

Fővárosi Ítéltábla

13.Gf.40.132/2009/11.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Takács és Kiss Ügyvédi Iroda (1137 Budapest, Pozsonyi út 40. szám, ügyintéző: dr. Kiss Pál ügyvéd) által képviselt

I. rendű,

II. rendű,

III. rendű,

IV. rendű,

V. rendű,

VI. rendű,

VIII. rendű,

IX. rendű,

XI. rendű,

XII. rendű,

a dr. Urbán Ákos jogtanácsos (1119 Budapest, Vahot u. 8. szám) által képviselt

XIII. rendű,

a dr. Fehér Zsolt ügyvéd (1054 Budapest, Balaton u. 19. szám, 1363 Budapest, Pf. 29.) által képviselt

XIV. rendű,

XV. rendű,

a dr. Tóth Károlyné ügyvéd (1237 Budapest, Vörösmarty utca 219. szám) által képviselt XVI. rendű,

a Takács és Kiss Ügyvédi Iroda (1137 Budapest, Pozsonyi út 40. szám, ügyintéző:
dr. Kiss Pál ügyvéd) által képviselt

XVII. rendű,

XVIII. rendű felpereseknek

a Cz. G. és ifj. Cz. L. ügyvezetők által képviselt I. rendű,

a Wischmann Ügyvédi Iroda (1053 Budapest, Papnövelde u. 2. szám, ügyintéző: dr.
Wischmann Ákos ügyvéd) által képviselt

II. rendű, és a

Dr. Holobrádi Ügyvédi Iroda (1061 Budapest, Paulay E. u. 45. szám, 1388
Budapest, Pf. 51., ügyintéző: dr. Holobrádi Emese ügyvéd) által képviselt

III. rendű alperesek ellen

szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi
Bíróság 2008. október 6. napján kelt 15.P.22350/2007/53. számú ítélete ellen az I-
VI, VIII, IX, XI, XII, XVII. és XVIII. rendű felperesek részéről 55. és 62. sorszám alatt,
a XIII. rendű felperes részéről 56. és 57. sorszám alatt, a XIV. - XV. rendű felperes
részéről 61. és 65. sorszám alatt benyújtott fellebbezések folytán - tárgyaláson kívül
- meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a 13.Gf.40.132/2009/10. számú
végzéssel nem érintett, vagyis az I. rendű alperes és a II. rendű alperes között 2004.
április 20-án létrejött csereszerződés színlelt és jó erkölcsbe ütközés miatt
fennálló érvénytelenségének megállapítása és az eredeti állapot helyreállítása iránt,
valamint a II. rendű alperes és a III. rendű alperes között 2004. június 3-án létrejött
adásvételi szerződés jó erkölcsbe ütközés miatt fennálló érvénytelenségének

megállapítása és az eredeti állapot helyreállítása iránt előterjesztett keresetet elutasító és a felpereseket perköltség fizetésére kötelező részében helybenhagyja.

Kötelezi az I-VI, VIII, IX, XI-XV., XVII. és XVIII. rendű felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a II. és III. rendű alpereseknek 50.000 (ötvenezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

A Budapest XI. kerület belterület 4025/1. helyrajzi szám alatt nyilvántartott földrészlet az állam tulajdonában és a III. rendű alperes kezelésében állt. A korábban gyártelepként működő ingatlan értékesítése az 1990-es években megkezdődött és a felperesek, illetve jogelődjeik különböző tulajdoni hányadokra vonatkozóan kötöttek szerződéseket. A tulajdonjoguk végső soron a telekalakításokra tekintettel a 4025/8. hrsz-ú ingatlanra került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

A 4025/1. hrsz. alatti ingatlan megosztásának és a 4025/8. hrsz. alatti ingatlan 82592 négyzetméter alapterülettel való kialakításának az alapját többek között az osztatlan közös tulajdon használatáról, a tulajdonközösség megosztásáról, illetve részben történő megszüntetéséről szóló, 2004. február 18-án kelt megállapodás képezte, amelyet 50 szerződő fél, köztük a felperesek, illetve jogelődjeik, valamint az I. rendű és a III. rendű alperesek kötöttek. A 4025/8. hrsz. alatti ingatlanon a III. rendű alperes tulajdoni hányadát a felek 18176/82592 arányban határozták meg.

A III. rendű alperes felszámolását a Fővárosi Bíróság 1998. november 18-án jogerőre emelkedett végzésével elrendelte, felszámolónak a KOSSUTH Holding

