

A Debreceni Ítéltábla a dr. Volkó Zsuzsanna ügyvéd (FÉL CÍME.) által képviselt I. RENDŰ FELPERES NEVE (I. RENDŰ FELPERES CÍME, Cg...., adószám: ...) I. rendű és a II. RENDŰ FELPERES NEVE (II. RENDŰ FELPERES CÍME., Cg...., adószám: ...) II. rendű felpereseknek -, a Dr. Karászi Viktor Ügyvédi Iroda (FÉL CÍME, ügyintéző: dr. Karászi Viktor ügyvéd) által képviselt I. RENDŰ ALPERES NEVE (I. RENDŰ ALPERES CÍME, Cg...., adószám: ...) I. rendű és a dr. Szigetvári Mária ügyvéd (FÉL CÍME.) által képviselt II. RENDŰ ALPERES NEVE „felszámolás alatt” (II. RENDŰ ALPERES CÍME., Cg...., adószám: ...) II. rendű alperesekkel szemben szerződés érvénytelensége iránt indított perében a Nyíregyházi Törvényszék 2020. január 24-én meghozott 13.G.40.021/2019/92/1. számú - a 94. sorszámú végzéssel - kijavított ítélete ellen a felperesek részéről 96. sorszámon előterjesztett fellebbezés alapján indult másodfokú eljárásban - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét azzal hagyja helyben, hogy a felperesek által egyetemlegesen fizetendő illeték összege 1 293 070 (Egymillió-kettőszázkilencvenháromezer-hetven) forint.

Kötelezi az ítéltábla az I. rendű és a II. rendű felperest, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az I. rendű alperesnek 508 000 (Ötszáznyolcezer) forint másodfokú perköltséget. Kötelezi az ítéltábla I. rendű és a II. rendű felperest, hogy fizessenek meg az állam javára - az állami adó- és vámhatóság felhívásában megjelölt módon és számlára - 1 724 100 (Egymillió-hétszázhuszonnégyezer-egyszáz) forint fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

- [1] Az elsőfokú bíróság által megállapított, a fellebbezés elbírálása szempontjából releváns tényállás szerint a II. rendű alperest 2007. július 5-én **D.I., D.L.** és a minősített többségi befolyással rendelkező **KFT1** alapította. A II. rendű alperesnek - a felszámolása elrendeléséig (2012. június 8.) - **D.I.** és **D.L.** volt a vezető tisztségviselője.
- [2] A II. rendű alperes alapításakor a **KFT1.** az ingatlanvagyonából - többek között - a cégbe apportálta a ... helyrajzi szám alatt felvett, kivett üzlet, **ÁRUHÁZ** megjelölésű 2945 m² alapterületű ingatlant (a továbbiakban: **ÁRUHÁZ**).
- [3] Az ingatlan megközelítéséhez szükséges ...hrs. alatt felvett 1388 m² területű, saját használatú út 165/1388 tulajdoni hányada 2007. december 5-én adásvétel jogcímén került a II. rendű alperes tulajdonába.
- [4] Az I. rendű felperes tagjai szintén **D.L.** és **D.I.**, a vezető tisztségviselője pedig **D.L.**.
- [5] 2009. február 20-án az I. rendű felperes és a II. rendű alperes megállapodtak abban, hogy a II. rendű alperes elővásárlási jogot biztosít az I. rendű felperesnek a **ÁRUHÁZ**ra, ha azt harmadik személy részére el akarja idegeníteni. Az I. rendű felperes elővásárlási joga nem került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

- [6] 2007. szeptember 4-től a **KFT1.**-től mint bérbeadótól a **KFT2.** bérelte a **ÁRUHÁZ**ban található ingóságokat. A 2004. február 13-án bejegyzett **KFT2.**-t is a **KFT1.** és **D.I.** alapította. A bérleti szerződés megkötésekor **D.I.** és **D.L.** volt a tagja. A 2007. szeptember 6-án módosított bérleti szerződés szerint a **KFT2.**-t vételi jog illette meg a bérelt eszközökre, amelynek gyakorlása esetén a tulajdonába került eszközöket elidegenítheti, megterhelheti, zálogba adhatja, de nem jogosult azokat az épületből kiépíteni és ezzel az ingatlan rendeltetésszerű használatát megváltoztatni. A bérbeadó **KFT1.** nyilatkozata szerint „az eszközök mindenkor tulajdonosa ingatlannyilvántartáson kívüli tulajdonossá válik a ... hrsz. alatti ingatlanban, melyek értékét a szerződő felek értékarányosan külön szerződésben rögzítik”.
- [7] A **KFT1.** 2008. április 22-től felszámolás alatt állt, annak befejezésére tekintettel a cégbíróság 2016. május 25-én törölte a cégnyilvántartásból. A **KFT2.** mint bérlő a felszámolási eljárás alatt 2008. október 27-én megvásárolta a. a **ÁRUHÁZ**ban található bolti berendezések egy részét.
- [8] A **KFT2.**-vel szemben 2012. július 2-án megindult felszámolási eljárás 2015. május 20-án fejeződött be, a cégbíróság 2015. június 24-i hatállyal törölte a cégjegyzékből.
- [9] A II. rendű felperest 2009. április 27-én a II. rendű alperes, a **KFT2.** és **H.B.** tag alapította 41 943 000 forint jegyzett tőkével. A főtevékenysége - hasonlóan az I. rendű felperes és a II. rendű alperes főtevékenységéhez - a saját tulajdonú és bérelt ingatlan bérbeadása és üzemeltetése volt.
- [10] A II. rendű alperes nem pénzbeli betétként 28 708 000 forintot bocsátott a II. rendű felperes rendelkezésére, többek között a **ÁRUHÁZ** 10 éves bérleti jogát. A II. rendű felperes alapításakor a **KFT2.** 7 079 000 forint, míg **H.B.** 5 656 000 forint értékű, a **ÁRUHÁZ**ban található ingóságot apportált a II. rendű felperesbe.
- [11] 2009. június 15-én a II. rendű alperes bérbeadóként „Főbérleti” szerződést kötött a II. rendű felperessel mint bérlővel a **ÁRUHÁZ**ra, 2009. május 1-jétől 2018. december 31-ig terjedő határozott időtartamra. A „Főbérleti” szerződés szerint az első 5 évben nem kerül sor bérleti díj felszámítására, míg a második 5 éves időtartamra 1400 euró/hó összegű bérleti díjban egyeztek meg, azzal, hogy a díj „megfizetésének módjáról, határidejéről a felek a tényleges bérleti díj fizetési kötelezettség előtt, 2013. március 31-ig állapodnak meg”. 2009. június 16-án kiegészítették a „Főbérleti” szerződést a bérleti díj forint/euró árfolyamára vonatkozóan. A „Főbérleti” szerződés 7. pontja szerint a II. rendű alperes öt évre vételi jogot is biztosított a II. rendű felperesnek a **ÁRUHÁZ**ra.
- [12] A II. rendű felperes az ingatlant előbb a **KFT2.**-nek, majd a **KFT3.**-nek adta tovább bérbe. A **ÁRUHÁZ**ba vegyes tüzelésű kazán került beépítésre 450 000 forintért, továbbá a régi kéményt felújították, valamint kicserélték a riasztó központi egységét, és külső mozgásérzékelőt szereltek fel. Ezeknek a munkálatoknak az ellenértékét a **KFT3.** bérlő fizette meg.
- [13] 2012. június 15-én a szerződő felek emlékeztetőben rögzítették, hogy a „Főbérleti” szerződésben kikötött vételi jog lejártát követően a II. rendű alperes újabb 5 éves időtartamra további vételi jogot biztosít a II. rendű felperesnek azzal, hogy az erre irányuló megállapodás megkötésével egyidejűleg rögzítik a főbérleti díj megfizetésének a módját is, ezt a megállapodást azonban már nem kötötték meg.
- [14] A „Főbérleti” szerződésben megállapodtak továbbá abban is, hogy a II. rendű felperes főbérlő által elvégzett, azon átalakítási, felújítási munkák ellenértéke, amelyeket a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával végeztetett el, illetve amelyek elvégzése a bérbeadó kötelezettsége lett volna, de azt helyette a főbérlő végezte el, a számlával igazolt értéken beszámításra kerül a bérleti díjba vagy a vételi jog gyakorlása esetén a vételárba.
- [15] A II. rendű alperes 2012. június 8-a óta felszámolás alatt áll. A II. rendű alperes felszámolója a 2014. március 27-i Cégléletrészletben nyilvános pályázati eljárás keretében meghirdette a **ÁRUHÁZ**at - az ingatlanon található eszközöket - a hozzátartozó úttal együtt, valamint a II. rendű alperesnek a II. rendű felperesben lévő üzletrészt is. A pályázati felhívás azt is tartalmazta, hogy „az elővásárlási (vételi) jog jogosultjai az elővásárlási (vételi) jogukat kizárólag az eredményhirdetésen vagy az

ártárgyalás alkalmával, annak helyszínén gyakorolhatják a kialakult feltételek ismeretében".

