

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Győri Ítéltábla a dr. Bak Béla ügyvéd által képviselt **felperesnek** a dr. Horváth Zoltán ügyvéd által képviselt **III.r.**, a személyesen eljáró **IV.r.** és a dr. Pados Edit ügyvéd, mint ügygondnok által képviselt ismeretlen helyen tartózkodó **V.r. alperesek** ellen szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt indított perében a Vas Megyei Bíróság 2007. április 26. napján kelt G.40.053/2003/92. számú ítélete ellen a III.r. alperes által 94. és 97. sorsszámok alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú ítéletet részben megváltoztatja, "A" és a IV.r. alperes között 1997. december 1. napján létrejött adásvételi szerződés hatálytalanságának, valamint az I.rendű alperes és a felperes közötti adásvételi szerződés létrejöttének megállapítását mellőzi, és

megállapítja, hogy az I.rendű alperes és az II.rendű alperes között 2000. január 16-án a **Helység 1 ...** helyrajzi számú ingatlanra létrejött adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan,

az adásvételi szerződés a felperes elfogadó nyilatkozata folytán - 12.379.250 Ft vételáron - az I.rendű alperes és a felperes között jött létre.

A IV.r. alperes tűrésre kötelezését és elsőfokú perköltségben való marasztalását, valamint a Vas Megyei Bíróság Gazdasági Hivatalának a letéti összeg részbeni visszautalására irányuló megkeresését mellőzi.

Az "A" Kft-t megillető vételárra vonatkozó megállapítást és a Vas Megyei Bíróság mint Cégbírósághoz intézett megkeresést részben megváltoztatja akként, hogy a vételár helyes összege 12 379 250 Ft; a vagyonrendezési eljárást erre az összegre kell lefolytatni.

Egyebekben a - **Helység 1** Körzeti Földhivatal megkeresése (azzal, hogy V.r. alperes), a III.r. és V.r. alperesek tűrésre kötelezése és elsőfokú perköltségben való marasztalása, valamint a dr. Szabó Enikő ügyvédet illető ügygondnoki díjra vonatkozó rendelkezések körében - az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Az V.r. alperest a másodfokú eljárásban képviselő dr. Pados Edit ügyvéd részére 20.000 (Húszezer) Ft ügygondnoki díjat állapít meg.

Megkeresi a Győri Ítéltábla Gazdasági Hivatalát, hogy az szám alatt nyilvántartott 20.000 (Húszezer) Ft ügygondnoki díjat dr. Pados Edit ügyvéd részére utalja ki.

Egyetemlegesen kötelezi a III.r. és V.r. alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek 250.000 (Kettőszázötvenezer) Ft másodfokú perköltséget. További 20.000 (Húszezer) Ft másodfokú perköltséget 15 napon belül külön az V.r. alperes köteles a felperesnek megfizetni.

Egyetemlegesen kötelezi a III.r. és V.r. alpereseket, hogy fizessenek meg az államnak külön felhívásra 742.800 (Hétszáznegyvenkettőezer-nyolcszáz) Ft fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