Vagyonkezelő Rt.-t rendelte ki. A felszámolási eljárás során a Céglőzlőny 2004. május 13-án megjelent 20. számában pályázati felhívást tettek közzé, amelynek tárgya a kiírás szerint „a Fővárosi Kerületek Földhivatala által a 62027 számú tulajdoni lapon, a 4025/1. helyrajzi számon, a természetben Budapest, XI. kerület belterületén a tulajdoni lapon H. út megnevezéssel telekkönyvezett, ténylegesen Budapest XI. kerület B. út 111-113. szám alatt található ingatlanak a magyar állam tulajdonában és a B. Vállalat „f.a.” kezelésében álló 18176/82592 tulajdoni hányadának értékesítése” volt. A kiírás tartalmazta továbbá, hogy „a tulajdoni hányad - amely felépítményt nem tartalmazó ingatlanrész - megvásárlása a vevőt az annak meghatározó részét jelentő, burkolattal ellátott utaknak a többi tulajdonostárssal közös és többségében a belső út menti beépítetlen területek kizárólagos használatára jogosítja fel.” Az ingatlan osztatlan közös tulajdont képez és a tulajdonostársak a tulajdoni hányad tekintetében elővásárlási joggal rendelkeznek. Az elővásárlási jogosultak az elővásárlási jogukat kizárólag a pályázati eljárás során gyakorolhatják. A pályázati eljárás részletes feltételeit a felszámoló székhelyén megtekinthető, illetve megvásárolható feltételfüzet állapítja meg, amely tartalmazza a megvásárlásra felkínált ingatlan rövid bemutatását, valamint az ingatlan tulajdoni lapját. A pályázat benyújtásának időpontja 2004. május 28. napja. A felszámoló 2004. június 1-én eredményhirdetést tart, amelyre az elővásárlásra jogosultakat ezúton meghívja. A kiírás tartalmazta azt a figyelmeztetést is, hogy az elővásárlási jogosultak, az elővásárlási jognyilatkozatukat az értékesítésen kialakult végleges vételár ismeretében, az eredményhirdetés helyszínén és időpontjában írásban tehetik meg. További felvilágosítás kérhető a felszámolóbiztostól, és az értékesítésre meghirdetett ingatlan előzetesen egyeztetett időpontban megtekinthető.

A III. rendű alperes felszámolója elkészítette a pályázati kiírásban említett feltételfüzetet, amelyhez az ingatlan tulajdoni lapját és a tulajdonosi szerkezetet képileg bemutató vázrajzot mellékelte, valamint rögzítette, hogy az adós tulajdonában lévő beépítetlen ingatlanrész, melynek területe 18176 négyzetméter, színtkiemelővel árnyalta. A feltételfüzet I/6. pontja tartalmazta, hogy a felvásárlásra

felkínált tulajdoni illetőség az ingatlan-nyilvántartásban 4025/6. hrsz. alatt feltüntetett, ténylegesen a B. út 107-109 - 111-113. szám alatt található ingatlannak az állam tulajdonában és a III. rendű alperes kezelésében álló 18176/82592 tulajdoni hányada.

A meghirdetett pályázaton a felperesek nem vettek részt, a nyertes a II. rendű alperes lett. A III. rendű alperes és a II. rendű alperes 2004. június 3-án megkötötték az adásvételi szerződést az állam tulajdonában és a III. rendű alperes kezelésében lévő 4025/8. hrsz-ú ingatlan 18176/82592 tulajdoni hányadára. A földhivatalhoz benyújtott szerződés 2. számú melléklete az elővásárlási jogosultaknak szóló felhívást tartalmazó hirdetmény szerinti, az elővásárlási jogosultak számára tartott tájékoztatásról felvett jegyzőkönyv volt. Az adásvételi szerződés alapján a II. rendű alperes tulajdonjoga bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba.

Az I. rendű felperes az ingatlan tulajdonosainak megbízottjaként a 2004. június 8-án kelt levelében bejelentette, hogy a 2004. május 13-án a Céglőzönyben megjelent értékesítési pályázaton meghirdetett területre a tulajdoni lapon szereplő, már véglegesen bejegyzett tulajdonostársak együttesen élni kívánnak az elővásárlási jogokkal. A Céglőzöny aznap került a birtokukba, így azonnal bejelentik az elővásárlási joguk gyakorlását.

Időközben - 2004. április 20-án - a II. rendű alperes csereszerződést kötött az I. rendű alperessel, amelyben a tulajdonát képező Budapest, X., 40995/2. hrsz-ú ingatlan 18837/51465 tulajdoni hányadából 10/51465 tulajdoni hányadot, használati megosztásban a 2. sorszámmal jelzett felépítmény egy részét cserélte el az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonaként megjelölt Budapest, X., 4025/6. hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanon fennálló 2128/96977 tulajdoni hányadból 10/96977 tulajdoni hányadra, „amely Sz. I. és az I. és L. Kft. kerítése melletti 160 négyzetméter alapterületű 160/96977 részből 10/96977 tulajdoni hányad és használati megosztásban a 7. és 8. sorszámmal jelzett terület egy részét jelenti”. A tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet a II. rendű alperes 2004. május 5-én nyújtotta

be a földhivatalhoz. A csereszerződést a felek 2004. július 8. napján módosították, mivel az I. rendű alperes tulajdonában lévő ingatlant időközben megosztották, és a helyrajzi száma, valamint a terület nagysága megváltozott.

A felperesek 2004. október 28-án a bíróságra érkezett keresetükben kérték az I. és a II. rendű alperes által 2004. április 20-án megkötött csereszerződés érvénytelenségének a megállapítását és az eredeti állapot helyreállítását. Álláspontjuk szerint a szerződés színlelt, és a Ptk. 4. és 5. §-ában foglaltakba is ütközik, mert kizárólag arra irányult, hogy őket az elővásárlási joguktól megfossza. A cserével megszerzett 10 négyzetméter területet a II. rendű alperes birtokba sem vette és az I. rendű alperes sem ismerte az általa a cserével megszerzett ingatlanon. A felperesek a keresetösszeírásukat arra alapították, hogy tulajdonostársként elővásárlási jog illeti meg őket, ha a csereszerződés alapján a II. rendű alperes nem szerezhette volna a tulajdonjogot.