- [16] A pályázatra az I. rendű alperes nyújtott be ajánlatot a **ÁRUHÁZ**ra és az útra 17 000 000 forint + áfa értékben.
- [17] A felszámoló 2014. május 8-án keltezett levélben értesítette az I. rendű felperest, mint az elővásárlási jog jogosultját a pályázat beérkezéséről. Arról is tájékoztatta, hogy a szerződéskötés az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozat megküldésétől számított 30 napon belül esedékes, a fizetési határidő pedig a szerződéskötéstől számított 30 nap banki átutalással. Felhívta az I. rendű felperest, hogy a levél kézhezvételétől számított 8 napon belül nyilatkozzon arról, hogy él-e az elővásárlási jogával. A felhívás mellékleteként a felszámoló az I. rendű alperes vételi ajánlatát nem küldte meg az I. rendű felperes részére, így az I. rendű felperesnek nem volt tudomása a vételi ajánlatot tevő személyéről.
- [18] A 2014. május 22-én írt levelében az I. rendű felperes azt közölte a felszámolóval, hogy a tájékoztatásában szereplő feltételek és vételár mellett nem gyakorolja az elővásárlási jogát.
- [19] 2014. július 23-án a pályázati felhívásban megjelölt útra elővásárlási joggal rendelkező **KFT4**. bejelentette a felszámolónak, hogy él az elővásárlási jogával és elfogadja a vételi ajánlatot. Azt kérte azonban, hogy a felszámoló küldje meg részére a „Főbérleti” szerződést. 2014. augusztus 21-én ismételtén kérte a felszámolótól „Főbérleti” szerződés megküldését, majd annak ismeretében a 2014. szeptember 2-i levelében már úgy nyilatkozott, hogy a **ÁRUHÁZ** bérleti jogviszonyának rendezetlensége miatt nem gyakorolja az elővásárlási jogát.
- [20] A II. rendű alperes az I. rendű alperessel ezt követően 2014. szeptember 15-én kötötte meg a **ÁRUHÁZ**ra és a megközelítéséhez szükséges útra az adásvételi szerződést a vételi ajánlat szerinti tartalommal. A szerződés 4.5. pontja szerint az I. rendű alperes a II. rendű felperes, mint bérlő „Főbérleti” szerződésének a terhével együtt szerzi meg az ingatlant, az eladó jogutódjaként.
- [21] A **ÁRUHÁZ** birtokba adására „papíron” 2014. október 29-én került sor. Az átadás-átvételi jegyzőkönyvben azt rögzítették, hogy „az ingatlan megfelelő állagú és az ingatlanban lévő ingóságok a főbérlő és a bérlő tulajdonát képezik, az ingatlannal kapcsolatos közüzemi költségek a főbérlőt és a bérlőt terhelik. A **ÁRUHÁZ**ra bérleti szerződés van érvényben, azt a bérlő (II. rendű felperes) birtokolja és használja.”
- [22] A **ÁRUHÁZ**ba beépített ingóságok egy része a II. rendű felperes tulajdonában áll. A II. rendű felperes az alperesek által kötött adásvételi szerződés után is végzett felújítási, karbantartási, javítási munkákat a **ÁRUHÁZ**ban.
- [23] Az I. rendű alperes a tulajdonszerzését követően havi 391 990 forint bérleti díjról küldött számlát a II. rendű felperesnek, aki azt arra hivatkozással nem fizette meg, hogy a bérleti díj teljesítésének módjáról és határidejéről a felek között 2013. március 31-ig nem jött létre a megállapodás, ezért nincs bérleti díj fizetési kötelezettsége. Hivatkozott arra is, hogy **ÁRUHÁZ** rendeltetésszerű használatra alkalmatlan, annak átvétele során az I. rendű alperes részére a hiányosságokat be is mutatta. Az I. rendű alperes a bérleti díjak meg nem fizetésére hivatkozással felmondta a bérleti szerződést, azonban a II. rendű felperes által kifogásolt hiányosságok megszüntetése érdekében intézkedéseket nem tett.
- [24] 2015. november 27-én a Nyíregyházi Járásbíróságon .../2015. számon az I. rendű alperes pert indított a II. rendű felperessel szemben a 2015. június 26-ig esedékes 2 977 928 forint bérleti díj és késedelmi kamata, valamint költségátalány megfizetése iránt. A perhez egyesítésre került a felpereseknek az I. és a II. rendű alperesekkel szemben a 2014. szeptember 15-én megkötött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Nyíregyházi Járásbíróságon .../2015. számon indított peres eljárás.
- [25] A Nyíregyházi Járásbíróság - az e vonatkozásban jogerőre emelkedett - .../63. számú ítéletével a jelen per I. rendű alperesének a bérleti díj megfizetése iránti követelését elutasította, mivel a bérleti

díj megfizetésének módjáról és határidejéről a felek 2013. március 31-ig és azt követően sem állapodtak meg, míg a „Főbérleti” szerződés megszűnését követően szükséges elszámolás „A Polgári Törvénykönyvről” szóló 1959. évi IV. törvény (továbbiakban: régi Ptk.) alapján még nem vált esedékessé. Elutasította jelen per felpereseinek az adásvételi szerződés hatálytalansága, a szerződés semmiségének megállapítása, illetőleg tulajdonjog megállapítása iránti keresetét is. Az elsőfokú határozat ellen jelen per felperesei az általuk előterjesztett fellebbezésükben a sérelmezett határozat megváltoztatását és az elsőfokú eljárásban előterjesztett kereseti kérelmeiknek való helyt adást kérték, míg jelen per I. rendű alperese fellebbezésében az ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezését sérelmezte.

- [26] A Nyíregyházi Törvényszék mint másodfokú bíróság az .../19/I. számú végzésével az elsőfokú ítéletet a fellebbezett részében hatályon kívül helyezte, ekörben a pert megszüntette és elrendelte jelen per I. rendű és II. rendű felperese által előterjesztett keresetlevél áttételét a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező Nyíregyházi Törvényszékhez. A döntését azzal indokolta, hogy az adásvételi szerződés hatálytalanságának megállapítására irányuló kereseti kérelemre „A csődeljárásról és a felszámolási eljárásról” szóló 1990. évi XLIX. törvény (továbbiakban: Cstv.) 49. §-a (6) bekezdésének utaló szabálya folytán a Cstv. 6. §-ának (1) bekezdése alapján a Nyíregyházi Törvényszék rendelkezik hatáskörrel és kizárólagos illetékességgel.
- [27] A Nyíregyházi Törvényszéken .../2019. számon folytatódó perben a 2019. április 25-én jogerőre emelkedett 11/I. számú végzésével az elsőfokú bíróság az I. rendű felperesnek az adásvételi szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt indított keresete tekintetében a pert megszüntette.
- [28] Az I. és II. rendű felperes elsődleges kereseti kérelmében az alperesek között létrejött adásvételi szerződés semmiségének megállapítását kérte a régi Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése alapján. Állították, hogy az a nyilvánosság törvényi követelményének a megsértése miatt semmis, jogszabályba, a Cstv. 49. §-ába ütközik, valamint nyilvánvalóan a jóerkölcsbe is, ezért a szerződéskötés előtti állapot helyreállítását kérték. Az I. rendű felperes a jogi érdekét abban jelölte meg, hogy a semmiség jogkövetkezményének alkalmazása esetén a **ÁRUHÁZ** a II. rendű alperes tulajdonába kerül, és az újabb nyilvános értékesítés során gyakorolja majd az elővásárlási jogát.
- [29] A II. rendű felperes az elsődleges kereset tekintetében a jogi érdekét abban jelölte meg, hogy ő a **ÁRUHÁZ**ban ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjogot szerzett.
- [30] Az adásvételi szerződés semmisségének a megállapítását arra hivatkozással kérték, hogy mint a pályázati felhívás szerinti elővásárlási jog jogosultjai, e jogukat kizárólag az eredményhirdetésen vagy ártárgyalás alkalmával, annak helyszínén, a kialakított feltételek ismeretében gyakorolhatták, ezzel az árverési hirdetménnyel a felszámoló a Cstv. 49/C. §-ának (3) bekezdésében írt rendelkezésnél szűkebb kereteket állapított meg az elővásárlási joguk gyakorlására. A felperesek azt is sérelmezték, hogy a II. rendű alperes felszámolója a későbbiekben nem a pályázati kiírás második mondata, hanem a Cstv. 49/C. §-a (3) bekezdésének alkalmazásával járt el.
- [31] Állították, hogy mivel az I. rendű felperes nem volt abban a helyzetben, hogy elővásárlási jogával éljen az eredményhirdetésen vagy az ártárgyalás alkalmával, annak helyszínén és a kialakított feltételek ismeretében, emiatt vele szemben az annak gyakorlására meghatározott határidő nem kezdődött el. Az árverési hirdetmény azzal, hogy kizárólag az eredményhirdetésen vagy az ártárgyalás alkalmával tette lehetővé az elővásárlási jog gyakorlását, súlyosan megsértette az értékesítés nyilvánosságának alapvető követelményét. A jogszabályba ütköző szerződés pedig a régi Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése, továbbá „A Polgári Törvénykönyvről” szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:95. §-a alapján is semmis.
- [32] Előadták, hogy a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának 9. számú állásfoglalása és a Cstv. 49/C. §-ának (3) bekezdése értelmében is a pályázatoknál a felszámolónak a pályázó ajánlatát teljes terjedelmében kell közölnie az elővásárlásra jogosulttal, az adott esetben pedig ez nem történt meg. Érvelésük szerint az elsődleges kereseti kérelmüket nem a Cstv. 49. §-ának (5) bekezdése alapján nyújtották be, a semmisség megállapítását ugyanis a Ptk. alapján kérik.