Az elsőfokú bíróság a 2007. április 26-án kelt 92. számú ítéletével megállapította, hogy a per korábbi alperese, az időközben a cégnyilvántartásból törölt I. rendű alperes és a IV.r. alperes között 1997. december 1. napján létrejött adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan. Megállapította továbbá, hogy az I.rendű alperes és a felperes között 1998. február 18-án a **Helység 1** ... helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában 4.444.800 Ft vételáron adásvételi szerződés jött létre. Megkereste a **Helység 1** Körzeti Földhivatalt, hogy az érintett ingatlanra - a III.r. és IV.r. alperesek bejegyzett jogainak törlése mellett - a felperes tulajdonjogát adásvétel jogcímén jegyezze be; a III.r., IV.r. és V.r. alpereseket mindezek tűrésére kötelezte. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. A határozat indokolása szerint a I.rendű alperes korábban a **Helység 1**, ... szám alatti ingatlanban üzlethelyiségeket bérelt **Helység 1** Megyei Jogú Város Önkormányzatától. E helyiségek egyikét a I.rendű alperes az 1996. június 26-án megkötött szerződéssel albérletbe adta a felperesnek azzal a kikötéssel, hogy amennyiben a I.rendű alperes az ingatlan tulajdonosává válik, a felperes főbérlet lesz. A I.rendű alperes kötelezettséget vállalt arra is, hogy tulajdonjoga megszerzését követően a bérleményt az ingatlan-nyilvántartásba külön helyrajzi számra vezetteti, és az ingatlan értékesítése esetén a felperesnek a mindenkori helyi ingatlanárak figyelembevételével elővásárlási jogot biztosít. Ezt követően az épületben a **Helység 1** ... helyrajzi szám alatt egy 93 m² területű, ... helyrajzi számon pedig egy 47 m² nagyságú üzlethelyiséget alakítottak ki, és jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. Az I.r. alperes adásvétel jogcímén mindkét ingatlan tulajdonjogát megszerezte. A felperes elővásárlási jogát viszont az ingatlan-nyilvántartásban a ... helyrajzi számú ingatlanra nem jegyezték be. A I.rendű alperes 1997. december 1-jén 4.444.800 Ft vételár ellenében értékesítette a **Helység 1** ... helyrajzi számú ingatlant a IV.r. alperes részére. A felperest a szerződéskötésről nem értesítették, 1998. február 17-én azonban tájékoztatta a "A" Kft-t, hogy tudomást szerzett az ügyletről, az vele szemben hatálytalan, elővásárlási jogával pedig élni kíván, és a vételi ajánlatot teljes egészében elfogadja. A felperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére e nyilatkozat ellenére sem került sor. Ugyanakkor a külföldi vevő IV.r. alperes és a I.rendű alperes közötti adásvételi szerződés létrejöttéhez szükséges hatósági jóváhagyást sem szerezték be, így ez a szerződés érvényesen nem jött létre. Ezt követően 2000. január 16-án a I.rendű alperes a **Helység 1** ... helyrajzi számú ingatlant 12.379.250 Ft vételár