A felperesek kérték annak is a megállapítását, hogy a Céglépcső 2004. május 13-i számában megjelent „pályázat semmis”, mert olyan ingatlanra került kiírásra, amely akkor már nem is létezett, természetben nem a megjelölt helyen található, továbbá a kiírással ellentétben van rajta felépítmény (portásfülke). A pályázati kiírás tartalma a tulajdonostársakat megtévesztette és az elővásárlási joguk gyakorlásától elzárta, ugyanis azért nem vettek részt a pályázaton, mert résztulajdonukat a 4025/8. hrsz-ú ingatlan képezte.

A felperesek kérték továbbá a III. rendű alperes és a pályázat nyertese, a II. rendű alperes között 2004. június 3-án létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének is a megállapítását, és az eredeti állapot helyreállítását. Ezen szerződés érvénytelenségét arra alapították, hogy az a jóerkölcsbe ütközik, mert nem a pályázat szerinti tartalommal, a pályázati kiírásban szereplő helyrajzi számú ingatlanra került megkötésre és a felperesek elővásárlási jogának kijátszását eredményezte.

Arra az esetre, ha a bíróság a pályázat érvénytelenségének megállapítása iránti keresetnek nem adna helyt, a felperesek annak megállapítását kérték, hogy az elővásárlási jogukat gyakorolták és az adásvételi szerződés köztük, valamint a III. rendű alperes között jött létre. Az adásvételi szerződés alapján az I., III. és XI. rendű felperesek 1070-1070/82572, a többi felperes pedig 1069-1069/82592 tulajdoni hányadot vásárolt meg.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Az I. rendű alperes perköltségigényt nem terjesztett elő, állította, hogy a csereszerződés nem színtelt, az általa megszerzett tulajdoni hányadnak egy 10 négyzetméteres parkoló terület kizárólagos használata felel meg, amely előtt egy kapubejáró van, és amennyiben azt megnyitnák, a terület forgalmi értéke a sokszorosára nőne. A II. rendű alperes vitatta a felperesek keresetösségi jogát, és hivatkozott arra, hogy az 1997. évi XXVII. törvénnyel módosított, a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) 49. §-ának (5) és (6) bekezdése alapján a felperesek a kereset előterjesztésével elkéstek. Érdemben előadta, hogy a felszámoló a Cstv. 49/A. §-ában foglaltaknak megfelelően járt el, és a Céglőnyben foglalt értesítés ellenére a jogosultak nem jelentek meg az eredményhirdetésen az elővásárlási jogaik gyakorlása érdekében (49/C. §). Az ingatlanok a felperesek már a megosztás előtt is társtulajdonosai voltak és pontosan tudták, hogy az értékesítésnek mi a tárgya. A II. rendű alperes álláspontja szerint a felperesek, miután látták, hogy lemaradtak a pályázatról, illetve az ingatlant más szerezte meg, aki majd tulajdonosként fog azzal kapcsolatban fellépni, és a kialakult állapotot felboríthatja, minden eszközt megpróbálnak megragadni, hogy ez a változás ne következhesse be. A II. rendű alperes perköltség igényt is előterjesztett. A III. rendű alperes a pályázati kiírás tekintetében hivatkozott arra, hogy a perbeli ingatlan helyrajzi száma a földhivatali eljárások miatt 2004-ben többször is változott. A felperesek évekkel korábban kötöttek szerződéseket, a tulajdonjoguk bejegyzése iránti kérelmek széljegyként szerepeltek a 4025/1. hrsz. alatti ingatlan tulajdoni lapján, és a tulajdonjoguk végül az osztatlan közös tulajdon használatáról kötött megállapodás alapján került bejegyzésre. A felszámolóbiztos

éveken keresztül kapcsolatot tartott a felperesekkel, folyamatosan tájékoztatta őket az értékesítés szándékáról és helyszíni szemléket is tartott annak tisztázására, hogy melyek azok az utak és szabad területek, amelyek értékesíthetők a belső közlekedés korlátozása nélkül. Mindezekből következően az ingatlant és annak változásait a felperesek több mint 10 éve ismerték, így valótlannak az a nyilatkozatuk, hogy a pályázati kiírás alapján nem tudták beazonosítani. A pályázati felhívás elkészítésekor a terület még a 4025/1. hrsz-on szerepelt, a feltételfüzet elkészítésekor a helyrajzi szám már 4025/6. volt és a felszámoló a feltételfüzetben is ezt szerepeltette, majd az aktuális tulajdoni lap alapján kötötte meg a szerződést. A pályázat az ingatlan természetbeni megjelölését helyesen tartalmazta, a feltételfüzet a másik természetbeni megjelölését is feltüntette és az érdeklődők szóbeli tájékoztatást is kaphattak a felszámolótól. A pályázat lebonyolítása szabályszerűen történt, és szabályszerű volt a pályázati felhívás kibocsátása és a feltételfüzet elkészítése. Amennyiben a felperesek figyelemmel kísérték volna a Céglőnyom, akkor pályázhattak volna, vagy legalább az elővásárlási jogosultak részére tartott tájékoztatón az elővásárlási joguk gyakorlása érdekében megjelenhettek volna. A II. rendű alperes saját jogán, mint legkedvezőbb ajánlatot tevő nyerte meg a pályázatot. A III. rendű alperes perköltség igényt nem terjesztett elő.