- [33] Állították, hogy az adásvételi szerződés azért is semmis, mert a Céglőnyben közzétett hirdetésben a felszámoló meghirdette a **ÁRUHÁZ**ban található ingóságokat is, ezek azonban nem a II. rendű alperes tulajdonában állnak. Ebből következően a II. rendű alperes olyan dolgokat adott el, amik nem volt a tulajdonai. A felek között létrejött adásvételi szerződés nem említi, hogy a pályázati kiírástól eltérően az, az „ingatlanon található eszközökre” nem terjed ki. A II. rendű alperes felszámolója tudta, hogy a **ÁRUHÁZ**ban található eszközök a II. rendű alperes könyveiben nincsenek feltüntetve. A Ptk. 3:13. §-ának (2) bekezdése szerint a cégnyilvántartás közhiteles nyilvántartás, amelyben szerepelnek a II. rendű felperes által hivatkozott eszközök, amelyeket a II. rendű felperes részben 2008. október 27-én a **KFT2**-től vásárolt meg, részben a **KFT1**. felszámolási eljárása során.
- [34] Más tulajdonát eladni és megvenni a tulajdonos hozzájárulása és tudomása nélkül súlyosan sérti az általános társadalmi megítélést és erkölcsi normákat. Az adásvételi szerződés lényeges eleme az adásvétel tárgya, mely körülményekre tekintettel a teljes adásvételi szerződés semmiségének megállapítása indokolt.
- [35] A II. rendű alperes ügyvezetője a 2012. július 7-én keltezett levelével iratátadási kötelezettségét teljesítette a felszámoló felé. A levél 5. számú mellékletét képezte az apport szerződés és nyilatkozat, melyből megállapítható volt a felszámoló részére, hogy mely tárgyi eszközök képezik a II. rendű felperes tulajdonát. A szerződés nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközésének alátámasztására a felperesek azért kérték kihallgatni a II. rendű alperes felszámolóbiztosát mert - álláspontjuk szerint - ellentmondás van az alperesek előadásai között. Az I. rendű alperes ugyanis arra hivatkozott, hogy a kereskedelmi forgalomban az ingatlan tartozékaként vette meg a II. rendű felperes tulajdonát képező ingóságokat, míg az eljárás során igazolásra került, hogy a II. rendű felperes tájékoztatta a felszámolóbiztosát arról, hogy ezek az eszközök nem képezik a II. rendű alperes tulajdonát.
- [36] A II. rendű felperes másodlagos kereseti kérelemként kérte annak megállapítását, hogy a **ÁRUHÁZ**ban 5 830 000 forint értékű beruházáson alapuló tulajdonjoga áll fenn a 2007. szeptember 4-én, a **KFT1**. és a **KFT2**. között létrejött megállapodás alapján. A tulajdonszerzésének jogcímeiként hivatkozott továbbá a régi Ptk. 134. §-ának (1) bekezdésére, a régi Ptk. 116. §-ára és a Ptk. 5:37. §-ára. Kiemelte, hogy az ingóságok már az I. rendű alperes tulajdonszerzése előtt is a **ÁRUHÁZ**ba voltak beépítve és önálló tulajdonjog tárgyát képezték, ezért azokra a beépítés, ráépítés szabályai nem alkalmazhatóak, a bérlői minősége pedig akadálya az I. rendű alperes tulajdonszerzésének.
- [37] Harmadlagos kereseti kérelmében jogalap nélküli gazdagodás jogcímén kérte az I. rendű alperes kötelezését 10 690 314 forint (5 830 000 forint + 4 860 314 forint) megfizetésére a régi Ptk. 361. §-ának (1) és a Ptk. 6:79. §-ának (1) bekezdése alapján. Kifejtette, hogy a **ÁRUHÁZ**ra történő ráfordításainak és a beruházásainak az értéke 4 860 314 forint, míg a beépített eszközei értéke 5 830 000 forint.
- [38] Az I. rendű alperes ellenkérelmében a felperesek keresetének az elutasítását és perköltségében való marasztalásukat kérte. Vitatta, hogy a felperesek jogosultak az adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítását kérni, amennyiben ugyanis az adásvételi szerződés érvénytelensége miatt a semmisség valamely jogkövetkezménye alkalmazásra is kerülne, közvetlenül a felperesek jogokat nem szerezhetnének és kötelezettség alól sem szabadulhatnának. Ha az ingatlan tulajdonjoga visszakérülne ugyanis a II. rendű alpereshez, az I. rendű alperes részére a vételárát vissza kellene fizetnie. E „folyamat” eredményeként pedig a felperesek jogot nem szereznének és kötelezettségtől sem szabadulnának. E körben hivatkozott az EBH 2011.2327. számú, a BH 2005.270. és a BH 2001.388. számú eseti döntésekben megnyilvánuló bírói gyakorlatra. Előadta, hogy „Az érvénytelenségi perekben felmerülő egyes eljárásjogi kérdésekről” szóló 2/2010. PK vélemény 10.b pontja szerint „a harmadik személy jogi érdekének tartalma határozza tehát azt meg, hogy milyen tartalmú keresetet terjeszthet elő, illetve milyen jogkövetkezmények érvényesítését kérheti a bíróságtól a mások között létrejött érvénytelen

szerződés esetében. A harmadik személy az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonását csak annyiban, olyan módon és mértékben kérheti, amennyiben ezt a jogi érdekeltsége ténylegesen indokolja és megalapozza".