ellenében értékesítette a per korábbi II.r. alperese, a cégnyilvántartásból szintén törölt II.rendű alperes részére. A szerződés szerint a I.rendű alperes tájékoztatta az **"B"** Bt-t arról, hogy az ingatlant bérleti jogviszony alapján bérlő használja a szerződés aláírását megelőzően az II.rendű alperes részére bemutatott bérleti szerződésben foglalt feltételek mellett. Megállapodtak a felek, hogy a vevő II.rendű alperes az adásvételi szerződés megkötésével az ingatlan tekintetében a bérbeadó helyébe lép. A I.rendű alperes ugyanakkor tájékoztatta az **"B"** Bt-t arról is, hogy az ingatlant érintően a bérlő közlése szerint tulajdoni igény érvényesítése várható. A felek a vételár kialakítása során ezt a körülményt figyelembe is vették. Az II.rendű alperes neve tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelmet az adásvételi szerződés alapján 2000. február 15-én nyújtották be az illetékes földhivatalhoz; a bejegyzésre 2000. március 22-én került sor. 2000. március 16-án az II.rendű alperes az ingatlant a szerződés szerint ugyancsak 12.379.250 Ft vételár ellenében továbbértékesítette a III.r. alperes részére. Megállapodásukban a felek rögzítették, hogy a perbeli ingatlant a jogelőd által megkötött szerződéssel a felperes bérlő; a bérleti szerződést a vevő III.r. alperes megismerte, és ennek ismeretében és terhével vásárolja meg az ingatlant. A felperest sem a 2000. január 16., sem a 2000. március 16. napján létrejött szerződés megkötésekor nem tájékoztatták elővásárlási joga gyakorlásának lehetőségéről. Ettől függetlenül a felperes a tudomásszerzését követően mindkét ügylet kapcsán bejelentette, hogy a 12.379.250 Ft vételáron a perbeli ingatlant meg kívánja vásárolni. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint azonban már az 1998. február 18-i elfogadó nyilatkozat alapján, az I.rendű alperes és a IV.r. alperes közötti, 1997. december 1. napján kelt megállapodás szerinti tartalommal adásvételi szerződés jött létre a I.rendű alperes, mint eladó és a felperes, mint vevő között. A I.rendű alperes és a IV.r. alperes közötti adásvételi szerződés ezért a felperessel szemben hatálytalan. Mivel pedig az II.rendű alperes és a III.r. alperes egyaránt tudtak a felperes elővásárlási jogáról, és a III.r. alperes a tájékoztatói kötelezettségének sem tett eleget, a felperes az elővásárlási jogára velük szemben is hivatkozhat. Az igényérvényesítést az sem zárja ki, hogy a perbeli ingatlan a III.r. és V.r. alperesek között 2000. február 16-án kelt házassági vagyoni szerződés szerint a III.r. alperes holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelt az V.r. alperes tulajdonába került. E változásra ugyanis csupán a jelen per megindításának az ingatlan-nyilvántartásban történő feljegyzését követően, a per kimenetelétől függő hatállyal került sor. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság a felperes elsődleges, a I.rendű alperes és a IV.r. alperes közötti 1997. december 1-jén kelt adásvételi szerződés hatálytalanságának, valamint az adásvételi szerződés közte és a I.rendű alperes közötti - az elővásárlási jog gyakorlása folytán bekövetkező - létrejöttének megállapítása iránti keresetének helyt adott. Az elsődleges kereset teljesítése miatt ugyanakkor a további, a I.rendű alperes és az II.rendű alperes, illetve az II.rendű alperes és a III.r. alperes közötti adásvételi szerződésekkel kapcsolatos másodlagos, illetve harmadlagos kereseti kérelmeket nem vizsgálta. E körben csupán megjegyezte, hogy a III.r. alperes azt sem tudta bizonyítani, hogy a tényleges vételár az egyes adásvételi szerződésekben feltüntetett összegeket meghaladta volna; ezt ugyanis a peradatok kétséget kizáróan nem támasztották alá.

Ez ellen az ítélet ellen a III.r. alperes élt fellebbezéssel, és elsődlegesen annak megváltoztatásával a kereset elutasítását, másodlagosan pedig az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és új határozat

hozatalára utasítását kérte. Fellebbezése indokolásában arra hivatkozott, hogy a felperes a I.rendű alperes és a IV.r. alperes közötti adásvételi szerződéshez kapcsolódóan megtett, az elővásárlási joga gyakorlását kinyilvánító nyilatkozatát követően igényét polgári peres eljárásban kellő időben nem érvényesítette, így elővásárlási joga elenyészett. Emellett az sem állapítható meg, hogy ő maga rosszhiszemű jogszerző lett volna, ugyanis jogi képviselője tájékoztatásában, illetve az ingatlan-nyilvántartásban bízva ellenérték fejében, jóhiszeműen szerzett jogot az **"B"** Bt-től. Azt pedig az elsőfokú eljárás során megfelelően igazolta, hogy az egyes adásvételi szerződésekben megjelölt vételárak nem a tényleges értékviszonyokat tükrözték. A helyes értékek meghatározása érdekében az elsőfokú bíróságnak ingatlanforgalmi szakértői véleményt kellett volna beszereznie.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helyes indokai alapján történő helybenhagyására irányult. Kifejtette, hogy elővásárlási jogát a I.rendű alperes és a IV.r. alperes közötti adásvételi szerződés megkötéséről való tudomásszerzését követően 1998. február 17-én a vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozat megtételével nyomban, megfelelően gyakorolta. E nyilatkozat megtételét követően a hatálytalansági per az öt éves elévülési időn belül bármikor megindítható. Az elővásárlási jog elenyészése tehát nem következett be. Nem állapítható meg a III.r. alperes jóhiszemű jogszerzése sem; az elsőfokú bíróság a keletkezett bizonyítékokat e körben is helyesen mérlegelte. Az 1997. december 1-jén kelt adásvételi szerződésben kikötött 4.444.800 Ft vételár valótlan voltát pedig semmilyen peradat nem támasztotta alá; azt maga a szerződésben vevőként szereplő IV.r. alperes sem állította. Így e vonatkozásban további bizonyításra, közte ingatlanforgalmi szakértői vélemény beszerzésére sincs szükség.