A Fővárosi Bíróság 2008. október 6-án kelt 15.P.22.350/2007/53. számú ítéletével a felperesek keresetét elutasította. Kötelezte a felpereseket, hogy fizessenek meg 15 napon belül egymás között egyenlő arányban a II. rendű alperesnek 796.500 forint perköltséget, továbbá II. és III. rendű alperesnek, mint egyetemleges jogosultaknak 50.000 forint másodfokú perköltséget az alábbi indokok alapján.

A felperesek valamennyien részt vettek az osztatlan közös tulajdon használatáról, a tulajdonközösség megosztásáról, illetve részben történő megszüntetéséről szóló 2004. február 18-i megállapodás megkötésében, az azzal kapcsolatos földhivatali eljárásról tudomással bírtak, ezért alaptalanul hivatkoztak arra, hogy a pályázati kiírás megtévesztette őket. Valótlannak az az állításuk, hogy a felszámoló nem létező

ingatlanra írta ki a pályázatot, az ingatlan ugyanis létezett és a felperesek által is pontosan ismert folyamat során került megosztásra és új helyrajzi számon bejegyzésre. A felpereseknek lehetőségük lett volna a pályázaton is részt venni, a tulajdonostárs vételi ajánlata esetén elővásárlási jogot azonban nem gyakorolhattak volna.

A II. rendű alperes helytállóan hivatkozott a keresetösségi jog hiányára, ugyanis önmagában az a tény, hogy a felperesek társtulajdonosok, nem olyan jogi érdek, amely alapján a semmisségi kereset előterjeszthető lenne, figyelemmel arra is, hogy az elővásárlási jog megsértése nem a szerződés érvénytelenségét, hanem hatálytalanságát vonja maga után.

A felperesek az értékesítést a Cstv. 49. §-ának (5) bekezdése alapján meghatározott határidő alatt nem támadták meg, ezért a pályázat, azaz az értékesítési mód jogellenességének megállapítására előterjesztett keresetük alaptalan, az általuk kért megállapítás jogmegóvás végett szükségtelen is, mivel arra nem alkalmas. A II. rendű alperes nem az elővásárlási jog gyakorlásával szerezte meg a III. rendű alperes által értékesített tulajdoni hányadot, hanem akként, hogy a pályázaton, mint a legkedvezőbb ajánlatot tevő, nyertes lett.

A jóerkölcsbe ütköző szerződések tilalma a szerződés tartalmának kontrollja és a Cstv. rendelkezéseinek megsértésén túl a felperesek nem adtak elő olyan többlet tényállási elemet, amely ennek megállapítását lehetővé tenné.

Az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatosan a Cstv. speciális szabályait kell alkalmazni, amely szerint az elővásárlási jogosult ezt a jogát a nyilvános értékesítésen gyakorolhatja oly módon, hogy a véglegesen kialakult vételár ismeretében nyilatkozik a vételi szándékáról. Az értékesítés a beérkezett ajánlatok elbírálásával és a döntés nyilvános kihirdetésével lezárul. Ha a felszámoló a vagyontárgy értékesítése során az elővásárlási jog figyelembevételére vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget, az elővásárlásra jogosult az értékesítéstől

számított 30 napos jogvesztő határidőn belül fordulhat keresetével a bírósághoz. Ezt a felperesek elmulasztották, ezért az elővásárlási jog megsértéséből eredően sem érvényesíthetnek igényt. Ugyanakkor a pályázati értékesítés során a felpereseket a II. rendű alperesekkel szemben elővásárlási jog nem is illette meg, ugyanis a II. rendű alperesnek az adásvételi szerződés megkötésekor a csereszerződés alapján kötelmi jogi igénye volt a tulajdonjog megszerzésére, annak bejegyzése iránti kérelmét a földhivatalhoz már benyújtotta és a tulajdonjoga később bejegyzésre is került.

A felperesek a csereszerződés színleltségét sem bizonyították. A rendelkezésre álló adatok alapján az volt megállapítható, hogy ezt a szerződést a felek üzleti befektetés céljából kötötték, mindketten akartak szerződési nyilatkozatot tenni, a II. rendű alperes az ingatlanból tulajdoni hányadot kívánt szerezni. A csereszerződést kötő feleket, mint tulajdonosokat a rendelkezési jog megillette, e jog gyakorlása nem tekinthető joggal való visszaélésnek. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság a felperesek által indítványozott helyszíni szemlét szükségtelennek tartotta.

Az elsőfokú bíróság a perköltségről a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján rendelkezett és a II. rendű alperest képviselő ügyvéd munkadíját az alapeljárás és a hatályon kívül helyezés folytán újra indult eljárás tekintetében a 32/2003.(VIII.22.)IM rendelet 3. § (2) bekezdésének a) pontja, a (4) bekezdés, valamint a 4/A. § (1) bekezdése alapján állapította meg 796.500 forintban.

Az ítélet ellen az I-VI, VIII, IX, XI-XV., XVII. és XVIII. rendű felperesek terjesztettek elő fellebbezést, amelyben kérték annak megváltoztatását és az alperesek kereset szerint történő marasztalását.

