítja oly módon, hogy a „kötelezi az I. rendű felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt a III. rendű alperesnek 3.500.100 (azaz hárommillió-ötszázezer-száz) Ft perköltséget” szövegrész helyett „a II. rendű a felperes által a III. rendű alperesnek fizetendő perköltség összegét 3.500.100 (azaz hárommillió-ötszázezer-száz) Ft-ra felemeli” szövegrész kerül, valamint a „kötelezi a II. rendű felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt a III. rendű alperesnek 1.910.053 (azaz egymillió-kilencszáztízezer-ötvenhárom) Ft perköltséget” helyett „kötelezi az I. rendű felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt a III. rendű alperesnek 1.910.053 (azaz egymillió-kilencszáztízezer-ötvenhárom) Ft perköltséget” szövegrész kerül.

E végzés ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül van helye fellebbezésnek, melyet a Kúriához kell címezni és a Fővárosi Ítéltáblánál kell írásban 11 példányban benyújtani, illetve az elektronikusan kapcsolatot tartó felek által elektronikus úton előterjeszteni.

I n d o k o l á s

A másodfokú bíróság ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, a perköltségről szóló rendelkezések esetén azonban a III. rendű alperes javára fizetendő perköltségek tekintetében az I. és II. rendű felperest elírás folytán felcserélte, így az ítéletét a régi Pp. 224. § (1) bekezdése alapján kijavította. A fellebbezésről történő rendelkezés a régi Pp. 233/A. §-án alapul.

Budapest, 2019. november 13.

Dr. Pestovics Ilona s.k.
a tanács elnöke

Dr. Darákné dr. Nagy Szilvia s.k.
előadó bíró

Takácsné dr. Kükáló Judit s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
bírósági tisztviselő