A fellebbezési tárgyaláson úgy nyilatkozott, hogy kizárólag a 2000. január 16-ai adásvételi szerződésben szereplő vételáron kívánja gyakorolni az elővásárlási jogát. Amennyiben a valós vételár annál magasabb volt, úgy nyilatkozott, hogy az ingatlant nem kívánja megvásárolni.

Az ítélet tábla az elsőfokú ítéletet a Pp. 253. § /3/ bekezdésében foglaltaknak megfelelően a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között bírálta felül.

Az elsődleges keresettel szembeni fellebbezés alapos, egyebekben a fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást részben tévesen állapította meg, és érdemi döntése sem teljeskörűen helytálló.

Helyesen állította fellebbezésében a III.r. alperes, hogy a felperes a I.rendű alperes és a IV.r. alperes közötti adásvételi szerződéshez kapcsolódóan az elővásárlási jogára alapított igényét már nem érvényesítheti.

A I.rendű alperes ugyanis - a felperesnek a másodfokú eljárás során tett nyilatkozata szerint - az 1998. február 18-i, az elővásárlási jog gyakorlását kinyilvánító felperesi bejelentés közlését követően az igény teljesítésétől elzárkózott, és csupán magasabb vételáron kívánt a felperessel adásvételi szerződést kötni. (Ennek oka feltehetően az volt, hogy az 1997.

december 1-jén kelt szerződést az I.rendű alperes saját ügyvezetőjével, a IV.r. alperessel az előzményi perek iratanyaga alapján valószínűsíthetően vagyonskimmentési céllal kötötte meg, és így a szerződésben a vételárat is nyilvánvalóan ehhez igazodóan, vagyis nem feltétlenül a valós értékviszonyokat tükrözően állapították meg.) A felperes pedig eljárásából kitűnően - bár időszakonként kinyilvánította, hogy egyébként az 1998. február 18-i nyilatkozatát fenntartja - a I.rendű alperes álláspontját tudomásul vette, és nem indított peres eljárást igénye érvényesítése érdekében, hanem változatlanul fizette az üzlethelyiség bérleti díjait, és tárgyalásokba kezdett az "A" Kft-vel egy eltérő tartalmú, tehát nem az elővásárlási joga alapján, hanem attól függetlenül létrehozandó adásvételi szerződés megkötéséről. Az elővásárlási jogára alapított igényét az 1998. február 18-án megtett nyilatkozatára hivatkozással még két évvel később, vagyis akkor sem érvényesítette, amikor tudomást szerzett arról, hogy a I.rendű alperes a perbeli ingatlant a 2000. január 16-án kelt adásvételi szerződéssel értékesítette az II.rendű alperes részére. Ekkor ugyanis azt közölte az eladóval és a vevővel, hogy ez utóbbi szerződés alapján kívánja gyakorolni elővásárlási jogát. Az elutasító választ követően pedig nyomban pert is indított a 2000. január 16-án megkötött adásvételi szerződés vele szembeni hatálytalanságának, valamint annak megállapítása iránt, hogy a jogviszony a megállapodás szerinti tartalommal, vagyis 12.379.250 Ft vételáron közte és a I.rendű alperes között jött létre, majd ennek megfelelően a peres eljárás során 12.379.250 Ft-ot bírói letétbe is helyezett. Ezt követően az így megindított perben csupán a 2001. március 13-án megtartott tárgyaláson, vagyis több mint három év elteltével terjesztette elő az 1998. február 18-án kelt nyilatkozatára alapított kereseti kérelmét, vagyis a jelenlegi elsődleges keresetet (azután egyébként, hogy a tárgyaláson arra vonatkozó adat merült fel, hogy az II.rendű alperes esetlegesen a 2000. január 16-i szerződésben megjelölt vételárnál magasabb ellenérték fejében vásárolta meg az ingatlant a "A" Kft-től.)