A XIII. rendű felperes a csereszerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló kereset körében megismételte az elsőfokú eljárásban előadottakat. Álláspontja szerint a színleltség egyértelműen megállapítható abból, hogy a megállapodás egy több mint 8 hektár alapterületű ingatlanból csak 10 négyzetméter

területre vonatkozik, amely semmilyen használatra nem alkalmas és a szerződés tárgyát képező ingatlan részeket a felek nem is vették birtokba. A megállapodás kizárólag azt a célt szolgálta, hogy a felperesek elővásárlási jogát kijátssza, így nemcsak színlelt, de jóerkölcsbe is ütközik és az eredeti állapot helyreállításának van helye.

A pályázat semmisségére, illetőleg az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló kereseti kérelem körében ismételten előadta a XIII. rendű felperes, hogy a pályázat alakilag hibás. A kiíráskor ugyanis már nem létezett a megjelölt ingatlan - a szerződést is más helyrajzi számú ingatlanra kötötték meg -, a megjelölt térmérték nem egyezik a ténylegessel, a területen a kiírással szemben egy épület is található, továbbá korlátlan használatot hirdet meg a pályázat, holott az utak használatát a III. rendű alperes biztosította a tulajdonostársak részére. Hivatkozott a XIII. rendű felperes arra is, hogy a pályázat szerint kiírt ingatlanra a helyrajzi szám megjelölése miatt semmilyen jogot nem lehetett volna bejegyezni, ezért készült a kiírástól eltérő adatokkal a szerződés. Előadta még, hogy a Cstv. szabályainak felhívása kizárólag abban az esetben bírna jelentőséggel, ha szabályos pályázat eredményeként kívánnának élni az elővásárlási jogukkal, a jelen esetben azonban nem erről van szó. A felperesi kereset alapja ugyanis az, hogy az I. és a II. rendű alperesek közötti szerződés érvénytelen és egyetlen célja az elővásárlási jog kijátszása. Amennyiben a bíróság a keresetnek helyt ad, a II. rendű alperes nem társtulajdonos, ezért a felpereseket az elővásárlási jog megilleti. A felperesek észlelték, hogy a pályázat nem az ingatlan-nyilvántartásban szereplő ingatlanra vonatkozik, felhívták erre a pályázatot kiíró figyelmét és kérték annak megsemmisítését, a kérés eredménytelensége miatt voltak kénytelenek keresettel megtámadni a csereszerződést, a pályázatot és az annak eredményeként megkötött, de nem a pályázati feltételeken alapuló szerződést.

A XIII. rendű felperes előadta azt is, hogy az elsőfokú ítéletet követően szerzett tudomást még arról, hogy a III. rendű alperes részére kirendelt felszámoló, a KOSSUTH HOLDING Vagyonkezelő Részvénytársaság a cégnyilvántartás adatai

szerint 2003. október 31. napjával megszűnt. A felszámoló személyében történő változást a cégbíróság csak 2009. január 12-én állapította meg, így az ezen időpontig megkötött szerződések tekintetében eljáró és végelszámolással megszűnt KOSSUTH HOLDING Vagyonkezelő Rt. nem járhatott volna el a felszámolási eljárásban, ezért az általa megkötött szerződés semmis.

Végül a XIII. rendű felperes vitatta a II. rendű alperes képviselője részére megítélt perköltség összegét is. Állította, hogy az nincs arányban a kifejtett munkával, a tárgyalások számával és idejével, mechanikusan a pertárgy értékhez igazodik. Kérte ennek csökkentését abban az esetben is, ha a fellebbezése nem vezetne eredményre.

Az I-VI. rendű, VIII, IX, XI, XII, XVII. és XVIII. rendű felperések a XIII. rendű felperes által előadottakon túl a fellebbezésükben hivatkoztak arra is, hogy az elsőfokú bíróság, bár részletezte a 4025/I. hrsz-ú ingatlan megosztásának folyamatát, mégsem vont le következtetést abból, hogy a pályázat kiírásakor az ingatlan már 4025/8. hrsz. alatt szerepelt a nyilvántartásban, mert a földhivatal ezzel kapcsolatos határozata 2004. május 13-án kelt. Az elővásárlásra jogosult tulajdonosok tisztában voltak ezzel a helyzettel, ezért az elővásárlási jog gyakorlására való felhívás a 4025/1. hrsz. ingatlan vonatkozásában semmilyen joghatállyal nem bírhat az ő ingatlanukkal kapcsolatban. Séreلمezték, hogy az elsőfokú bíróság nem tulajdonított jelentőséget annak sem, hogy a csereszerződésben is rossz helyrajzi számot jelöltek meg a felek és ennek módosítására már csak a pályázat után, 2004. július 8-án került sor, vagyis a III. és a II. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés megkötésekor a II. rendű alperes még nem volt tulajdonos, tulajdonjoga bejegyzését egy rossz helyrajzi számú ingatlanra kérte. A pályázati kiírásnak nemcsak az elővásárlásra jogosultakat, hanem a kiírót is kötnie kell. Tarthatatlan az az álláspont, amely szerint a kiírásban szereplő adatoktól függetlenül a felperéseknek tisztában kellett volna lenniük azzal, hogy az ő ingatlanukra vonatkozik a pályázat. A megtámadási határidő elmulasztására való hivatkozást azért nem látták alaposnak, mert a pályázat nem a felperesi ingatlanra került

kiírásra, nem tekinthető tehát szabályszerűnek, ezzel szemben a felpereseket megtévesztette, és amikor mindez a számukra kiderült, haladéktalanul jelezték kifogásukat. Utaltak arra is, hogy a színleltség hiányát az elsőfokú bíróság nem indokolta.

