

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a ... dr. Kiss Pál ügyvéd) által képviselt ... Korlátolt Felelősségű Társaság ... I.rendű, A. Korlátolt Felelősségű Társaság ... Korlátolt Felelősségű Társaság ... III.rendű, H.L. ... IV.rendű, ... dr.Miksné dr. Szökrényes Erzsébet ügyvéd ... által képviselt I. Korlátolt Felelősségű Társaság "fa"... V.rendű, a ... dr. Kiss Pál ügyvéd) által képviselt K. Korlátolt Felelősségű Társaság ... VI.rendű, K. Korlátolt Felelősségű Társaság ... VIII.rendű, S. Korlátolt Felelősségű Társaság ... IX.rendű, SZ. Korlátolt Felelősségű Társaság ... XI.rendű, U. Korlátolt Felelősségű Társaság ... XII.rendű, az Urbán Ákos jogtanácsos ... által képviselt D. Zártkörűen Működő Részvénytársaság ... XIII.rendű, a ... dr. Kiss Pál ügyvéd) által képviselt Á. Korlátolt Felelősségű Társaság ... XIV.rendű, a dr. Fehér Zsolt ügyvéd ... által képviselt S. Korlátolt Felelősségű Társaság ... XV.rendű, a ... dr. Kiss Pál ügyvéd) által képviselt M. Korlátolt Felelősségű Társaság ... XVI.rendű, L. Korlátolt Felelősségű Társaság ... XVII.rendű és a B. Korlátolt Felelősségű Társaság ... XVIII.rendű felpereseknek, a 3 Korlátolt Felelősségű Társaság ... I.rendű, a ... ügyintéző: dr. Wischmann Ákos ügyvéd) által képviselt K. Korlátolt Felelősségű Társaság ... II.rendű és dr. Holobrádi Emese) által képviselt B. Vállalat "fa"... III.rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Fővárosi Bíróságon 15.P.22.350/2007 szám alatt indult perében a Fővárosi Ítéltábla 2009. július 8-án hozott 13.Gf.40.132/2009/11. számú jogerős ítélete ellen az I., III., IV., VI., XI., XII., XIV., XVI., XVII. és XVIII.rendű felperesek részéről 74. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2010. március 29-én megtartott tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Ítéltábla 2009. július 8-án kelt 13.Gf.40.132/2009/11. számú jogerős ítéletét azzal tartja fenn hatályában, hogy a XIV. rendű felperes megnevezése helyesen a ... cégjegyzékszámú Árklub Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság

Kötelezi az I., III., IV., VI., XI., XII., XIV., XVI-XVIII. rendű felpereseket, hogy 15 nap alatt fizessenek meg egyetemlegesen a II-III. rendű alpereseknek egyenként 75.000 (Hetvenötezer) forint ÁFÁ-t is magában foglaló felülvizsgálati eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen további jogorvoslatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A B. 4025/1. helyrajzi szám alatt nyilvántartott földrészlet az állam tulajdonában és a III.r. alperes B. Vállalat "fa." kezelésében állt. Az ingatlant korábban gyártelepként működtették, majd az 1990-es években megkezdődött az értékesítése, mások mellett a felperesek, illetve jogelődök különböző tulajdoni hányadokra vonatkozóan kötöttek adásvételi szerződéseket a III.r. alperessel. Többszöri változtatás után a felperesek tulajdonjoga a telekalakításokra is tekintettel a 4025/8. hrsz-ú ingatlanra került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásban.

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 jogelődök, 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.

2004. április 20-án a II.r. alperes K. Kft. és az I.r. alperes, a 3 Kft. csereszerződést kötött, melyben a II.r. alperes egy tulajdoni hányadrészét elcserélte az I.r. alperes kizárólagos tulajdonaként megjelölt B. 4025/6. hrsz. alatt (ennek az új helyrajzi száma lett később a 4025/8. hrsz.) nyilvántartott ingatlanon fennálló 2128/96977 tulajdoni hányadból 10/96977 tulajdoni hányadra.

A tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet a II.r. alperes 2004. május 5-én benyújtotta a földhivatalhoz. A csereszerződést a felek 2004. július 8-án módosították, mivel az I.r. alperes tulajdonában levő ingatlant időközben megosztották és a helyrajzi száma valamint a terület nagysága megváltozott.

A III.r. alperes felszámolását a Fővárosi Bíróság az 1998. július 24-én érkezett kérelem alapján indult eljárásban, 1998. november 18-án jogerőre emelkedett végzésével elrendelte, felszámolóként a K. Rt-t rendelte ki. A felszámolás elrendeléséről szóló közlemény a Céglőzöny 1998. december 23-án közzétett számában jelent meg.

A felszámoló a Céglőzöny 2004. május 13-án megjelent 20. számában pályázati felhívást tett közzé, melynek a tárgya a "F. Földhivatala által a 6227. tulajdoni lapon, a 4025/1. helyrajzi számon, a természetben B. belterületén a tulajdoni lapon Hengermalom út megnevezéssel telekkönyvezett, ténylegesen B. kerület B. út 111-113. szám alatt található ingatlannak a magyar állam tulajdonában és a B. Vállalat "fa." kezelésében álló 18176/82592 tulajdoni hányadának értékesítése" volt.

A kiírás szerint „a tulajdoni hányad - amely felépítményt nem tartalmazó ingatlanrész - megvásárlása a vevőt az annak meghatározó részét jelentő, burkolattal ellátott utaknak a többi tulajdonostársal 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, melyet kizárólag a pályázati eljárás során gyakorolhatnak. A felszámoló a 2004. június 1-én tartott eredményhirdetésre az elővásárlásra jogosultakat a hirdetménnyel hívta meg. A kiírás tartalmazta azt a figyelmeztetést is, hogy az elővásárlásra jogosultak az elővásárlási joguk gyakorlására vonatkozó nyilatkozatukat az értékesítésen kialakult végleges vételár ismeretében, az eredményhirdetés helyszínén és időpontjában írásban tehetik meg, s a pályázati felhívás részleteit a feltételfűzet tartalmazza.

A meghirdetett pályázaton a felperesek nem vettek részt, a felszámoló a II.r. alperest hirdette ki nyertesként, s 2004. június 3-án megkötötték az adásvételi szerződést a 4025/8. hrsz-ú ingatlan 18176/82592 tulajdoni hányadára.

A megkötött adásvételi szerződés 1. pontja szerint a felszámoló eladta a 4025/8. helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan 18.176/82.592 mértékű tulajdoni hányadát. "A tulajdoni hányadot az 1. sz. alatt mellékelte vázrajz mutatja be, amely tulajdoni hányad magában foglalja az ingatlan magánút hálózatát az út felépítményeivel együtt és az utak mellett elhelyezkedő, illetve a vázrajzon szabadnak jelölt beépítetlen ingatlanrészeket."

A II.r. alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

Az I.r. felperes az ingatlan tulajdonosainak megbízottjaként a 2004. június 8-án kelt levelében bejelentette a III.r. alperes felszámolójának, hogy a 2004. május 13-án megjelent értékesítési pályázaton meghirdetett területre a tulajdoni lapon szereplő bejegyzett tulajdonostársak együttesen élni kívánnak elővásárlási jogukkal. Ezt követően különböző levélváltások történtek a III.r. alperes felszámolója és a felperesek között, melyek eredményre nem vezettek. A felszámoló nem ismerte el a felpereseknek a II.r. alperessel szembeni elővásárlási jogát.

A felperesek 2004. október 28-án benyújtott keresetükben kérték az I. és II.r. alperes által 2004. április 20-án megkötött csereszerződés érvénytelenségének a megállapítását és az eredeti állapot visszaállítását. Arra hivatkoztak, hogy a szerződés színtelt, a Ptk.4. és 5. §-aiba ütközik, csak arra irányult, hogy a többi tulajdonostársat az elővásárlási jogától megfossza az értékesítés során. A cserével megszerzett 10 négyzetmétert a II.r. alperes nem vette birtokba és az I.r. alperes sem ismert a csereingatlanon.

A keresetösségi jogukat arra alapították, hogy tulajdonostársként elővásárlási jog illeti meg őket, ha a csereszerződés alapján a II.r. alperes nem szerezhette tulajdonjogot.

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

A pályázat semmisségének megállapítása mellett kérték a pályázat eredményeként a II. és III.r. alperesek között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítását és az eredeti állapot helyreállítását. E kérelmüket arra alapították, hogy a szerződés a jóerkölcsbe ütközik, mert azt nem a pályázat szerinti tartalommal és a pályázati kiírás szerinti helyrajzi számra hivatkozással kötötték meg, és az a felperesek elővásárlási jogának kijátszását eredményezte.

Másodlagosan annak megállapítását kérték, hogy elővásárlási jogukat gyakorolták és az adásvételi szerződés közöttük és a III.r. 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.

A perrel felmerült költségeik megfizetésére is kérték kötelezni az alpereseket.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Az I.r. alperes állította, hogy nem volt színlelt a csereszerződés. Perköltség megfizetése iránti igényt nem terjesztett elő.

A II.r. alperes vitatta a felperesek keresetösségi jogát. Azzal érvelt, hogy az érvénytelenség megállapítása iránti kereseti kérelem tekintetében a felperesek közvetlen érdekeltségre nem hivatkozhatnak és olyan jogszabályt sem jelöltek meg, amely a perindításra feljogosítaná őket. Másrészt a felperesek el is késték a kereset előterjesztésével, a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 49. § (5) és (6) bekezdése alapján.

Érdemben előadta, hogy a csereszerződés nem színlelt és nem leplez semmilyen más megállapodást. A felperesek teljesen tisztában voltak azzal, hogy a II.r. és III.r. alperes között milyen ingatlan értékesítéséről volt szó. Egyébként maguk is érvényesnek tekintették az adásvételi szerződést, hiszen elővásárlási jogukat gyakorolni kívánták és erre csak érvényes szerződés esetén van lehetőségük. A felperesek, miután látták, hogy "lemaradtak" az ingatlanról, és más kívülálló szerezte meg azt, aki majd tulajdonosként fog fellépni, s ez a kialakult status quo-t felboríthatja, minden eszközt megragadtak ahhoz, hogy ez a változás ne következhesen be.

A III.r. alperes a kereset elutasítását kérte, perköltségigényt nem terjesztett elő. A csereszerződéssel kapcsolatban utalt arra, hogy az üzleti életben nem egyedülálló ez a megoldás.

A III.r. alperes tulajdonában állt ingatlan helyrajzi száma a földhivatali eljárások miatt 2004-ben is többször változott. A felperesek által az ingatlan tulajdoni hányadainak átruházására kötött szerződések a 4025/1. helyrajzi számú ingatlanon széljegyként szerepeltek, s tulajdonjoguk csak a felek között a tulajdon használatáról kötött megállapodás alapján került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Tudomásuk volt tehát arról, hogy milyen helyrajzi számú ingatlanból kerül értékesítésre a III.r. alperes tulajdoni hányada.

A III.r. alperes tulajdonában maradt utak és szabad területek vonatkozásában már évek óta egyeztetések folytak a felperesek és a III.r. alperes között, s csak 2003-ban talált egy olyan társaságot, amely pontosan meg tudta állapítani a III.r. alperes tulajdoni hányadát. A szakértői vélemény beszerzése után tudta csak meghirdetni értékesítésre a tulajdoni hányadot, és a felperesek tudták, hogy pontosan mi az értékesítés tárgya.

A Fővárosi Bíróság 15.P.634.473/2004/42. számú ítéletét a Fővárosi Ítéltábla 13.Gf.40.365/2006/8. számú végzésével hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új tárgyalásra és új határozat hozatalára utasította.

A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét elutasította és kötelezte a felpereseket a II. és III.r. alperesek javára perköltség fizetésére.

Az I-VI., VIII., IX., XI-XV., XVII. és XVIII. rendű felperesek részéről előterjesztett fellebbezés alapján eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét 10. sorszámú végzésével részben hatályon kívül helyezte és a pert megszüntette a II.r. alperes és a III.r. 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 alapultak. Ezt meghaladóan a másodfokú bíróság 11. sorszámú ítéletében

- az I.r. alperes és II.r. alperes között 2004. április 20-án létrejött csereszerződés színleltség és jó erkölcsbe ütközés miatt fennálló érvénytelenségének megállapítása és az eredeti állapot helyreállítása iránt, valamint

- a II.r. alperes és a III.r. alperes között 2004. június 3-án létrejött adásvételi szerződés jóerkölcsbe ütközés miatt fennálló érvénytelenségének megállapítása és az eredeti állapot helyreállítása iránt előterjesztett keresetet elutasító részében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta és kötelezte az I-VI., VIII., IX., XI-XV., XVII. és XVIII. rendű felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a II. és III.r. alpereseknek 50 ezer forint +ÁFA ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

A másodfokú bíróság az ítélet indokolásában kifejtette, hogy a csereszerződés megtámadása vonatkozásában egyetért az elsőfokú bíróságnak a keresetet a keresetösségi jog hiánya miatt elutasító döntésével. A felperesek ugyanis az elővásárlási jog gyakorlására rendelkezésre álló határidőben nem tettek nyilatkozatot, nem jelentek meg az értékesítés helyszínén, ezért a csereszerződés érvénytelenségének megállapítása esetén sem válhatnának jogosulttá az elővásárlási jog gyakorlására. A 10. sorszámú - a pert a Cstv. 49. §-a (5) és (6) bekezdéseiben meghatározott jogvesztő keresetindítási határidő elmulasztása miatt részben megszüntető - végzésben megállapítottak szerint, az erre alapított keresetük előterjesztésével el is késték. Erre tekintettel a felpereseknek nem volt anyagi jogi jogszabályokon alapuló érdekelttségük a csereszerződés semmisségének megállapítása iránti kereset előterjesztésére.

Ugyanakkor az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti kereset tekintetében a másodfokú bíróság megállapította, hogy a felperesek keresetösségi joga fennáll, mert érdekeiket közvetlenül érinti az, hogy a II.r. alperes tulajdonostárs mekkora tulajdoni hányaddal rendelkezik a perbeli ingatlanban.

Érdemben vizsgálva a szerződéseket a csereszerződés színleltségét, illetve a jóerkölcsbe ütközését nem találta megállapíthatónak.

Az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti kereseti kérelem elbírálása körében a másodfokú bíróság kifejtette, a felperesek állítása szerint a megállapodás azért ütközik a jóerkölcsbe, mert nem a pályázat szerinti tartalommal, nem a pályázati kiírásban szereplő helyrajzi számú ingatlanra kötötték meg a szerződést.

A másodfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy nem alkalmazható a Cstv. 49.§ (5) bekezdésben írt jogvesztő határidőhöz kötött, speciális megtámadási lehetőség akkor, ha a megkötött szerződés egyéb okból semmis vagy megtámadható. Ezért érdemben vizsgálta a kereseti kérelmet és megállapította, hogy a felperesek által hivatkozott okból 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.

A felperesek fellebbezésben előterjesztett további érveivel kapcsolatban, mely szerint a III.r. alperes nevében nem a kijelölt felszámoló kötötte meg az adásvételi szerződést, a másodfokú bíróság megállapította, hogy a kijelölt felszámoló, a K. Rt. nem vitásan már nem létezett a szerződés megkötésekor. A cégnyilvántartásban azonban még a III.r. alperes bejegyzett felszámolójaként volt bejegyezve és a később bejegyzett K. Zrt. a korábban bejegyzett felszámoló eljárását utóbb jóváhagyta, ezért a szerződés érvényesen létrejöttek tekintendő.

A jogerős végzés és ítélet ellen az I, III, IV, VI, XI, XII, XIV., XVI., XVII. és XVIII. rendű felperesek nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet. A végzésre és az ítéletre vonatkozó, egy beadványban előterjesztett felülvizsgálati kérelmek keveredtek, ezért azokat a Legfelsőbb Bíróság a jogerős végzésben, illetve ítéletben elbírált jogkérdéseknek megfelelően külön vizsgálta.

A felperesek kérték a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a keresetüknek való helytadást, valamint az alperesek perköltségben való marasztalását.

Álláspontjuk szerint a jogerős ítéletben a másodfokú bíróság megsértette a Ptk. 234. § (1) bekezdését, 235. §-át, 237.§-át, 219. §-át. Téves következtetéseket vont le a megállapított tényállásból és a tényállás egyes részelemeit vette csak figyelembe, az álláspontjával ellentétes tényeket figyelmen kívül hagyta.

A III.r. alperes felszámolója az értékesítéskor nem felelt meg a Ptk. 219. §-a szerinti képviselőnek. A kirendelt K. Rt-t 2002. október 31-én már törölték a cégjegyzékből, az értékesítési hirdetményt már a K. Rt. tette közzé, akinek a felszámolókénti

bejegyzése azonban csak 2009. január 12-én történt meg. Így a pályázat kiírója nem volt felszámolója a III.r. alperesnek.

A 2004. április 20-án kelt csereszerződés színleltségét állítva ismételten hivatkoztak arra, hogy a csereszerződés tárgya 10 nm terület volt, amely még egy gépkocsi beállítására is alkalmatlan. Egyik cserélő sem lépett birtokba az ingatlanok tekintetében. A két, cserével érintett ingatlan térmértéke és értéke is különböző, a budai ingatlan nagyobb és értékesebb is.

Az eredeti csereszerződésben rosszul tüntették fel az I.r. alperes tulajdoni részarányát, amit 2004. július 8-án módosítani kellett. Miután az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény 3. § (2) bekezdése szerint tulajdonjogot csak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés keletkeztet, és a széljegy ilyen joghatás kiváltására alkalmatlan, ezért a II.r. alperesnek nem volt még elővásárlási joga az adásvételi szerződés megkötésekor.

A csereszerződés egyetlen célja az volt, hogy a felperesek elővásárlási jogát kijátsszák.

A felperesek megismételték azt az előadásukat, hogy a pályázat több szempontból is hibás volt, mert egyrészt olyan helyrajzi számot tüntetett fel, amelyik már nem létezett, másrészt rosszul jelölte meg a III.r. alperes tulajdoni részarányát. A szerződést azonban a felszámoló már a helyes adatokkal készítette el és nyújtotta be a földhivatalhoz.

A III.r. alperes a pályázati kiírástól és a pályázati eredményt megállapító jegyzőkönyvtől eltérő tartalommal kötött szerződést olyan helyrajzi számú és térmértékű ingatlan tulajdoni hányadra, amely a pályázatban nem szerepelt.

A II.r. alperes felülvizsgálati ellenkérelmében kérte a jogerős ítélet hatályában fenntartását. Álláspontja szerint a felperesek csak megismételték a másodfokú bíróság által már értékelt érveiket.

A III.r. alperes felülvizsgálati ellenkérelmében szintén kérte a jogerős ítélet hatályában való fenntartását és a felperesek perköltségben való marasztalását, megismételve az eljárás során már kifejtett álláspontját. Hangsúlyozta, hogy a cégnyilvántartásba bejegyzett K. Zrt. képviseleti joga ebben a perben nem vitatható.

*

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül és megállapította, hogy az nem jogszabálysértő.

A csereszerződés megtámadása tekintetében a jogerős ítélet helytállóan foglalt állást akként, hogy 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. [BH 2004.503.]

A bíróság jogerős ítéletében helyesen foglalt állást akként, hogy a jogi érdekeltség fennállásának eldöntése körében elsőként azt kellett megvizsgálni, a felperesek a csereszerződés érvénytelenségének megállapítása esetén jogosulttá válhatnak-e az általuk állított elővásárlási joguk gyakorlására. A felperesek azért támadták meg a csereszerződést, mert ha a - véleményük szerint színlelt, illetve jóerkölcsbe ütköző - csereszerződés érvénytelenségét a bíróság kimondaná, úgy a II.r. alperes nem lenne tulajdonostárs, és vele szemben a felperesek, mint tulajdonostársak tudnák gyakorolni elővásárlási jogukat.

A felperesek arra hivatkoztak, hogy a pályázati kiírás tartalma őket - mint a III.r. alperes tulajdonostársait - megtévesztette, elővásárlási joguk gyakorlásától elzárta, mert a résztulajdonukat a 4025/8 hrsz-ú ingatlan képezte, míg a pályázati felhívás a 4025/1. hrsz-ú, a pályázati feltételfüzet pedig a 4025/6. hrsz-ú ingatlant tüntette fel az adásvétel tárgyaként.

E körben a jogerős ítélet a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, a bizonyítékok okszerű értékelésével, helyesen állapította meg, hogy a felperesek valamennyien részesei voltak a 2004. február 18-i megállapodásnak, mely a perbeli ingatlanra vonatkozó tulajdonközösség megosztásáról, illetve a tulajdonközösség részben történő megszüntetéséről szólt. Tudomásuk volt a megállapodással kapcsolatos földhivatali eljárásról, ismerték a földhivatali eljárás során használt és annak eredményeként módosuló helyrajzi számokat, s miután a pályázati felhívás tartalmazta a természetbeni elhelyezkedést, az eladásra kínált ingatlan tulajdoni hányadának pontos megjelölését, ezért a felperesek számára egyértelműen beazonosítható volt az eladásra kínált ingatlan. Ekként megtévesztésükre alaptalanul hivatkoztak, lehetőségük lett volna arra, hogy éljenek elővásárlási jogukkal. Ennek ellenére a felperesek az értékesítésen nem jelentek meg, nem éltek elővásárlási jogukkal, a csereszerződés érvénytelensége esetén sem gyakorolhatnák elővásárlási jogukat, mert azzal elkéstek.

Nem azért nem élhettek tehát a felperesek az elővásárlási jogukkal, mert a tulajdonostársak között az elővásárlási jog nem érvényesíthető (s ebben az esetben lényeges lenne a csereszerződés érvényessége, hiszen e szerződés alapján vált a II.r. alperes tulajdonostárssá), hanem azért mert az értékesítés időpontjában hatályban volt Cstv. 49/C. § (2) bekezdésében foglaltakkal egyezően a pályázati kiírás tartalmazta, hogy az elővásárlásra jogosult jogát a nyilvános értékesítésen gyakorolhatja, s a felperesek nem éltek ezzel a jogukkal.

E tényből a jogerős ítélet helytállóan következtetett arra, hogy a felperesek az általuk sérelmezett csereszerződés érvénytelenségének megállapításához fűződő jogi érdeküket nem bizonyították, hiányzik a keresetösségi joguk a csereszerződés semmisségének a megállapításához, ezért a felperesek e körben kifejtett érdemi okfejtését már szükségtelen volt vizsgálni.

A II. és III. r. alperesek által kötött adásvételi szerződés felperesek által állított jóerkölcsbe ütközése és ez okból a semmisségének megállapítása iránti kereseti kérelem körében a jogerős ítélet helytállóan fejtette ki, hogy a felpereseknek a semmisséggel kapcsolatos ténybeli előadása a lényegét illetően megegyezett a pályázati eljárással kapcsolatos kifogásaikkal. A hivatkozott tények azonban a Cstv. 49. § (5) bekezdése szerinti jogvesztő határidőben érvényesíthető önálló megtámadási kereset alapjául szolgálnak. Az e tényekre alapított kereseti kérelemről a 10. sorszámú jogerős végzésében határozott a másodfokú bíróság, s azok a jóerkölcsbe ütközés megállapításának alapjául nem szolgálhatnak.

Végül alaptalanul hivatkoztak a felperesek az érvénytelenség körében arra is, hogy a III.r. alperes nevében nem az arra jogosult felszámoló tett jognyilatkozatot a perbeli ingatlanhányad értékesítésekor.

A cégnyilvántartás adataiból megállapítható, hogy a K. Rt-ből kiválással jött létre a K. Zrt., amely a K. Rt. felszámolói feladatait folytatta, a felszámolói névjegyzékbe bejegyzésre került.

Nem vitásan a kiválás megítélésére irányadó, a gazdasági társaságokról szóló 1997. évi CXLV.törvény (régi Gt.) 78.§ (4) bekezdése szerint, kiválás esetében az a gazdasági társaság, amelyből a kiválás történik, a társasági szerződése (alapító okirata, alapszabálya) módosítását követően változatlan társasági formában működik tovább a kivált tagok (részvényesek) részvételével, a társasági vagyon egy részének felhasználásával pedig új gazdasági társaság jön létre, és ennek tükrében a K. Zrt. új társaságnak minősül. A közhiteles és nyilvános cégnyilvántartás adatai szerint azonban a K. Zrt-t 2009. január 12-én kelt végzésével a Cégbíróság 2002. október 31-re visszamenő hatállyal bejegyezte felszámolóként, s ezzel hatályossá vált a felszámoló ezen időszakban tett valamennyi cselekménye. Ez alapján a felperesek a felszámoló eljárásának jogszerűségét alaptalanul sérelmezték.

A kifejtett indokokra tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Legfelsőbb Bíróság észlelte, hogy a keresetet benyújtó XIV.rendű felperes megnevezése nem azonos a jogerős határozatban XIV.rendű felperesként megjelölt gazdálkodó szervezettel. Az iratokból megállapíthatóan a megismételt eljárást elrendelő másodfokú végzésben a XIV.rendű felperes megjelölésénél névelírás történt, és az eljárás során ennek kijavítása még nem történt meg. Ezért a Legfelsőbb Bíróság a XIV.rendű felperes helyes megnevezése mellett tartotta fenn hatályában a jogerős ítéletet.

Az alaptalan felülvizsgálati kérelmet benyújtó felpereseket a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a II. és III. alperesek felülvizsgálati eljárással kapcsolatban felmerült költségének - jogi képviselési munkadíjának - megfizetésére. Ennek összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.)IM. Rendelet 3. § (2) bekezdésének a) pontja, (5) bekezdése, és a 4/A. § (1) bekezdése alapján határozta meg.

Budapest, 2010. március 29.

Dr.Török Judit s.k. a tanács elnöke, Dr.Csőke Andrea s.k. előadó bíró, Dr.Pethőné dr. Kovács Ágnes s.k. bíró