Mindezek azt jelentik, hogy a felperes 1998. február 18-án kelt, az elővásárlási joga gyakorlását kinyilvánító nyilatkozata nem volt komoly, megalapozott, valós vételi szándékot tükröző. Az 1997. december 1-jén kelt adásvételi szerződéshez kapcsolódóan ezért a felperes az elővásárlási jogára alapított igényt nem érvényesíthet, e joga elenyészett.

E körben az ítéletábra megítélése szerint a Legfelsőbb Bíróság Gfv.XI.30.414/2008/5. számú ítéletében kifejtett elvek is megfelelően alkalmazhatók. Ebben az ügyben a felperes az elővásárlási joga megsértésével megkötött szerződésről való tudomásszerzését követően megindította hatálytalansági keresetét, és a keresetlevélben kinyilvánította, hogy a vételi ajánlatot magáévá teszi. Utóbb azonban e per a felek közös kérelme alapján megszűnt. Néhány hónappal a per megszüntetését követően viszont a felperes ismételtén előterjesztette a korábbival azonos tartalmú keresetét. A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint azonban azt a körülményt, hogy a felperes a korábbi per megszüntetését kérte, úgy kell tekinteni, hogy noha korábban élt elővásárlási jogával, és annak érvényesítése érdekében pert is indított, e jog érvényesítését mégsem kívánja. Így az elővásárlási jog érvényesíthetősége a permegszüntetés iránti kérelem előterjesztését követően elenyészett.

Ennek megfelelően a jelen perben a felperes azon eljárását, hogy az 1998. február 18-i nyilatkozata megtételét követően nem indított pert igénye érvényesítése érdekében, hanem az eladó "A" Kft-vel eltérő tartalmú, vagyis nem az elővásárlási joga alapján létrehozandó

adásvételi szerződés megkötéséről folytatott tárgyalásokat, illetve különösen azt, hogy mintegy két évvel később a I.rendű alperes és a II.rendű alperes közötti adásvételi szerződés létrejöttét követően úgy nyilatkozott, hogy ez utóbbi szerződés kapcsán kívánja elővásárlási jogát gyakorolni, és ezen igénye érvényesítése érdekében indított keresetet, úgy kell tekinteni, hogy a felperes a I.rendű alperes és a IV.r. alperes közötti 1997. december 1-jén kelt adásvételi szerződéshez kapcsolódóan elővásárlási joga érvényesítését mégsem kívánta. Így e jog érvényesíthetősége az időmúlás folytán elenyészett.

Mindezekre figyelemmel az ítélet tábla az elsődleges keresetet nem találta teljesíthetőnek. A másodlagos kereset viszont az alábbiak szerint alapos volt.