- [39] Álláspontja szerint a II. rendű felperes másodlagos keresete (a tulajdoni igénye) is kizárja, hogy az alperesek által kötött adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítását kérje. A II. rendű felperes megtámadási joga csak akkor lenne elismerhető, ha az érdeke más, a szerződés érvényességét nem érintő polgári jogi eszközzel nem lenne megvédhető.
- [40] Vitatta a felpereseknek azt az állítását is, hogy az adásvételi szerződés nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközik. Ennek körében hivatkozott az EBH 2005.1230, és a BH 2006.260. számú eseti döntésekben kifejtettekre. Állította, hogy az alperesek között létrejött adásvételi szerződés sem célját, sem tárgyát illetően nem ütközik jóerkölcsbe és nem sérti az általánosan elfogadott erkölcsi normákat, szokásokat, sem pedig közérdeket, vagy méltánylást érdemlő magánérdeket.
- [41] Előadta, hogy a felperesek a szerződés semmiségének megállapítása iránti keresetükben a jogszabályba ütközés ténybeli alapjaként olyan körülményre, nevezetesen a nyilvánosság megsértésére hivatkoznak, amely a Cstv. 49. §-ának (5) bekezdése szerint önálló megtámadási kereset alapjául szolgál és e vonatkozásban elmulasztották a Cstv. 49. §-ának (5) bekezdése szerinti 30 napos jogvesztő törvényi határidőt, így részben a per megszüntetésének van helye.
- [42] A II. rendű felperesnek a dolgok egyesülésére alapított másodlagos keresete pedig - véleménye szerint - azért megalapozatlan, mert kizárólag ingó tulajdonjogát lehet egyesítéssel megszerezni. Ingó dolognak ingatlannal történő egyesítése nem eredményezheti az ingatlan tekintetében a közös tulajdon létrejöttét (BH 2009.176.). Ebből álláspontja szerint az is következik, hogy alaptalan a II. rendű felperesnek az adásvételi szerződés jóerkölcsbe ütközésére vonatkozó azon előadása is, hogy a II. rendű alperes olyat adott el, amelynek nem volt a tulajdonosa.
- [43] Kiemelte, hogy a II. rendű felperes apport jogcímén szerezte meg a **KFT2.**-től a beépített eszközök tulajdonjogát, majd építette be azokat a II. rendű alperessel kötött „Főbérleti” szerződés alapján, állagsérelem nélkül el nem választható módon a II. rendű alperes tulajdonát képező **ÁRUHÁZ**ba. Ezek az eszközökön a II. rendű alperes alkotórész vagy tartozék jogcímén tulajdont szerzett, melynek következtében a felszámolási eljárás során, pályázat útján jogszerűen ruházta át azok tulajdonjogát.
- [44] A harmadlagos kereset elutasítását pedig arra hivatkozással kérte, hogy a II. rendű felperes beruházásai a régi Ptk. 427. §-ának (3) bekezdése alapján a bérlet tárgya szempontjából nem voltak szükségesek és a hasznosak, aminek a hiánya kizárja a beruházások értékének a megtérítését. A II. rendű alperes a beruházásokhoz írásban nem járult hozzá, annak hiányában az elvégzett munkák szerződésszegést valósítottak meg a II. rendű felperes részéről, ezért a régi Ptk. 4. §-ának (4) bekezdésének azon szabálya alapján, mely szerint saját felróható magatartására előnyök szerzése végett senki sem hivatkozhat, nem követelheti eredményesen a beruházások költségének megtérítését. Amennyiben a II. rendű alperes írásban hozzájárult a beruházásokhoz, a „Főbérleti” bérleti szerződés 8. pontja szerint ezek ellenértéke a bérleti díjba beszámításra kerül, azaz a munkálatok ellenértéke a bérleti díj összegének megfizetésével teljesítettnek tekinthető.
- [45] A jogalap nélküli gazdagodást azért sem következett (következhetett) be, mivel a **ÁRUHÁZ**at jelenleg is a II. rendű felperes tartja birtokában, ő hasznosítja. Az I. rendű alperes ugyan felmondta a 2009. június 15-én megkötött „Főbérleti” szerződést és pert indított a Nyíregyházi Járásbíróságon a II. rendű felperes ellen a **ÁRUHÁZ** birtokba adása iránt, azonban azt a bíróság - jelen eljárás jogerős befejezéséig - felfüggesztette.
- [46] A II. rendű alperes is a felperesek valamennyi jogcímen előterjesztett keresetének az elutasítását és perköltségében való marasztalásukat kérte.
- [47] Állította, hogy mivel a felszámolási eljárás alatt a II. rendű felperes nem terjesztett elő a tulajdoni igényével kapcsolatos keresetet, az elsődleges keresetének érvényesítését „Az ingatlan-nyilvántartásról” szóló 1997. évi CXLI. törvény 5. §-ának (4) bekezdésében foglalt jóhiszemű

szerző (vevő) védelmében hozott rendelkezések akadályozzák. Az ingóságok beépítése a bérleti jogviszony alatt történt, így nem alkalmas a tulajdonjogi joghatás kiváltására. Az adásvételi szerződés alapján az ingatlan jogi sorsát osztja az ingatlan bármely alkotórésze, ezt a felperesek sem vitattak.

- [48] Az elsőfokú bíróság a felperesek valamennyi jogcímen előterjesztett keresetét elutasította. Rendelkezett a **ÁRUHÁZ**ra feljegyzett perindítás tényének törléséről, valamint kötelezte a felpereseket az I. és II. rendű alperes perköltségének, továbbá az államnak járó illeték megfizetésére.
- [49] Az elsőfokú bíróság a felpereseknek az adásvételi szerződés semmissége jogcímen érvényesített igényét a Ptk. rendelkezései alapján vizsgálta, és arra a megállapításra jutott, hogy kizárólag az I. rendű felperesnek van kereshetőségi joga a Ptk. 6:88. §-ának (3) bekezdése alapján. A II. rendű felperes esetében ugyanis a **ÁRUHÁZ**ra kötött adásvételi szerződés semmisségének megállapítása nem eredményez semmiféle jogot vagy kötelezettséget, ezért e jogalapon nincs kereshetőségi joga. A másodlagos és harmadlagos keresete ugyanis ezen igény érvényesítésétől függetlenül érvényesíthető, ezért a II. rendű felperesnek a szerződés semmisségének megállapítására vonatkozó keresetét erre hivatkozással utasította el.
- [50] Az I. rendű felperes elsődleges keresetét pedig azért nem találta alaposnak, mert az - tartalma szerint - a Cstv. 49. §-ának (5) bekezdése alapján támadja az adásvételi szerződést, azt kifogásolja ugyanis, hogy sem eredményhirdetés, sem ártárgyalás nem volt, emiatt sérült a Cstv. 49. §-ában biztosított nyilvánosság elve, emiatt nem került az I. rendű felperes olyan helyzetbe, hogy érvényesen nyilatkozhasson az elővásárlási jogáról. Az elsőfokú bíróság megállapítása szerint a Cstv. 49. §-ának (5) és (6) bekezdései szerint a speciális 30 napos jogvesztő határidőn túl, a Cstv. szabályainak megsértésére hivatkozással a semmisség megállapítását az I. rendű felperes alappal már nem kérheti. Kifejtette, hogy a felszámoló nem sértette meg a nyilvánosságot azzal, hogy a nyilvános pályázatra érkezett ajánlatról az elővásárlási jog jogosultjait levélben értesítette.
- [51] Hangsúlyozta, hogy az elővásárlási jog megsértéséhez a Ptk. a relatív hatálytalanságot kapcsolja, az e jogalapra hivatkozással előterjesztett keresete pedig az I. rendű felperesnek már jogerősen elutasításra került.
- [52] Az elsőfokú bíróság utalt arra is, hogy azért mellőzte a II. rendű alperes felszámolóbiztosának, **V.ZS.-nak** a tanúkenti kihallgatását, mert a nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközés vizsgálatához annak a körülménynek, hogy a II. rendű alperes tájékoztatta-e az I. rendű alperest arról, hogy a **ÁRUHÁZ**ban található ingóságok nem a II. rendű alperes tulajdonát képezik, a per eldöntése szempontjából - az egyéb okiratokat is figyelembe véve - nincs jelentősége. A **ÁRUHÁZ** birtokba adásáról készült jegyzőkönyvben az alperesek azt rögzítették, hogy az ott található ingóságok a bérlo tulajdonát képezik, ez is arra utal, hogy nem értékesítették azokat. Az a körülmény pedig, hogy a II. rendű felperes az ingóságok értékének elszámolását jogalap nélküli gazdagodás jogcímen kéri, illetve ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdoni igényt is érvényesít, nem szolgál a szerződés nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközése alapjául.
- [53] A II. rendű felperes másodlagos keresetét is megalapozatlannak találta.
- [54] Megállapította, hogy mivel 2007. szeptember 6-án a **ÁRUHÁZ** már a II. rendű alperes tulajdonát képezte, a **KFT1.-nek** ekkor már nem volt rendelkezési joga az ingatlannal kapcsolatban. A régi Ptk. 134. §-ának a dologegyesülésre vonatkozó szabályai alapján kizárólag ingóságok esetén keletkezhet közös tulajdon, ezért a II. rendű felperes e jogcímre hivatkozással sem érvényesíthet tulajdonjogi igényt. A „Főbérleti” bérleti szerződés 7. pontja szerint a vételi jog 2014. június 15-én megszűnt, ezért a régi Ptk. 355. §-ának (1) bekezdésében foglaltak alapján erre hivatkozással sem illeti meg a tulajdonjog a II. rendű felperest.
- [55] A II. rendű felperes harmadlagos keresetét pedig azért nem találta alaposnak, mert megállapítása

szerint nem állnak fenn a jogalap nélküli gazdagodás feltételei. Kiemelte, hogy a jogalap nélküli gazdagodáshoz több együttes feltétel fennállta szükséges: egyrészt az, hogy a vagyoni előny kimutatható legyen, másrészt, hogy az előny megszerzése jogalap nélkül történjen, valamint az is, hogy az előnyhöz a kötelezett más rovására jusson hozzá. Ezeknek a feltételeknek a vizsgálata alapján pedig arra a megállapításra jutott, hogy az I. rendű alperesnél a II. rendű felperes 2014. szeptember 15-ét megelőzően végzett beruházásai miatt nem keletkezhetett vagyoni előny. A bérelő beruházásainak az elvégzésekor ugyanis az I. rendű alperes még nem volt tulajdonos, azok értékének megtérítése iránti igény a volt tulajdonossal szemben keletkezett (keletkezhetett). A II. rendű felperes még nem adta birtokba a **ÁRUHÁZ**at, az I. rendű alperes és a II. rendű felperes között annak birtokba adása iránti per és a felek között elszámolási vita folyamatban van, ez pedig kizárja a jogalap nélküli gazdagodást. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint emiatt a II. rendű felperes e jogcímen érvényesített igénye időelőtti, ugyanis a felek között a bérleti jogviszonyból eredő elszámolás az ingatlan birtokba adásakor válik esedékessé.

[56] A II. rendű felperes új szakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítványának pedig azért nem adott helyt, mert a beszerzett igazságügyi szakértői véleményt aggálytalannak találta, a szakértő a felperesek képviselője által feltett kérdésekre a személyes meghallgatása során meggyőző válaszokat adott.

[57] A pertárgyának értékét a **ÁRUHÁZ**ra megkötött adásvételi szerződésben meghatározott vételár bruttó összegében 21 590 000 forintban állapította meg és „A polgári perrendtartásról” szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: 1952. évi Pp.) 78. §-ának (1) bekezdése alapján a pervesztes felpereseket kötelezte az alperesek perköltségének a megfizetésére.

[58] Ez ellen az ítélet ellen a felperesek terjesztettek elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen a sérelmezett határozat megváltoztatását, az adásvételi szerződés - nyilvánvalóan jóerkölcsbe és/vagy jogszabályba ütközése jogcímén - semmisségének megállapítását kérték. Másodlagosan a II. rendű felperes az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdoni igényének megállapítását, míg harmadlagosan az I. rendű alperes jogalap nélküli gazdagodás jogcímén az ingatlanba beépített eszközök által képviselt értéknövekmény megtérítését kérte. Negyedlegesen az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérték az 1952. évi Pp. 222. §-ának (1) bekezdése, 180. §-ának (2) és (3) bekezdései, valamint a 206. §-ának (1) bekezdésében foglaltak megsértésére hivatkozással.

[59] Sérelmezték az elsőfokú bíróság által megállapított perköltség összegét is, mivel az - szerintük - nem áll arányban az alperesek jogi képviselői által kifejtett ügyvédi tevékenységgel, valamint állították, hogy a pertárgyérték is helytelenül került megállapításra.

[60] Arra hivatkoztak, hogy az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás hiányos, homályos, önmagával is ellentmondásos és iratellenes, ezért nem alkalmas az érdemi döntés alátámasztására. Sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonosa a **ZRT.**, illetve annak a ténynek sem, hogy a vételi jog gyakorlására felhívó nyilatkozatot az I. rendű felperes 2014. május 16-án vette át. A válaszadásra nyitva álló 8 napos, valamint a szerződéskötésre meghatározott 30 napos határidő 2014. július 24-e lett volna, ehhez képest csak hónapokkal később került sor az adásvételi szerződés megkötésére.

[61] Fenntartották azt az állításukat, hogy a **KFT4.**-nek, illetve az út egyéb tulajdonos társainak a felszámoló által „kreált” elővásárlási joga a **ÁRUHÁZ**ra azt szolgálta, hogy az I. rendű felperes ne gyakorolhassa jogszerűen az elővásárlási jogát. Állításuk igazolására kérték **V.ZS.** felszámolóbiztos tanúkénti kihallgatását. Állították, hogy nem került tisztázásra a felszámoló felelőssége az adásvételi szerződéshez kapcsolódóan, így a felpereseket pervesztességük esetén elzárták a további igényük érvényesítésétől. Az adásvételi szerződés megkötésének dátuma is helytelenül szerepel az elsőfokú ítéletben, az ugyanis nem 2014. szeptember 12-i, hanem helyesen 2014. szeptember 15-i dátum.

- [62] Álláspontjuk szerint az ítélet 6. oldala második bekezdésének megfogalmazása azt a látszatot kelti, mintha valamennyi ott felsorolt beruházást a **KFT3.** bérlő fizette volna meg, illetve az egyéb beruházások műszaki értékének a megállapítása is részben a „Főbérleti” szerződés 8. pontjával és az általuk csatolt okirattal igazolt tényekkel ellentétes. Ezek a vagyontárgyak ugyanis a II. rendű felperes tulajdonába kerültek apport jogcímén.
- [63] Érelmeztek, hogy az elsőfokú ítélet 17. oldalán tévesen szerepel, hogy az I. rendű alperesnek az I. rendű felperessel szemben van bérleti díj követelése, mivel a „Főbérleti” szerződést a II. rendű felperes mint bérlő kötötte meg.
- [64] Állították, hogy az I. rendű felperes az elsődleges keresetét nem a Cstv. 49. §-ának (5) és (6) bekezdései szerinti jogvesztő határidőn belül érvényesíthető igényre alapította, a nyilvánosság ugyanis az értékesítés módja, és nem a formája. Álláspontjuk szerint az irányadó bírói gyakorlat szerint lehetőségük volt a Ptk. alapján kérni annak megállapítását, hogy a **ÁRUHÁZ**ra megkötött adásvételi szerződés jogszabályba ütközik, ezért nem helytállóak az elsőfokú bíróságnak ezzel ellentétes hivatkozásai. A jogszabályba ütközés körében a „nemo plus iuris” elvére is hivatkoztak, tulajdonjogot ugyanis csak tulajdonostól lehet szerezni. A cégnyilvántartás szerint a **ÁRUHÁZ**ban található ingóságok a II. rendű felperes alapításakor apportálás útján kerültek a tulajdonába, ezért az adásvételi szerződés a Ptk. 6:95. §-ába, a Ptk. 5:15-16. §-aiba, valamint a Ptk. 3:13. §-ának (2) bekezdésébe is ütközik. Az adásvételi szerződés pedig azért ütközik nyilvánvalóan jóerkölcsbe, mert a pályázati kiírásban a felszámoló a más tulajdonában álló eszközöket is meghirdette értékesítésre, azok az adásvétel tárgyát képezték, emiatt az egész adásvételi szerződés semmis, és sérti a Ptk. 1:3. §-ának (1) bekezdésében meghatározott jóhiszeműség és tisztesség elvét is.
- [65] Állították, hogy a II. rendű felperes keresetösségi jogának a hiánya tekintetében a sérelmezett határozat önmagának is ellentmond, mivel, ha a másodlagos, harmadlagos keresete alaptalan, csak az elsődleges keresetben megjelölt jogcímen érvényesíthet igényt.
- [66] A II. rendű felperes a másodlagos keresetének az elutasítása miatt előterjesztett fellebbezésében azt állította, hogy az eszközöknek a **ÁRUHÁZ**ba való beépítése miatti tulajdonszerzése körében a megállapodásukra, és nem a dologegyesülésre/ráépítésre hivatkozott. Az elsőfokú bíróság megállapításával szemben a **KFT1.** jogosult volt bérlőként a II. rendű alperes 2/2007. (VII.16.) taggyűlési határozatban foglaltak alapján megkötött megállapodás szerint a bérleti szerződés módosítására és a bérlő javára ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjogot keletkeztető megállapodás megkötésére. Az elsőfokú eljárásban ezt a taggyűlési határozatot pedig azért nem csatolta, mert senki nem tette kétségessé a **KFT1.** rendelkezési jogát, amelynek az ügyvezetője azonos volt a II. rendű alperes ügyvezetőivel és tagjaival. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem tulajdonított annak jelentőséget, hogy a **ÁRUHÁZ**ban levő beépített és be nem épített eszközöknek már 2009. június 15-e előtt is a **KFT2.** volt a bérlője.
- [67] A II. rendű felperes a harmadlagos kereseti kérelme elutasítása kapcsán azt sérelmezte, az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe, hogy a **KFT1.** által értékesített eszközök apportként kerültek a tulajdonába, ezért azokra nem a bérlő ráfordításaira vonatkozó szabályokat kell alkalmazni. Álláspontja szerint az elsőfokú ítéletnek a **ÁRUHÁZ** alkotórészei és tartozékai vonatkozásában tett megállapításai azért is jogsértőek, mert egy homályos, hiányos és aggályos szakértői véleményen alapulnak.
- [68] Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú ítélet helybenhagyását annak helyes indokai alapján és a felperesek másodfokú perköltségének megfizetésére kötelezését.
- [69] Az ítélet tábla a felperesek fellebbezését tárgyaláson kívül bírálta el, mivel „A veszélyhelyzet ideje alatt érvényesülő egyes eljárásjogi intézkedésekről” szóló 74/2020. (III.21.) Korm. rendelet 29. §-ának (1)-(2) bekezdései alapján a felek az ítélet tábla felhívására közösen nem kérték a tárgyalás