Az I-VI. rendű, VIII, IX, XI, XII, XVII. és XVIII. felperesek az ítélet perköltségre vonatkozó részét önállóan nem támadták.

A XIV. és XV. rendű felperesek osztották a fentiekben kifejtett fellebbezési érveléseket, különösen a XIII. rendű felperes jogi véleményét és egyben fellebbezési kérelmét, vagyis fellebbezésük kiterjedt a perköltség összegére is.

A XVI. rendű felperes a másodfokú eljárásban úgy nyilatkozott, hogy valamennyi felperes beadványában írtakkal egyetért, és kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását, és az alperesek kereset szerint történő marasztalását.

A II-III. rendű alperesek az elsőfokú ítélet helyes indokainál fogva történő helybenhagyását kérték, az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő. A III. rendű alperes megismételve az elsőfokú eljárásban előadottakat hangsúlyozta, hogy nem a csereszerződésből származó elővásárlási jogának felhasználásával lett az ingatlan tulajdonosa, a tulajdonjogát a pályázat nyerteseként megkötött adásvételi szerződés alapján szerezte. Az elővásárlása jogosultak tájékoztatóján csak a II. rendű alperes jelent meg, a felperesek ezért estek el az elővásárlási joguktól és a határidő elmulasztása miatt erre a későbbiekben már nem nyílt lehetőségük. Nem látta bizonyítottnak a felpereseknek azon előadását, mely szerint a csereszerződés jóerkölcsbe ütközik, illetőleg az elővásárlási jog kijátszására irányul, és irrelevánsnak tekintette, hogy a szerződés tárgyát csak egy 10 négyzetméteres terület használata képezi. A pályázat tekintetében előadta, hogy a térmértékre vonatkozóan nem tartalmaz adatot, csak a tulajdoni hányadra, amely viszont a szerződésben foglaltakkal megegyezik. Nem vitatta, hogy egy 6 négyzetméteres portásfülke valóban található a területen, ez

azonban értéket nem képvisel és csak a per során szerzett róla tudomást. Előadta azt is, hogy a pályázatban nem szerepel, hogy korlátlan használatot biztosít az eladó a vevő részére és hogy időközben a cégbíróság 2002. október 31-i hatállyal meghozta azt a végzését, amellyel felszámolóként a KOSSUTH HOLDING Válságkezelő és Felszámoló Zrt.-t jegyezte be a cégnyilvántartásba.

A Fővárosi Ítéltábla 13.Gf.40.132/2009/10. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét részben hatályon kívül helyezte és a pert megszüntette a II. rendű alperes és a III. rendű alperes között 2004. június 3-án létrejött adásvételi szerződés megtámadására irányuló azon kereseti kérelmek vonatkozásában, amelyek a felszámolónak a vagyontárgy értékesítése során a Cstv. rendelkezéseibe ütköző eljárásán, illetve a felperesek elővásárlási jogának megsértésén alapulnak, ezért jelen határozatával kizárólag az elsőfokú ítélet azon részét vizsgálta, amely a fentieket meghaladó kereseti kérelmeket érinti.

A fellebbezések megalapozatlanok.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és a jelen ítélettel elbírált fellebbezés körében helyes az arra alapított érdemi határozata is.

A perben érdemben kellett vizsgálni a felpereseknek a csereszerződés - színleltség, illetve jóerkölcsbe ütközés miatt fennálló - és az adásvételi szerződés - jóerkölcsbe ütközés, illetve a képviseleti jog hiánya miatt fennálló - érvénytelenségének a megállapítására és az eredeti állapot helyreállítására irányuló kereseti kérelmét.

A Ptk. 234. §-ának (1) bekezdése szerint a semmis szerződés érvénytelenségére - ha a törvény kivételt nem tesz - bárki határidő nélkül hivatkozhat.

A Ptk. fenti rendelkezése nem korlátozás nélküli, általános perindítási jogosultságot biztosít, hanem a semmisségre hivatkozás lehetőségét fogalmazza meg. Ezzel összhangban a Pp. 3. §-ának (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a bíróság a polgári ügyek körében felmerült jogvitát olyan kérelem alapján bírálja el, amelyet csak a vitában „érdekelt” fél terjeszthet elő. A mások által megkötött szerződés érvénytelenségének megállapítására és a jogkövetkezmények alkalmazására irányuló keresetet a szerződő feleken kívüli harmadik személy csak akkor terjeszthet elő, ha az érdeke más, a szerződés érvényességét nem érintő polgári jogi eszközzel nem védhető meg. A felperesek a jogukat az I. rendű és a II. rendű alperesek csereszerződése vonatkozásában arra alapították, hogy a szerződés útján a II. rendű alperes a társtulajdonos pozíciójába került és ezzel elestek az elővásárlási jog gyakorlásának lehetőségétől a II. rendű alperes által megkötött adásvételi szerződés tekintetében. A beszerzett okiratok alapján azonban az állapítható meg, hogy a felperesek az elővásárlási jog gyakorlására rendelkezésre álló határidőben nem tettek nyilatkozatot, nyilatkozattétel céljából meg sem jelentek a helyszínen, ezért a szerződés érvénytelenségének megállapítása esetén sem válhatnak jogosulttá az elővásárlási jog gyakorlására. Ezt meghaladóan a Fővárosi Ítélőtábla 13.Gf.40.132/2009/10. számú végzésében kifejtettek szerint a Cstv. alapján az elővásárlási jog sérelmére alapított keresetük előterjesztésével el is késtek, ezért az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felpereseknek nem volt az anyagi jogi szabályokon alapuló jogi érdekeltsége, illetőleg jogszabályi felhatalmazottsága a szerződések semmisségének megállapítására, vagyis hiányzik a keresetőségi joguk. A Fővárosi Ítélőtábla álláspontja szerint fennáll viszont a keresetőségi joguk az adásvételi szerződés tekintetében, mert közvetlen érdekük fűződik ahhoz, hogy a tulajdonostárs II. rendű alperes ténylegesen mekkora tulajdoni hányaddal rendelkezhet az adott ingatlan vonatkozásában.

Az adásvételi szerződés és a csereszerződés érvénytelensége a fentiektől függetlenül sem állapítható meg - illetve lenne megállapítható - a felperesek által megjelölt okokból.

A Ptk. 207. §-ának (4) bekezdése szerint a színlelt szerződés semmis, ha pedig az más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni.

A színlelés kétoldalú, tudatos magatartás, amikor a felek közös akarata arra irányul, hogy azt a szerződést, amely jognyilatkozataik alapján keletkezne, ne kössék meg, illetőleg helyette más tartalmú, más joghatást kiváltó szerződést kössenek. A perbeli esetben a csereszerződést kötő felek tulajdon átruházási szándékát, az elérni kívánt joghatást maguk a felperesek sem vitatták, csak arra hivatkoztak, hogy a szerződés célja az elővásárlási jog kijátszása volt. Önmagában azonban az a körülmény, hogy a II. rendű alperes társtulajdonosi pozícióba kívánt kerülni, nem eredményezi a szerződés színleltség címén való érvénytelenségét, sőt inkább erősíti a szerződés szerinti cél - a tulajdonszerzés - valódi fennállását. A fellebbezésben foglalt állítással szemben az elsőfokú bíróság az ítélete indokolásában kifejtette a színleltségre irányuló kereseti kérelem megalapozatlanságával kapcsolatos érveit és a Fővárosi Ítéltáblával azonos következtetésre jutott.

A Ptk. 200. §-a (2) bekezdésének utolsó mondata szerint semmis a szerződés akkor is, ha nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközik.

A jóerkölcs fogalmát, annak tartalmát a Ptk. nem határozza meg. A jóerkölcs a kialakult értelmezés szerint - polgári jogi értelemben - a társadalom általános értékítéletét, az általánosan elvárható magatartás zsinórmértékét fejezi ki. A szerződéses szabadság tehát nem korlátlan, és a joggyakorlat értelmében jóerkölcsbe ütközőnek minősül az a szerződés, amelyet jogszabály ugyan nem tilt, de az azzal elérni kívánt cél, a vállalt kötelezettség jellege vagy azért ellenszolgáltatás felajánlása, illetve a szerződés tárgya az általánosan elfogadott erkölcsi normákat, szokásokat nyilvánvalóan sérti, és ezért az általános társadalmi megítélés is egyértelműen tisztességtelennek minősíti. A perbeli esetben a csereszerződés megkötésével a felek a tulajdonhoz kapcsolódó rendelkezési jogukat gyakorolták. A szerződéskötéssel a II. rendű alperes nem vitásan társtulajdonos lett, így vele szemben a további tulajdonosok az adásvételi

szerződés megkötése esetén elővásárlási jog gyakorlására nem voltak jogosultak. Önmagában ez a körülmény azonban jóerkölcsbe ütközés címén sem teszi érvénytelenné a szerződést, mert a megállapodás nem zárta el a felpereseket a III. rendű alperes ingatlanán történő tulajdonszerzéstől, hiszen számukra is nyitva állt a lehetőség, hogy a nyilvános értékesítés során ajánlatot tegyenek és megfelelő ajánlat esetén adásvételi szerződést kössenek.

A felperesek az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítására és az eredeti állapot helyreállítására irányuló kereseti kérelmüket is arra alapították - a felszámoló eljárásának szabálytalanságaira való hivatkozáson túl -, hogy a megállapodás a jó- erkölcsbe ütközik, mert nem a pályázat szerinti tartalommal, a pályázati kiírásban szereplő helyrajzi számú ingatlanra került megkötésre.

A Cstv. 49. §-ának (5) bekezdése akként rendelkezik, hogy ha a felszámoló a vagyontárgy értékesítése során az e törvényben foglalt - az értékesítés formáira és a közjegyző igénybevételére vonatkozó - rendelkezéseknek nem tett eleget, az érdekelt fél az értékesítéstől számított 30 napon belül az értékesítés - így különösen a pályázat, árverés - eredményeként megkötött adásvételi szerződést a bíróságnál [6. § (1) bekezdés] keresettel megtámadhatja. E határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

Arra az esetre tehát, amikor a felszámoló a vagyontárgy értékesítése során az értékesítés formáira és a közjegyző igénybevételére vonatkozó rendelkezéseknek nem tesz eleget, a Cstv. a Ptk. megtámadási szabályaihoz képest egy önálló perindítási lehetőséget szabályoz. Nem alkalmazandók a Cstv. 49. §-ának (5) bekezdésében írtak akkor, ha a megkötött szerződés egyéb okból semmis vagy megtámadható, ezért a szerződés jó- erkölcsbe ütközésére alapított kereseti kérelmet érdemben kellett vizsgálni és az elsőfokú ítélet ebben a körben helytállóan állapította meg, hogy a felperes által hivatkozott okokból a szerződés nem semmis. A felpereseknek a semmisséggel kapcsolatos ténybeli előadása ugyanis lényegében megegyezik a pályázati eljárással kapcsolatos kifogásaikkal, amelyek a

Cstv. szerint önálló megtámadási okot képeznek, ezért jóerkölcsbe ütközés megállapításának alapjául már nem szolgálhatnak.

Az adásvételi szerződés érvénytelenségi okaként - új tényként - a fellebbezések hivatkoznak az eljáró felszámoló képviseleti jogának a hiányára is.

A Ptk. 221. §-ának (1) bekezdése alapján aki képviseleti jogkörét jóhiszeműen túllépi, vagy anélkül, hogy képviseleti joga volna, más nevében szerződést köt, és eljárását az, akinek nevében eljár, nem hagyja jóvá, köteles a vele szerződő félnek a szerződés megkötéséből eredő kárát megtéríteni.

A Kossuth Holding Vagyonkezelő Rt. a cégnyilvántartás adatai alapján nem vitásan 2003. október 31-én megszűnt, de a II. rendű és a III. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés megkötésének időpontjában a cégnyilvántartásban a III. rendű bejegyzett felszámolója volt. Ennek a ténynek azonban a szerződés érvényessége szempontjából azért nincs jelentősége, mert az időközben új felszámolóként bejegyzett és a perben is eljáró Kossuth Holding Válságkezelő és Felszámoló Zrt. nyilatkozataiból következően a társaság nevében kötött ügyletet utóbb jóváhagyta és ilyen esetben a szerződés érvényesen létrejöttnek tekintendő. Itt utal arra a Fővárosi Ítéltábla, hogy a jóváhagyás kifejezett nyilatkozattal és ráutaló magatartással egyaránt megadható.

Az elsőfokú bíróság a II. rendű alperest képviselő ügyvéd munkadíját az alapeljárás és a hatályon kívül helyezés folytán újra indult eljárás tekintetében a 32/2003.(VIII.22.)IM rendelet alapján állapította meg 796.500 forintban.

A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (1) bekezdése szerint ha a fél és az ügyvéd között nincs az ügy ellátására vonatkozó díjmegállapodás, vagy ha a fél ezt kéri, a bíróság a képviselet ellátásával felmerült munkadíj összegét a (2)-(6) bekezdésben foglaltak figyelembevételével állapítja meg. A (2) bekezdés a) pontja alapján polgári perben,

az elsőfokú bírósági eljárásban az ügyvéd munkadíjának a pervesztes felet terhelő összege 10 millió Ft-ot meg nem haladó pertárgyérték esetén a pertárgyérték 5%-a, de legalább 10.000 Ft. A (6) bekezdés értelmében a munkadíj megállapítása során a munkadíj összegét a bíróság indokolt esetben mérsékelheti, ha az nem áll arányban a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel.

A jelen ügyben a felperesi kereset több pontból tevődött össze, különböző jogalapokon került előterjesztésre, és az ügy bonyolultsága, a II. rendű alperes által előterjesztett előkészítő iratok száma, terjedelme, továbbá a tárgyalások száma miatt, tekintettel arra is, hogy az alapeljárásban hozott ítélet hatályon kívül helyezése folytán újabb eljárás lefolytatása volt szükséges, a Fővárosi Ítélőtábla álláspontja szerint a 8.850.000 forintos pertárgyérték alapján megállapított ügyvédi munkadíj összege indokolt, ezért a perköltség körében előterjesztett fellebbezés is megalapozatlan.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítélőtábla az elsőfokú bíróság érdemben helytálló ítéletét a rendelkező részben megjelölt körben a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperesi fellebbezés sikertelen maradt, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a Fővárosi Ítélőtábla kötelezte a fellebbező felpereseket a perköltség igényt előterjesztő II. rendű alperes javára a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésének b) pontja és (5)-(6) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség megfizetésére. A Fővárosi Ítélőtábla az ügyvédi munkadíjat a jelen másodfokú eljárásban mérsékelt összegben állapította meg, mert a II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében túlnyomó részben csak megismételte az alapeljárásban hozott és később hatályon kívül helyezett elsőfokú ítélet elleni fellebbezések kapcsán előadottakat.

Budapest, 2009. július 8.

. Koday Zsuzsanna s.k.
a tanács elnöke

Dr. Sándor Ottó s.k.
előadó bíró

. Molnár József s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
bíróági tisztviselő