A I.rendű alperes és a II.rendű alperes közötti, 2000. január 16-án kelt adásvételi szerződés nyilvánvalóan a felperes elővásárlási jogának sérelmével jött létre, a I.rendű alperes ugyanis a II.rendű alperes vételi ajánlatát nem közölte a felperessel. A II.rendű alperes ugyanakkor nyilvánvalóan tudott a felperes elővásárlási jogáról, ez pedig jóhiszeműségét kizárja. A III.r. alperes, akinek a részére a II.rendű alperes a 2000. március 16-án megkötött adásvételi szerződéssel továbbértékesítette a perbeli ingatlant, szintén rosszhiszemű vevőnek minősül, ő ugyanis az általa megkötött adásvételi szerződés 2./ és 7./ pontjaiból kitűnően szintén tudott a felperes elővásárlási jogáról [ezt a 2000. június 20-án megtartott tárgyaláson kifejezetten el is ismerte (G.40.036/2000/21. számú jegyzőkönyv)]. Azt pedig a per során nem tudta igazolni, hogy tájékozási kötelezettségének e vonatkozásban eleget tett volna; e körben az elsőfokú bíróság a beszerzett bizonyítékokat helyesen értékelte, megállapításaival az ítélet tábla egyetért.

Így a felperes igénye - a Legfelsőbb Bíróság ítélkezési gyakorlata szerint - az "B" Bt-vel és a III.r. alperessel szemben is érvényesíthető.

Azt pedig az alperesek felhívás ellenére sem tudták kétséget kizáróan bizonyítani, hogy a I.rendű alperes és a II.rendű alperes közötti, 2000. január 16-án kelt adásvételi szerződés az ott rögzített vételárnál magasabb ellenérték fejében jött volna létre. Az eljárás során kétségek nélkül keletkeztek erre utaló adatok. A II.rendű alperes beltágja, "C" és betéti társaság képviselőjében az adásvételi szerződés megkötése során eljáró "E" ügyvéd (a szerződés megkötésénél "E" tanúvallomása szerint két ügyvéd működött közre úgy, hogy az okiratot ténylegesen "D" ügyvéd szövegezte) ugyanis a perben azt adták elő, hogy az II.rendű alperes 39.000.000 Ft vételárat fizetett meg a "A" Kft-nek, a I.rendű alperes ügyvezetője, a IV.r. alperes pedig a 2001. február 1-jén kelt írásbeli nyilatkozatában azt közölte, hogy a **Helység 1**, szám alatti ingatlan eladásakor 39.000.000 Ft vételárat vett át a vevőtől. A I.rendű alperes és a II.rendű alperes képviselői azonban a felperessel szemben nyilvánvalóan ellenérdekeltek tekinthetők. A IV.r. alperes említett írásbeli nyilatkozatának német nyelvű szövege és az annak mellékleteként becsatolt magyar nyelvű változat pedig egy lényeges ponton eltérnek egymástól. A magyar nyelvű változat szerint ugyanis a IV.r. alperes a I.rendű alperes képviselőjében a **Helység 1**, szám alatt található ... helyrajzi számú üzlethelyiség ellenértékeként vett át 39.000.000 Ft-ot, a német nyelvű változat viszont csupán a **Helység 1**, szám alatti ingatlan vételárat említi, konkrét helyrajzi számra történő utalás nélkül. Ennek azért van jelentősége, mert a 2000. január 16-án kelt adásvételi

szerződéssel a I.rendű alperes nem csupán a perbeli, hanem az ugyancsak a **Helység 1, ...** szám alatt található ... helyrajzi számú ingatlant is értékesítette az II.rendű alperes részére. A német és a magyar nyelvű változat eltérése miatt viszont nem lehet egyértelműen megállapítani, hogy a IV.r. alperes kizárólag a perbeli, vagy a két üzlethelyiség együttes vételáraként vette át az általa említett összeget.