tartását, és alkalmazni kell „A veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készülségről” szóló 2020. évi LVIII. törvény 143. §-ának (1)-(3) bekezdéseiben foglalt rendelkezéseket is.

- [70] Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást pontosítja és a következőkkel egészíti ki:
- [71] A cégjegyzékbe 2009. május 15-én bejegyzett II. rendű felperest 2009. április 27-én 41 943 000 forint törzstőkével alapították, amelyből a tagok 500 000 forintot készpénzként, 41 443 000 forintot pedig nem pénzbeli betétként bocsátottak a társaság rendelkezésére. A II. rendű felperes tagjai 2009. május 21-én azért módosították a létesítő okiratot, mert **H.B.** tag megvásárolta a **KFT2.** üzletrészt. A cégbíróság 2009. július 9-i időponttal törölte a **KFT2.** tagot a II. rendű felperes cégjegyzékéből.
- [72] A **KFT2.** a **KFT1.**-től 2008. október 27-én megvásárolt eszközök közül a 2004/17. leltári számú mélyhűtő szekrényt 2 345 000 forint és a 2004/023 leltári számú hűtőkamrát (tőkehús) 188 000 forint értékben apportálta a II. rendű felperesbe. A **KFT2** ezeket az eszközöket a 2007. szeptember 4-én kötött bérleti szerződés alapján használta.
- [73] A II. rendű alperes felszámolója a Céglételekben 2014. március 27-én közzétett nyilvános pályázati eljárásra vonatkozó felhívásában a II. rendű alperes tulajdonában álló **ÁRUHÁZ**at és az osztatlan közös tulajdonban álló út tulajdoni hányadát az ingatlanon található eszközökkel együtt hirdette meg értékesítésre, azok elnevezését és az értéküket azonban nem tüntette fel. A felhívás azt is tartalmazta, hogy az eladó „az értékesítésre kerülő ingatlan 10 éves bérleti jogát a II. RENDŰ FELPERES-be apportálta, majd 2018. december 31-ig határozott időre főbérleti szerződést kötött a II. RENDŰ FELPERES-vel. Az ingatlannal együtt a vevő részére átruházásra kerül a 2008. június 15-én kelt és 2009. június 16-án kiegészített főbérleti szerződésben foglalt jogok és kötelezettségek is”.
- [74] Az alperesek 2014. szeptember 15-én kötötték meg az adásvételi szerződést, amely alapján az I. rendű alperes az ingatlanok együttes vételáraként nettó 17 000 000 forintot fizetett meg a II. rendű felperesnek. Ebből a „saját használatú út” 165/1388 tulajdoni hányadának vételára 143 682 forint volt, amely mentes az általános forgalmi adó alól. A **ÁRUHÁZ** átadás-átvételéről készült jegyzőkönyvben az alperesek azt rögzítették, hogy „az ingatlanban lévő ingóságok a főbérlet és a bérlet tulajdona”.
- [75] Az I. rendű alperes egyedüli részvényese a **ZRT.**, amelynek a javára a II. felperes alapításakor 65 700 000 forint erejéig a **ÁRUHÁZ**ra keretbiztosítéki jelzálogjog volt bejegyezve. A **ZRT.** 2007. június 25-én járult hozzá a **ÁRUHÁZ** és a perbeli út apportálásához a II. rendű alperesbe.
- [76] A Debreceni Ítélet tábla a .../2. számú végzésével az I. rendű felperesnek a fellebbezési határidő elmulasztása miatt előterjesztett igazolási kérelmét elutasította, és erre tekintettel hivatalból a fellebbezését is. Ezért az I. rendű felperesnek a Cstv. 49. §-ának (6) bekezdésére hivatkozással előterjesztett keresete tárgyában a 30 napos jogvesztő határidő elmulasztása miatt a per jogerősen megszüntetésre került.
- [77] Az így kiegészített és pontosított tényállásra tekintettel a fellebbezés nem megalapozott.
- [78] Az elsőfokú bíróság a tényállást az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárta, a felperesek fellebbezésében hivatkozott pontatlanságokat az ítélet tábla részben pontosította, míg a fellebbezésben kifogásolt nyilvánvaló elírások az ügy érdemére nem hatottak ki. Az elsőfokú bíróság az általa megállapított tényállásból helyes jogi következtetéseket vont le, azokkal az ítélet tábla túlnyomó részben egyetértett. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel azonban az elsőfokú ítélet indokolását a következőkkel egészíti ki, illetve pontosítja:
- [79] sérelmezte a II. rendű felperes az elsődleges keresete tárgyában a keresetösszege hiányára vonatkozó jogértelmezését az elsőfokú bíróságnak. A felperesek keresete látszólagos tárgyi keresethalmazatban áll, annak elbírálásakor a felperesek által megjelölt sorrend köti a bíróságot. „Az új Ptk. alapján

elbírálandó ügyekben irányadó elvi iránymutatásokról" szóló 1/2014. Polgári jogegységi határozat 1. pontja megfelelően irányadónak tekinti „Az érvénytelenségi perekben felmerülő egyes eljárásjogi kérdésekről" szóló 2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 10. b) pontját, amely szerint harmadik személy az érvénytelenség jogkövetkezményének levonását csak annyiban és olyan mértékben kérheti, amennyiben ezt a jogi érdeke ténylegesen indokolja, megalapozza. A II. rendű felperes az elsőfokú eljárásban és a fellebbezésében sem jelölt meg olyan jogi érdeket, amely az elsődleges kereset tekintetében a perbeli legitimációját megalapozza, ezért helytállóan utasította el az elsőfokú bíróság ennek hiányára hivatkozással az elsődleges keresetét. A másodlagos keresete ugyanis - mivel az látszólagos tárgyi keresethalmazatban áll - a jogi érdeket megalapozó oknak nem minősíthető.

[80] Arra helytállóan hivatkozott az I. rendű felperes a fellebbezésében, hogy a Cstv.-ben meghatározott érvénytelenségi okok mellett/helyett lehetőség van a Ptk.-ban meghatározott semmisségi okra hivatkozással is igényt érvényesíteni, ennek azonban az is feltétele, hogy olyan tényállítást és hivatkozást tegyen, amely nem a Cstv.-ben szabályozott perben vizsgálendő. A jogalkotó ugyanis a Cstv. 49. §-ának (5)-(6) bekezdéseiben az értékesítés módjának és nyilvánosságának fontossága miatt hozott létre nevesített megtámadási okokat a felszámolási eljárásokban, és bár ezzel nem zárta ki az egyéb polgári jogi szabályok érvényesülését, azaz a Ptk.-ban meghatározott rendelkezések alapján is megtámadhatók a felszámoló által kötött szerződések, de ez nem vezethet az azonos tényállításokhoz kapcsolódó jogcímek „halmozódásához". A Cstv. 49. §-ának (5) bekezdésében található, az „értékesítés formáira vonatkozó rendelkezés" kifejezés nemcsak a pályázat vagy árverés, mint értékesítési forma betartásának a kötelezettségét foglalja magában. Azt is előírja ugyanis, hogy a felszámolónak a választott értékesítési forma törvényben előírt valamennyi szabályát be kell tartania (Kúria .../2012.). Ha ezek megsértésre kerülnek, a hitelezők, egyéb érdekeltek elsődlegesen a Cstv.-ben meghatározott jogorvoslattal [ide tartozik a Cstv. 49. §-ának (5)-(6) bekezdései alapján indított per, a felszámolóval szemben a Cstv. 51. §-a alapján indított kifogásolási eljárás] élhetnek, ha fennállnak ezek feltételei. A Cstv.-ben ezekre az eljárásokra meghatározott határidők elmulasztása azonban nem jelenti (jelentheti) azt, hogy elmulasztásuk esetén ugyanazon okokra alapítva a Ptk.-ra hivatkozással érvényesíthetnének igényt. Az I. rendű felperes - tartalmuk szerint - a pályázathoz kapcsolódóan az elővásárlási joga gyakorlásának a megsértését eredményező magatartást és annak jogszerű gyakorlását akadályozó okokat jelölt meg a nyilvánvalóan jóerkölcsbe illetve jogszabályba ütköző magatartásként, erre hivatkozással azonban - a kifejtettek miatt - a perbeli adásvételi szerződés semmissége a Ptk. alapján nem állapítható meg.

[81] Utal arra is az ítéletábra, hogy a Ptk. 6:96. §-a a régi Ptk. 200. §-ának (2) bekezdésével egyezően, nyitott törvényi tényállásként szabályozza a nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütköző szerződést, ezért az annak alkalmazása során kialakult bírói gyakorlat továbbra is irányadó. A szerződés tartalmánál, joghatásainál fogva, illetve a felek által elérni kívánt közös cél miatt minősülhet nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközőnek (BH2001. 473.). Ilyennek minősül tehát az a szerződés, amelyet jogszabály ugyan nem tilt, de az azzal elérni kívánt célt, a vállalt kötelezettség jellege, vagy azért ellenszolgáltatás felajánlása, illetve a szerződés tárgya az általánosan elfogadott erkölcsi normákat, szokásokat nyilvánvalóan sérti és ezért azt az általános közfelfogást tisztességtelennek, elfogadhatatlannak minősíti. Az ítéletábra - ezzel a kiegészítéssel - egyetértett az elsőfokú bíróságnak azzal a megállapításával, hogy az I. rendű felperesnek a Cstv. 49. §-ának a nyilvános értékesítésre vonatkozó szabályainak a megsértése okán, a perbeli adásvételi szerződés nyilvánvalóan jóerkölcsbe/jogszabályba ütközés miatti érvénytelensége nem állapítható meg.

[82] Az ítéletábra megállapítása szerint helytállóan utasította el az elsőfokú bíróság a II. rendű felperes másodlagos keresetét, ennek indokait azonban részben pontosítja illetve kiegészíti a következőkkel:

[83] A II. rendű felperes fellebbezési hivatkozásával szemben ugyan másodlagosan a tulajdonjoga megállapítását a megállapodásra hivatkozással kérte, azonban az - tartalma szerint - a régi Ptk. 134. §-ának (1) bekezdését is magában foglalja, mivel ezek az eszközök már a „Főbérleti" szerződés

megkötése előtt beépítésre kerültek a **ÁRUHÁZ**ba. A fellebbezését a másodlagos kereset elutasítása tekintetében is csak a megállapodásra hivatkozással terjesztette elő, azonban a jogszabályba ütközés körében maga is felhívta a Ptk.-nak az alkotórészre, valamint a tartozékra vonatkozó rendelkezéseit, amelyekbe álláspontja szerint az alperesek által megkötött adásvételi szerződés ütközik. Ezért az ítéletábra is mindkét jogalapon (a hivatkozott megállapodás, illetve a dologegyesülés) vizsgálta a II. rendű felperes tulajdoni igényét.

[84] Az ítéletábra egyetértett az elsőfokú bíróságnak azzal a megállapításával, hogy 2007. szeptember 6-án a **KFT1**. már nem volt jogosult a bérleti szerződés olyan tartalmú módosítására, hogy az ingóságok ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjogot keletkeztetnek. Az 1952. évi Pp. 235. §-ának (1) bekezdése pedig kizárja, hogy a másodfokú eljárásban a felperesek a fellebbezésükben hivatkozott új tényt, új bizonyítékot adjanak elő, ezért a hivatkozott taggyűlési határozat már nem vehető figyelembe bizonyítékként. Nem helytálló ugyanis a felpereseknek az az állítása, hogy az elsőfokú eljárásban nem merült fel a **KFT1** rendelkezési jogának a hiánya, és ezért nem voltak abban a helyzetben, hogy bizonyítaniuk kelljen ezt a tényt. A Nyíregyházi Járásbíróság a .../63. számú ítéletének 15-16. oldalán kifejtettek szerint többek között ugyanis, éppen emiatt utasította el a II. rendű felperesnek a tulajdonjog megállapítása iránti keresetét.

[85] Arra helytállóan hivatkoztak a felperesek, hogy az adásvételi szerződés alapján „automatikusan” az I. rendű alperes nem szerezte meg a bérlő tulajdonában álló ingóságok tulajdonjogát. Önmagában ugyanis az alkotórészi minőség [régi Ptk. 95. § (1) bekezdés] nem zárja ki, hogy valamely dolog része önálló dologgá váljék, és mint ilyen a forgalom tárgya lehessen. Ingó esetén a tulajdon átruházására irányuló szerződés alapján az elválasztással és a birtokba adással szerezheti meg más személy az eredetileg alkotórésznek minősülő dologrész tulajdonjogát. Az alkotórészi kapcsolat pedig ingatlan esetén is megszüntethető, ha az oszthatóság jogi feltételei (pl. megállapodás) fennállnak. Ha pedig az alkotórészi kapcsolat kritériumai (tartós egyesítés, az elválasztással az elválasztott rész elpusztulása vagy értékének, illetve használhatóságának számottevő csökkenése) nem állnak fenn, önmagában a funkcionalitás - a két dolog közös célra rendelt használata - a jogi megítélés szempontjából nem lehet ügydöntő jelentőségű, a funkcionális egymásra utaltság az egyes dolgok alkotórészi minőségét önmagában nem alapozza meg (Kúria .../13.). Ebből következően pedig annak a ténynek, hogy a II. rendű felperes által megjelölt ingóságok alkotórészi vagy tartozéki kapcsolatban állnak-e a **ÁRUHÁZ**zal, akkor lenne jelentősége, ha a felek a „Főbérleti” szerződés 8., 10. és 11. pontjaiban az ingóságok és beruházásuk tárgyában nem állapodtak volna meg. A „Főbérleti” szerződés rendelkezései ugyanis az I. rendű alperest, mint a II. rendű alperes „jogutódját” is jogosítják, illetve kötelezik.

[86] A „Főbérleti” szerződést 2009. június 15-én kötötték meg, ezért annak ellenére, hogy a **ÁRUHÁZ**ra létrejött adásvételi szerződésre már a Ptk. szabályai irányadóak „A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről” szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (a továbbiakban: Ptké.) 50. §-ának (1) bekezdése alapján a bérleti jogviszonyra régi Ptk.-t kell alkalmazni. A nyilvános pályázati felhívás azt is tartalmazta, hogy a „Főbérleti” szerződésből eredő jogok és kötelezettségek a **ÁRUHÁZ**at megszerző felet terhelik, illetve jogosítják. A régi Ptk. 432. §-ának (3) bekezdése ugyanis rendelkezik a bérbeadó személyében bekövetkezett jogutódlásról. A bérbeadónak a tulajdonjogából fakadó érdeke, hogy a bérbeadott dolgot a bérleti szerződés fennállása alatt is eladhassa, ezt a jogát a bérlő nem korlátozhatja. Bár a bérelt dolog tulajdonosának személyében beálló változás a bérleti szerződést nem szüntette meg, a „Főbérleti” szerződésben meghatározott bérbeadói „pozíció” az adásvételi szerződés alapján az I. rendű alperesre szállt át.

[87] A „Főbérleti” szerződés 8-11. pontjaiban foglalt rendelkezések alapján a szerződés határozott időtartalmának megszűnése után a feleket elszámolási kötelezettség terheli, míg a szerződés 11. pontja szerint a bérlő által végzett felújítási munkák elszámolása - figyelemmel a 8. pontban foglaltakra is - kötelmi és nem tulajdonjogi igény érvényesítését teszi lehetővé a bérlő számára.

- [88] Az elsőfokú bíróság helyesen utalt a „Főbérleti” szerződéshez kapcsolódóan „A lakások és helyiségek bérletéről” szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lt.) 7-11., 12., 18. §-aira, valamint az Lt. 37. §-ára, azonban annak jogkövetkezményét már nem vonta le, hogy az I. rendű alperes lett a II. rendű alperes jogutóda a „Főbérleti” szerződésben. Ennek azért van meghatározó jelentősége, mert az Lt. 37. §-a szerint a bérleti szerződés megszűnésekor a bérbeadó és a bérlő jogaira és kötelezettségeire a felek megállapodása irányadó. Ez alapján a bérlőt a jogviszony megszűnésekor megilleti az „elvitel joga”, így mindazt, ami az állag sérelme nélkül leszerelhető, leszerelheti és elviheti, kivéve, ami a bérlemény alkotó részévé vált.
- [89] Az elsőfokú bíróság helytállóan utasította el a II. rendű felperes harmadlagos keresetét is. A jogalap nélküli gazdagodás szubszidiárius jellegére tekintettel ugyanis, ha a felek között a beruházások elszámolására külön megállapodás jött létre, a jogalap nélküli gazdagodás szabályainak alkalmazására nem kerülhet sor (Kúria .../12.).
- [90] A „Főbérleti” szerződésben a már kifejtettek szerint részletesen megállapodtak a felek a beruházások elszámolásának módjában, jellegében, tartalmában, ezért ezekre hivatkozással jogalap nélküli gazdagodás jogcímén igény nem érvényesíthető.
- [91] A másodlagos és harmadlagos keresetben megjelölt jogalap alaptalansága miatt a felpereseknek az eljárási szabálysértéseket [így a bizonyítékok értékelésének, valamint az elsőfokú bíróság részéről az 1952. évi Pp. 180-183. §-ainak, valamint 206. §-a (1) bekezdésének a megsértését] állító hivatkozásait nem vizsgálta az ítéletábra.
- [92] Utal arra is az ítéletábra, hogy az Lt. 23. §-ának (2) bekezdése alapján a „Főbérleti” szerződés a határozott idő lejártával megszűnt, a II. rendű felperes azonban e jogcímen elszámolási igényt nem terjesztett elő. A perben a II. rendű felperes választhatja meg az általa érvényesíteni kívánt jogot, és az érdemi döntés korlátait meghatározó, 1952. évi Pp. 215. §-ában foglalt rendelkezésre figyelemmel a bíróság általában csak az érvényesített követelés megalapozottságát vizsgálhatja. A kereseti kérelemhez kötöttség ugyan az 1952. évi Pp. alkalmazása során nem jelent egyben jogcímmel való kötöttséget is, az érdemi döntés korlátja azonban kizárja, hogy a bíróság a kereset alapjául megjelölt tények valótlansága, vagy bizonyítottságának hiánya esetén döntését más tényalap figyelembevételével új jogcímen hozza meg. Ez azt jelenti, hogy a II. rendű felperes által megjelölt jogcímtől való eltérésre csak a kereset szerinti tényalap azonossága esetén van jogi lehetőség. A II. rendű felperes a másodlagos, harmadlagos keresetét nem a „Főbérleti” szerződés megszűnése miatt szükséges elszámolásra hivatkozással terjesztette elő, ezért azt ilyen jogcímen a bíróság sem vizsgálhatta.
- [93] Mivel a II. rendű felperes nem a „Főbérleti” szerződés rendelkezéseiből kiindulva érvényesített igényt, azt sem vizsgálhatta az elsőfokú bíróság, hogy melyek azok a munkálatok, amelyekhez a bérbeadó írásbeli hozzájárulása hiányzik.
- [94] állították a felperesek a fellebbezésükben az 1952. évi Pp. 3. §-a (3) bekezdésének a megsértését. E rendelkezés célja annak biztosítása, hogy a fél a bizonyítási indítványait a jóhiszemű és célszerű pervitel követelményeinek megfelelően előterjeszthesse. A felet - függetlenül attól, hogy jogi képviselővel jár-e el - ugyan tájékoztatni kell arról, hogy a bíróság a Pp. 163. §-a alapján mely tényállításait ítéli olyannak, amelyek bizonyításra szorulnak, a tájékoztatásnak azonban a kereseti kérelem és az ellenkérelem alapjaként előadottakból kiindulva, az anyagi jogi szabályok szerint jelentős tényekre kell vonatkoznia. „A bíróságnak a peranyag felek általi szolgáltatásával kapcsolatos tájékoztatási kötelezettségéről” szóló, a Legfelsőbb Bíróságnak az 1/2009. (VI. 24.) PK véleménye 3. pontja szerint a tájékoztatást a bíróságnak a fél részére az eljárás olyan szakaszában kell megadnia, amikor a bizonyítandó tények már ismertek és megállapítható, hogy a fél nincs kellőképpen tisztában bizonyítási kötelezettsége tartalmával. Az elsőfokú bíróság több alkalommal is felhívta a per során a feleket a tényállításaik bizonyítására, amely a 2007. szeptember 6-i módosító okirattal állított tények igazolását is magában foglalta.

- [95] Mindezekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét az 1952. évi Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.
- [96] A pertárgy értéke helyesen 21 551 206 forint, figyelembe véve a teleknek a 16 856 318 forint + áfa értékét, amely 21 407 524 forint, továbbá az útnak - az áfa nélküli - 143 682 forint összegét. Erre tekintettel az elsőfokú illeték összege helyesen 1 293 070 forint, ezért az ítéletábra ezzel a pontosítással hagyta helyben az elsőfokú bíróság ítéletét.
- [97] Az ítéletábra nem találta megalapozottnak a fellebbezést az alpereseket megillető perköltségek összege tekintetében sem.
- [98] A pontosított pertárgyérték figyelembevételével és „A bírósági eljárásban megállapító ügyvédi költségekről” szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (a továbbiakban: Ükr.) 3. §-ának (1) bekezdése, (2) bekezdésének b) pontja, illetve (6) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság helyesen döntött az alpereseket megillető perköltségnek az összegéről, e vonatkozásban az ítéletábra figyelembe vette az ügynek a bonyolultságát (a látszólagos keresethalmazatban előterjesztett kérelmeket), az eljárásnak az időtartamát, az előterjesztett beadványok terjedelmét, illetve azok munkaigényességét, valamint a tárgyalásokon való részvételt is.
- [99] Mindezek alapján az elsőfokú bíróság által megítélt perköltség összegét a kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányban állónak találta, figyelemmel a magas összegű pertárgyértékre.
- [100] A felperesek fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a másodfokú eljárással összefüggésben felmerült saját költségeiket (ügyvédi képviseléstől eredő munkadíj) maguk kötelesek viselni.
- [101] Kötelesek továbbá megtéríteni az 1952. évi Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján az ellenkérelmet előterjesztő I. rendű alperes számára a másodfokú eljárással felmerült jogi képviseléstől eredő ügyvédi munkadíjból származó perköltséget, amelynek összegét az ítéletábra az 1952. évi Pp. 79. §-ának (1) bekezdése alapján hivatalból határozta meg 508 000 forintban az Ükr. 3. §-ának (1) bekezdése, (2) bekezdésének b) pontja és (5)-(6) bekezdései alapján, hozzászámítva az Ükr. 4/A. §-a alapján az áfa összegét is. Ennek során figyelembe vette a kifejtett ügyvédi tevékenységet, és azt, hogy a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálta el.
- [102] A felperesek a per illetékfeljegyzési jog kedvezménye folytán kötelesek az államnak külön felhívásra megtéríteni „Az illetékekről” szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 46. §-ának (1) bekezdése alapján megállapított, feljegyzett fellebbezési illetéket, figyelemmel az Itv. 74. §-ának (3) bekezdése alapján irányadó „A költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban” című 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése, továbbá 15. §-ának (1) és (3) bekezdésében foglaltakra.

Debrecen, 2020. augusztus 3.

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

A kiadmány hitelűl:

- kiadó -