Mindezekre figyelemmel a valós vételár körében a teljes bizonyító erejű magánokirat tartalmával szemben további bizonyításra lett volna szükség. Így sor kerülhetett volna például a IV.r. alperes - akár ausztriai megkeresett bíróság útján történő - részletes meghallgatására, valamint a titoktartás alóli felmentés beszerzését követően az okiratot szerkesztő "D" tanúkénti kihallgatására. Emellett, mivel mind a I.rendű alperes, mind az II.rendű alperes gazdálkodó szervezetek voltak, a közöttük lezajlott pénzmozgásról nyilvánvalóan okiratoknak (átutalás esetében banki átutalási bizonylatnak, ha pedig készpénzfizetésre került sor, kiadási és bevételi pénztárbizonylatoknak) is kellett keletkezniük, így ezek is beszerezhetők lettek volna. Az elsőfokú bíróság a 2003. október 7-én kelt 5. számú végzésében a Pp. 3. § /3/ bekezdésében foglaltaknak maradéktalanul megfelelően fel is hívta az alpereseket az ingatlan általuk állított magasabb vételárának bizonyítására. További megfelelő bizonyíték azonban a 2000. január 16-án kelt adásvételi szerződés esetében nem keletkezett. A III.r. alperes e körben fellebbezésében is csupán ingatlanforgalmi szakértői vélemény beszerzését indítványozta. A jogvita eldöntése során azonban - az alperesek védekezésére figyelemmel - nem az üzlethelyiség forgalmi értékét, hanem a tényleges vételárat kellett tisztázni. Ez viszont nem szakkérdés, így megállapítására a kért bizonyítás nem lehet alkalmas. Egy szakértői vélemény alapján egyébként megalapozottan még következtetni sem lehet az ingatlan valós vételárára, a szerződő felek ugyanis a szerződés tartalmának kialakítása során a tényleges értékviszonyoktól eltérhetnek, egyéb szempontokat is figyelembe vehetnek. Így a perbeli, 2000. január 16-án kelt adásvételi szerződés esetében is rögzítették a felek, hogy a vételárat arra figyelemmel határozták meg 12.379.250 Ft-ban, hogy a felperes az ingatlannal kapcsolatban tulajdoni igényt kíván érvényesíteni.

Mindezek alapján az ítélet tábla a kért további bizonyítást, mint célra nem vezetőt, mellőzte.

Így a rendelkezésre álló adatok alapján ítéleti bizonyossággal, kétséget kizáróan nem lehetett megállapítani azt, hogy a vételár a 2000. január 16-án kelt szerződés esetében az ott rögzítettől magasabb összegű volt.

Erre figyelemmel a felperes a másodlagos keresetében foglaltaknak megfelelően alappal tartott igényt tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére.

Ezért az ítélet tábla az elsőfokú ítéletet a Pp. 253. § /2/ bekezdése alapján részben megváltoztatta.

A IV.r. alperes perben állása csupán az alaptalannak bizonyult elsődleges kereset miatt volt szükséges. Ezért az ítélet tábla a Pp. 253. § /2/ bekezdése alapján a IV.r. alperes elsőfokú perköltségben való marasztalását is mellőzte.

A III.r. és V.r. alperesek viszont annak ellenére is teljes egészében is pervesztesnek bizonyultak, hogy az ítélet tábla csupán a másodlagos keresetet találta alaposnak. Ezért a Pp. 239. folytán alkalmazandó Pp. 78. § /1/ bekezdése alapján egyetemlegesen kötelesek a jogi képviselővel eljáró felperes ügyvédi munkadíjából álló másodfokú perköltségét megfizetni. Az ügyvédi munkadíj összegét az ítélet tábla a korábban hatályban volt, de a jelen esetben irányadó 8/2002. (III.30.) IM. rendelet 3. § /2/ bekezdése alapján a perérték és a kifejtett ügyvédi tevékenység mérlegelésével állapította meg. A felperes előlegezett másodfokú ügygondnoki díjból álló perköltségét külön az V.r. alperesnek kell megtérítenie.

A le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 13. § /2/ bekezdése és a Pp. 78. § /1/ bekezdése alapján a pervesztes III.r. és V.r. alperesek kötelesek az államnak megfizetni.

Győr, 2009. április 30.

Dr. Szalai György sk.
tanács elnöke

a **Dr. Farkas Attila sk.**
előadó bíró

Dr. Hammer Sándor sk.
bíró

A kiadmány hitelül
kiadó: