

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Komáromy Ügyvédi Iroda (1023 Budapest, Orgona u. 8. szám, ügyintéző: dr. Komáromy Izabella ügyvéd) által képviselt I. rendű, valamint a II. rendű felpereseknek a dr. Sebő Gyula (1065 Budapest, Révay köz 4. III/1. szám) által képviselt I. rendű és az II. rendű, valamint a dr. Bilák Andrea jogtanácsos által képviselt III. rendű alperesek ellen szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt indult perében a Fővárosi Bíróság 2009. szeptember 30-án kelt 22.G.40.273/2009/36. számú ítélete ellen az I. és II. rendű alperesek által 39. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

Ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. és II. rendű alpereseket személyenként, hogy 15 napon belül fizessenek meg az I. és II. rendű felpereseknek személyenként 75.000 - 75.000 (Hetvenötezer - Hetvenötezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Kötelezi az I. és II. rendű alpereseket, hogy az állami adóhatóság külön felhívására, a felhívásban megjelölt módon és számlára egyetemlegesen fizessenek meg az államnak az illetékfeljegyzési joguk folytán le nem rótt 300.000 (Háromszázezer) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A Budapest XV. kerület, belterület 88855 hrsz. alatt álló ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) 20840/7911 eszmei tulajdoni hányadban a perben nem álló R. Bútorkereskedelmi Rt., 50071/7911 eszmei tulajdoni hányadban pedig a Magyar Állam tulajdonában és a II. rendű felperes jogelődjének (a továbbiakban: II. rendű felperes) kezelésében állt. Az ingatlant egy 1995. június 29-én létrejött szerződés

alapján 200.000.000 forint és járulécai erejéig a III. rendű alperes javára bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog terhelte.

A perben nem álló D. Kft. vétel jogcímén szerezte meg az ingatlan 20840/7911 eszmei tulajdoni hányadát, amelyet 2002. november 14-én átruházott az I. rendű alperesre. Ennek ellenszolgáltatásaként az I. rendű alperes a D. Kft.-re ruházta a II. rendű alperesben fennálló 1.500.000 forint névértékű üzletrészét azzal, hogy az I. rendű alperes által megvásárolt ingatlanrész értékét 1.500.000 forintban határozták meg.

Az I. rendű alperes mint eladó és a II. rendű alperes mint vevő között 2003. január 29. napján szerződés jött létre, amelyben az I. rendű alperes 1.500.000 forint vételár ellenében a II. rendű alperesre ruházta át az ingatlan 20840/7911 osztatlan közös tulajdoni hányadát (a továbbiakban: ingatlanrész). A szerződő felek a megállapodásban rögzítették, hogy a vételár kialakítására az ingatlant terhelő jelzálogjog alapulvételével került sor. A II. rendű alperes a fenti szerződés alapján 2003. március 10-én a földhivatalhoz a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet benyújtotta.

A II. rendű alperes az ingatlannak az I. rendű alperes által korábban használt területét birtokba vette és azt bérbeadással hasznosítja.

A Fővárosi Bíróság a R. Bútorkereskedelmi Rt. „f.a.” ellen indított felszámolási eljárásban a 2003. május 26-án kelt 10.Fpk.01-96-000683/459-XXVIII. számú végzésével a III. rendű alperesnek az ingatlanrészt terhelő jelzálogjog alapjául szolgáló hitelezői igényét 131.889.350,50 forint tőkében, 149.501.888 forint kamatban határozta meg azzal, hogy 2002. december 31-én a kamat összege 610.169.058 forint.

A Fővárosi Kerületek Földhivatala a II. rendű felperes 2000. március 7-én kelt kérelme alapján a II. rendű felperes tulajdonjogát apport jogcímén 2003. június 23-án az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte.

A Fővárosi Kerületek Földhivatala 2003. július 23-án felszólította a II. rendű alperest, hogy a kérelemhez csatolja a II. rendű felperes elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát. A II. rendű alperes 2003. szeptember 15-én a felhívásban közölt határidő 60 nappal történő meghosszabbítását kérte.

Az I. és II. rendű alperesek 2003. november 22-i keltezés feltüntetésével a 2003. január 29-én megkötött adásvételi szerződést módosították és az ingatlan vételárát a korábbiakban meghatározott 1.500.000 forinttal szemben 401.500.000 forintra emelték.

A II. rendű felperes egy 2003. december 1-jén kelt írásbeli nyilatkozatban az ingatlanrész tulajdonának átruházását érintő 2003. január 29-én kelt adásvételi szerződés tekintetében kifejezetten és visszavonhatatlanul kijelölte az I. rendű

felperest a II. rendű felperest megillető elővásárlási jog gyakorlására. Az I. rendű felperes ugyanezen a napon kelt és személyenként az alperesekhez címzett azonos tartalmú írásbeli nyilatkozataival kifejezetten és visszavonhatatlanul kijelentette, hogy a 2003. január 29-én megkötött adásvételi szerződés ismeretében az elővásárlási jogával élni kíván.

A II. rendű alperes a 2003. december 22-én kelt levelében tájékoztatta a felpereseket, hogy az adásvételi szerződést időközben módosították, így az elővásárlási jogról szóló nyilatkozatot nem fogadja el, majd 2004. január 12-én - a szerződésmódosítás keltezését 2003. november 22-ével megjelölve - felhívta az I. rendű felperest, hogy a vételár megjelölése mellett elővásárlási jogáról nyolc napon belül nyilatkozzon.

A felperesek 2003. december 16-án indítottak keresetet az alperesekkel szemben, amelyben kérték az I. és II. rendű alperesek által 2003. január 29-én megkötött adásvételi szerződés hatálytalanságának, valamint annak megállapítását, hogy az ingatlanrészre megkötött adásvételi szerződés az I. rendű alperes mint eladó és az I. rendű felperes mint vevő között jött létre. Kérték továbbá, hogy a bíróság kötelezze a II. rendű alperest az ingatlanrész I. rendű felperesnek történő birtokba adására. A felperesek kérték, hogy az elsőfokú bíróság kötelezze a III. rendű alperest a fentiek tűrésére. A felperesek az általuk érvényesített jogot a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 145. § (2) bekezdésére, 373. § (6) bekezdésére és a 373. § (4) bekezdésére alapították.

Az I. és II. rendű alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Állításuk szerint a II. rendű alperest nem illette meg a jogosultság az elővásárlási jog gyakorlására, mert a szerződés megkötésének időpontjában az ingatlan-nyilvántartásba csak a kezelői joga volt bejegyezve. Az alperesek által megkötött szerződés ajándékozással vegyes adásvétel, ezért az ugyanahhoz a cégcsoporthoz tartozó és egymással elszámolási viszonyban lévő alperesek vonatkozásában az elővásárlási jog nem gyakorolható. Az alperesek tényállítása szerint a 2003. január 29-ei szerződés tekintetében a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között feltűnően nagy értékkülönbség áll fenn, ezért a perben a Ptk. 236. § (3) bekezdésére történő hivatkozással akaratnyilatkozatukat megtámadták. Harmadlagosan arra hivatkoztak, hogy a felperesek az elővásárlási jog gyakorlásával többszázmillió forint jogtalan haszonhoz jutnának hozzá, így a szerződés semmis, mert jóerkölcsbe ütközik.

A III. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte. Bejelentette, hogy a R. Rt. „f.a.” adóssal szemben fennálló követelése 2007. június 30-i állapot szerint 131.889.351 forint tőke és 1.136.657.747 forint összegű kamat és késedelmi kamat. A követelés kielégítésére fedezet nincs, a tulajdoni vita akadályozza a per tárgyát képező ingatlan végrehajtását.

Az elsőfokú bíróság a 2010. március 29-én meghozott 22.G.40.273/2009/36. számú ítéletében megállapította, hogy az I. rendű alperes mint eladó és a II. rendű alperes mint vevő között 2003. január 29. napján a Budapest XV. kerület belterületi 88855

hrs.-ú ingatlan I. rendű alperes tulajdonában álló 20840/7911 tulajdoni hányadára megkötött adásvételi szerződés a felperesekkel szemben hatálytalan. Az adásvételi szerződés az I. rendű alperes mint eladó és az I. rendű felperes mint vevő között jött létre. Kötelezte a II. rendű alperest, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlannak a fenti tulajdoni hányadra tekintettel birtokában tartott területét kiürítve bocsássa az I. rendű felperes birtokába attól számított 15 napon belül, hogy az I. rendű felperes igazolja, hogy megfizette az I. rendű alperes részére az 1.500.000 forint vételárat. Az elsőfokú bíróság a III. rendű alperest a fentiek tűrésére kötelezte. Kötelezte az I. és II. rendű alpereseket egyetemlegesen, hogy fizessenek meg 15 napon belül 702.500 forint perköltséget, amelyre a felperesek egyetemlegesen jogosultak.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 193. §-ában foglaltak alkalmazásával elsősorban a szolgáltatott okiratok, valamint az adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvéd, dr. V. Á., továbbá dr. O.né Sch. Á., B. Z. és R. G. tanúvallomásainak, valamint N. S. igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő vélemény-nyilvánításának egybevetésével állapította meg. A tanúvallomások tartalmára, valamint arra tekintettel, hogy az alperesek az adásvételi szerződés módosítását 2003. december 23-án nyújtották be a földhivatalhoz, az elsőfokú bíróság arra a megállapításra jutott, hogy a 2003. november 22-ei keltezéssel ellátott szerződésmódosítás aláírása 2003. december 22-én történt.

Az elsőfokú bíróság N. S. igazságügyi szakértő vélemény-nyilvánítását a jelzálogteher figyelembevételével megállapított forgalmi érték tekintetében ítélezésének alapjául elfogadta. Az elsőfokú bíróság - utalva a 14.Gpkf.44.804/2009/2. számú végzésre - az alperesek könyvszakértő kirendelésére vonatkozó indítványát mellőzte, mert megállapította, hogy a korábban már elbírált hitelezői követelés ítélt dolognak minősül, amelyet az alperesek csak abban az esetben vitathatnak, ha időközben részben vagy egészben teljesítés történt. A bizonyítékok értékelése során az elsőfokú bíróság figyelembe vette azt is, hogy az I. rendű alperes az ingatlan hányadot csereszerződéssel úgy szerezte meg, hogy az adásvételi szerződésben megjelölt indokokkal egyezően az ingatlanrész értékét ugyancsak 1.500.000 forintban határozták meg. Az elsőfokú bíróság a szerződéskötés célja körében indítványozott további tanúk kihallgatását mellőzte, mert a megismételt eljárást megelőzően a tanúk kihallgatása megtörtént és a szolgáltatott bizonyítékok a tényállás megállapítására teljes mértékben alkalmasak voltak.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a II. rendű felperesnek, mint a széljegyzet tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem jogosultjának a 2003. január 29-ei adásvételi szerződés megkötésének időpontjában az elővásárlási joga fennállt és a II. rendű felperest, mint tulajdonostársat a Ptk. 145. § (2) bekezdése alapján az elővásárlási jog megillette. A II. rendű felperes a 2003. december 1-jén kelt nyilatkozatában jogszerűen jelölte ki az I. rendű felperest az elővásárlási jog gyakorlására. A szakértői véleménnyel is alátámasztott arányos forgalmi értékre figyelemmel az

elsőfokú bíróság alaptalannak találta az I. és II. rendű alpereseknek a szerződés színlelt, illetve ajándékozással vegyes üzemeltetési célú adásvételi szerződésre történő hivatkozását. A jóerkölcsbe ütközésre való hivatkozást is alaptalannak értékelte, mert az ingatlanrész forgalmi értékét az adásvételi szerződésben kikötött vételár összegében állapították meg.

Az elsőfokú ítélet indokolása szerint az I. rendű alperes az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívási kötelezettségének annak ellenére nem tett eleget, hogy az illetékes földhivatal őt erre kifejezetten felhívta. A II. rendű felperes - az I. rendű felperes kijelölése útján - az elővásárlási jogát megfelelő határidőben érvényesítette. Megállapította, hogy a II. rendű felperes legkorábban 2003. augusztus 27-én szerzett tudomást arról, hogy a II. rendű alperes a perbeli ingatlanhányad tulajdonosaként jár el és 2003. szeptember 11-én hívta fel a II. rendű alperest az ingatlanra vonatkozó tulajdonosi jogosultság igazolására, amelyre a II. rendű alperes nem nyilatkozott. A II. rendű felperes az 2003. október 9-én tett ismételt eredménytelen felhívást követően járt el a földhivatalnál és szerzett tudomást a perbeli adásvételi szerződésről. Az alperesek saját felróható magatartásuk mellett jogszerűen nem hivatkozhatnak arra, hogy a II. rendű felperes a fenti felhívásukat követően nem az adott helyzetben általában elvárható határidőben gyakorolta az őt jogszabály alapján megillető elővásárlási jogot.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az adásvételi szerződés módosítását az alperesek azt követően írták alá, hogy a II. rendű felperes jogszerű kijelölése alapján az I. rendű felperes az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatát hozzájuk, illetve az illetékes földhivatalhoz bejelentette. A szerződés módosítása az I. rendű felperes által gyakorolt elővásárlási jog alapján a perbeli ingatlanrészre vonatkozóan az I. rendű alperes és az I. rendű felperes között a jogszabály alapján létrejött adásvételi szerződés érvényességét nem befolyásolja. Az elsőfokú bíróság a fentiek alapján a Ptk. 373. § (2) bekezdésének alkalmazásával azt állapította meg, hogy az adásvételi szerződés az I. rendű alperes mint eladó és az I. rendű felperes mint vevő között jött létre, és a kereseti kérelemnek megfelelően kötelezte a II. rendű alperest az ingatlan birtokba bocsátására, valamint a III. rendű alperest a fentiek tűrésére.

Az elsőfokú ítélettel szemben az I. és II. rendű alperesek nyújtottak be fellebbezést, amelyben elsődlegesen az ítélet megváltoztatásával a kereset elutasítását, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb eljárásra, újabb határozat hozatalára utasítását kérte. Állítása szerint az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a másodfokú bíróság új eljárásra vonatkozó iránymutatását, továbbá sem tájékoztatási, sem indokolási kötelezettségének nem tett eleget a szükséges módon. A kirendelt igazságügyi szakértő értékbecslését figyelmen kívül hagyva, de arra hivatkozva maga állapította meg egy nettó 400 millió forintos ingatlanrészről, hogy annak reális forgalmi értéke az adásvételi szerződésben 1.500.000 forintnál több nem lehet. Hangsúlyozottan hivatkozott arra, hogy az 1.500.000 forint nem vételár, ezért a szerződés nem adásvétel.

Az I. és II. rendű alperesek a fellebbezésükben előadták, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta az alperesek könyvszakértő kirendelésére vonatkozó bizonyítási indítványát arra hivatkozással, hogy a jogerős másodfokú határozat ítélt dolog, azt állították, hogy a jelen perben még vitatható a jelzálogjoggal biztosított követelés mértéke. Azáltal, hogy az elsőfokú bíróság az I. és II. rendű alperest a bizonyítástól elzárta, nem derül ki az eladott ingatlanrésznek szerződéskötés időpontjában fennálló forgalmi értéke. Az 1.500.000 forint vételár nem értékarányos és ha a szakértő álláspontja helyes, az ingatlannak a szerződéskötéskori állapotra vonatkoztatva nincs forgalmi értéke. Forgalmi értékkel nem bíró dolgok pedig nem tárgyai adásvételi szerződésnek. Szerződéses ellenérték hiányában nem lehet szó visszerhes szerződésről és elővásárlási jog gyakorlásáról. Téves az elsőfokú bíróság azon álláspontja is, hogy a felperesek megfelelő idő alatt nyilatkoztak az elővásárlási joguk gyakorlásáról.

Az I. és II. rendű alperesek fellebbezésükben előadott állítása szerint az indítványozott, de mellőzött tanúk arra is tudtak volna nyilatkozni, hogy mindennapos munkakapcsolatuk alatt mikor hozták a II. rendű felperes dolgozóinak tudomására, hogy az I. és II. rendű alperesek között tulajdon átruházásra került sor. Ha augusztusban tudták volna meg az átruházást, akkor is elegendő lett volna legfeljebb 15 napos határidő, ehelyett arra mintegy 5 hónap múltán került sor. Tévesen jutott az elsőfokú bíróság arra a meggyőződésre, hogy az adásvételi szerződés módosítása mikor készült, azt ki készítette, mikor írták alá. A bizonytalan és egymással ellentmondó tanúk ismételt kihallgatása és szembesítése nem mellőzhető, a szerződést nem az ellenjegyző ügyvéd készítette, az ellenjegyzés tehát szabálytalan volt. Ez ugyan nem teszi a szerződést érvénytelenné, azonban fokozott figyelemmel vizsgálándók a szerződéskötés körülményei. Erre a tanúk korábbi kihallgatásakor nem került sor és arra sem terjedt ki a bizonyítási eljárás, hogy mi volt a célja a szerződéses átruházásnak, rendelkeztek-e kellő taggyűlési felhatalmazással a szerződő tisztségviselők és azt a szerződéskötéskor igazolták-e. Nem megalapozott tehát az elsőfokú ítéletnek az a megállapítása, hogy a szerződés módosítása nem befolyásolta az I. rendű alperes és az I. rendű felperes között létrejött adásvételi szerződés érvényességét. Az alperesek a földhivatal felhívása folytán felismert szerződéskötési hibára azonnal reagáltak. Tisztázandó lett volna az is, hogy milyen taggyűlési határozat született a helyzet megoldására és azt kik hozták. Megismételték azon állításukat, hogy az adásvételi szerződésnek nevezett megállapodás nem adásvétel és emiatt elővásárlási jog nem érvényesíthető. Az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének esetére kérték, hogy a másodfokú bíróság rendelje el az indítványozott és az elsőfokú bíróság által mellőzött bizonyítást.

Az I. és II. rendű alperesek hivatkoztak a Fővárosi Bíróság azonos tanácsa előtt folyamatban volt 22.G.40.381/2009 számú ügyre, amelyben a másodfokú eljárás 7.Pf.20.739/2010 szám alatt van folyamatban és indítványozták az iratokba való betekintést. Előadták, hogy a III. rendű alperes nem jelentette be, hogy egy ceglédi áruházra vezetett sikeres árverés folytán a jelzálogjoggal biztosított követelés jelentősen csökkent, továbbá, hogy a R. Rt. „fa.” elleni felszámolási eljárásban évek

óta letétbe van helyezve 30 millió forint a tőkekövetelés fedezetéül, amely ugyancsak csökkenti a jelzálogjoggal biztosított tőkét és kamatkövetelést. Csatolták K. R. igazságügyi adó - járulék- könyv- és pénzügyi szakértő 2010. június 28-án készített egyesített szakértői vélemény kivonatát, valamint a 2010. szeptember 9-én kelt szakvéleményét.

A III. rendű alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság minden szükséges bizonyítást lefolytatott, de az alperesek többszöri felszólítás után egyes állításaik alátámasztásaképpen újabb és újabb határidő mellett sem terjesztették elő bizonyítékaikat.

A III. rendű alperes bejelentette, hogy a ceglédi áruház végrehajtási eljárásban történt értékesítése semmilyen módon nem befolyásolja a jelen per kimenetelét, mivel az ingatlan vételára 173.000.000 forint, legfeljebb ennyivel csökkenhet tehát a követelés, amelynek összege 2009. június 30-ig 131.889.351 forint tőke és 1.419.094.309 forint kamat. Az eltelt években további kamatok keletkeztek, amelyek több tízmillió forintot tesznek ki. A felszámoló többször megírta, hogy megtérülésre nem számíthat, ezért érthetetlen az I. és II. rendű alpereseknek a 30 millió forintos megtérülésre történő hivatkozása. Nem értelmezhető, hogy a III. rendű alperes a követelést nem igazolta, mert többször is benyújtásra és igazolásra került a követelés pontos összege.

A felperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Állításuk szerint az elsőfokú bíróság ítélete mindenben helytálló, a fellebbezés pedig megalapozatlan. Az elsőfokú bíróság a másodfokú bíróság végzésének teljes körűen eleget tett, a Pp. 141. § (6) bekezdésében írt következmények terhe mellett több alkalommal felhívta a feleket további nyilatkozataik, bizonyítási indítványaik előterjesztésére. Az alperesek ingatlanforgalmi szakértő, illetve könyvszakértő kirendelésére, valamint ugyanazon tanúk kihallgatására tettek indítványt, akik már a korábbi eljárásban részletesen minden körülményre kiterjedően kihallgatásra kerültek. Az elsőfokú bíróság a bizonyítási indítványokat mérlegelte, az ingatlanforgalmi szakértőt kirendelte, az egyéb indítványok mellőzéséről az elsőfokú ítéletben számot adott. Az I. és II. rendű alperesek a tulajdoni hányad értékét a jelzálogteher miatt éppen maguk állapították meg jelképes összegben és nevezték a szerződést adásvételi és nem ajándékozási szerződésnek. Szerződéses akaratuk akkor sem változott, amikor a szerződésben megjelölt vételárat az elővásárlási jog gyakorlásának ismeretében módosították. Az elsőfokú bíróság a szakvéleményt helyesen értelmezte, a vételárat megfelelően fogadta el és az ügy összes bizonyítékait mérlegelve adásvételi szerződésként minősítette a megállapodást, amellyel szemben az elővásárlási jog érvényesen gyakorolható. Az alperesek által felhozott egyéb körülmények - a szerződéskötés célja és a taggyűlési hozzájárulás - a jelen per érdemi eldöntését nem érintik, így a tanúk kihallgatása csak a per elhúzását szolgálta volna.

Az I. és II. rendű alperesek fellebbezése megalapozatlan.

Az I. és a II. rendű alperesek a fellebbezésükben alaptalanul sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság a Fővárosi Ítéltábla 13.Gf.40.365/2008/7. számú végzésben foglaltakat figyelmen kívül hagyva a másodfokú bíróság által előírt iránymutatásnak megfelelő bizonyítási eljárást nem folytatta le. Az elsőfokú bíróság a 22.G.40.273/2. számú végzésében a másodfokú végzés iránymutatásának maradéktalan betartása mellett hívta fel az I. és II. rendű alpereseket bizonyítékaik megjelölésére, mindehhez képest a szükséges bizonyítást elrendelte, míg a további bizonyítási indítványok mellőzésének indokairól az ítéletében számot adott.

A fentiek alapján az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást a per eldöntéséhez szükséges mértékben lefolytatta, a tényállást túlnyomó részben helyesen állapította meg és helytálló érdemi döntést hozott, azonban az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásával a Fővárosi Ítéltábla nem minden vonatkozásban értett egyet.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az alperesek 2003. január 29-én a per tárgyát képező ingatlanrész tulajdonának átruházása céljából adásvételi szerződést kötöttek, amelyre vonatkozóan a II. rendű felperes elővásárlási joga fennállt. Az elsőfokú bíróság a szakértői bizonyítás lefolytatását követően abban a kérdésben is helytálló álláspontra jutott, hogy az I. rendű alperes megtámadási kifogása alaptalan, mert a III. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjog értékére tekintettel a 2003. január 29-ei szerződésben meghatározott szolgáltatás és ellenszolgáltatás között feltűnően nagy értékkülönbség nem állt fenn. Az alperesek a fellebbezésükben alaptalanul sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság nem folytatott le további bizonyítási eljárást a jelzálog alapjául szolgáló követelés mértékének megállapítása érdekében. A szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnően nagy értékkülönbségének vizsgálata során elsősorban a szolgáltatás szerződéskötés időpontjában fennálló forgalmi értékéből kell kiindulni. Ha a szerződésben kikötött pénzbeli ellenszolgáltatás ehhez képest önmagában sem tekinthető feltűnően aránytalannak, a szerződéskötés körülményeinek további vizsgálata szükségtelen.

A forgalmi érték egy olyan becsült összeg, amelyet átlagos körülmények között a piacon megjelenő vevők a kereslet-kínálat figyelembevételével a dolog tulajdonának átruházása ellenében hajlandóak kifizetni. Mindezt elsősorban a piacon megjelenő vevőknek a dologról teljes bizonyossággal megismerhető információi és tulajdonságai határozzák meg. A megvételre felkínált ingatlan tekintetében - annak szemrevételezéssel megállapítható fizikai és területi adottságain túl - a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban megjelenő adatoknak van jelentősége, mert a dologi - mindenkivel szemben fennálló - hatályú jogszerzés lehetősége és kockázata kizárólag a tulajdoni lap ismeretében mérlegelhető.

Az adós elleni felszámolási eljárásban a Fővárosi Bíróság a 10.Fpk.01-96-000683/459-XXVIII. számú végzését szakértői bizonyítás lefolytatását követően, 2003. május 26-án hozta meg, így a 2003. január 29-ei adásvételi szerződés megkötésének időpontjában az érintett ingatlanrész forgalmi értékét alakító hiteles adatot elsősorban a tulajdoni lapra bejegyzett jogok és tények szolgáltatták. A perrel

érintett időszakban fennálló forgalmi értéket nem az adós részbeni teljesítése, hanem a jelzálogteher bejegyzésének ténye és annak a tulajdoni lapon megjelenő összege határozta meg, ezért nincs érdemi jelentősége a ceglédi ingatlanra 2009. április 23-án lefolytatott árverés alapján törlesztett tartozás összegének sem. Mindezeket figyelembe véve az elsőfokú bíróság elsősorban Nagy Sándor igazságügyi szakértő véleménye alapján a bizonyítékok okszerű értékelésével jutott arra a megállapításra, hogy az I. és II. rendű alpereseknek a 2003. január 29-ei szerződésnek a Ptk. 201. § (2) bekezdésére alapított megtámadási kifogása megalapozatlan, és abban a kérdésben is helytállóan döntött, hogy a szerződés semmissége az I. és II. rendű alperesek által megjelölt okokból nem állapítható meg.

A Pp. 235. § (1) bekezdése szerint a fellebbezésben új tény állítására, illetve új bizonyíték előadására akkor kerülhet sor, ha az új tény vagy az új bizonyíték az elsőfokú határozat meghozatalát követően jutott a fellebbező fél tudomására, ezért a másodfokú bíróság az alperesek által csak a másodfokú eljárásban csatolt, az alperesek megbízásából elkészített szakértői véleményt mellőzte.

A II. rendű alperes a 2003. január 29-én megkötött adásvételi szerződést tulajdonjogának bejegyzése érdekében 2003. március 10-én a földhivatalhoz benyújtotta, míg a 2002. november 22-ei szerződésmódosítás benyújtására csak 2003. december 23-án került sor. Ezen időpontig a földhivatal hiánypótlási eljárást folytatott le, miközben a felperesek az I. és II. rendű alperesek által megkötött szerződésről a vételi ajánlatot tartalmazó levél keltezésének időpontjáig (2003. december 1.) kétséget kizáró módon tudomást szereztek.

Figyelemmel az ingatlan-nyilvántartási eljárást megindító 2003. március 10-ei kérelemre, valamint arra, hogy a II. rendű alperes által a földhivataltól 2003. szeptember 15-én kért hatvan napos határidő-hosszabbítás december közepén járt le, nem merülhet fel kétség abban a tekintetben, hogy az I. rendű felperes 2003. december 1-jén kelt vételi nyilatkozata kizárólag az általa addig megismert, és az ingatlan-nyilvántartásban ekkor már ranghellyel rendelkező kérelem alapját képező 2003. január 29-ei adásvételi szerződésre vonatkozott.

A II. rendű felperes elővásárlási joga a Ptk. 145. § (2) bekezdésén alapult, ezért a Ptk. 373. § (6) bekezdése értelmében alkalmazandó 373. § (1) bekezdése szerint az I. rendű alperes a II. rendű alperestől kapott ajánlatot már a szerződés megkötése előtt köteles lett volna a II. rendű felperessel, mint elővásárlásra jogosulttal közölni. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez fűződő tulajdonjogot keletkeztető hatály beálltát a bejegyzési kérelem iktatásának időpontja határozza meg és a bejegyzése folytán a tulajdonjog erre az időpontra visszamenőleges hatállyal keletkezik [az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 3. § (2) bekezdés, 7. § (1) bekezdés, 44. § (1) bekezdés], így az eladó közlési kötelezettsége a bejegyzési kérelem iktatása és az annak elintézése közötti időszakban is fennállt. Az I. és II. rendű alperesek a fentiek alapján a közlési

kötelezettség elmulasztására a Ptk. 4. § (4) bekezdésének második mondata értelmében az elővásárlási jogosulttal szemben alappal nem hivatkozhatnak.

Ha a jogosult a szerződési ajánlat elfogadására általában megszabott határidő alatt nem tesz vételi nyilatkozatot, a tulajdonos a dolgot az ajánlatnak megfelelően vagy annál kedvezőbb feltételek mellett eladhatja (Ptk. 373. § (2) bekezdés). A fenti rendelkezés az elővásárlásra jogosult vételi nyilatkozatának közléséhez naptári napban megjelölt határidőt nem ír elő, az ajánlat elfogadására nyitva álló határidőt minden egyes esetben a szerződés tartalmára, így különösen a kikötött szolgáltatás jellegére tekintettel kell megítélni annak értékelése mellett, hogy az adott megállapodásban foglalt ajánlat alapján meghozandó gazdasági döntés mérlegelése az elővásárlásra jogosult részéről az adott helyzetben elvárhatóan, mennyi időt vehet igénybe. Az indokolatlanul késedelmes igényérvényesítés az eladó és a vevő által megkötött szerződés hatályát már nem érinti.

A fentiek alapulvételével az I. és II. rendű alperesek a Ptk. 4. § (4) bekezdés második mondatának alkalmazásával annak ellenére hivatkozhattak az I. rendű felperes igényérvényesítésének késedelmére, hogy a közlési kötelezettség elmulasztása folytán maguk sem úgy jártak el, ahogy az adott helyzetben általában elvárható. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság helyesen járt el, amikor annak érdemi vizsgálatába bocsátkozott, hogy a felperesek nyilatkozatának közlése megfelelő határidőben történt-e. Az elsőfokú bíróság a szolgáltatott bizonyítékok okszerű értékelésével jutott arra a megállapításra, hogy a II. rendű felperes az I. rendű felperes kijelölése útján az elővásárlási jogát megfelelő határidőben érvényesítette. A másodfokú bíróság nem látott indokot arra, hogy az elsőfokú bíróság által értékelt bizonyítékokat ebben felülmérlegelje.

Az I. és II. rendű alperesek a fellebbezésükben azt is sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság mellőzte azoknak a tanúknak a kihallgatását, akiknek tanúvallomása alkalmas lett volna annak alátámasztására, hogy mindennapos munkakapcsolatuk során a II. rendű felperes dolgozóinak tudomására jutott a szerződés megkötése. A munkavállalók szóbeli információin alapuló tudomásszerzés az írásbeli alakhoz kötött ingatlan adásvételi szerződést érintő vételi ajánlat eldöntéséhez szükséges adatok összességét önmagában nyilvánvalóan nem tartalmazza, ezért erre tekintettel a bizonyítási eljárás kiegészítése szükségtelen.

Az írásban közölt szerződési nyilatkozat hatályosságához az szükséges, hogy az a másik félhez megérkezzék (Ptk. 214. § (1) bekezdés), ezért az elővásárlásra jogosultnak az ajánlat tartalmával azonos vételi nyilatkozata az eladó tudomásszerzésével válik hatályossá. Az elővásárlási jog esetében a szerződés megkötésének folyamata annyiban tér el az általános szabályoktól, hogy a szerződés megkötésének első mozzanatát képező akaratnyilatkozat közlését az elővásárlásra jogosultnak az ajánlatról történő tudomásszerzése valósítja meg, és az eladó ajánlati kötöttségére a Ptk. 211. § (1) bekezdésében foglaltakat kell alkalmazni. Ha az elővásárlásra jogosult a kapott ajánlatról tudomást szerez, az eladó a Ptk. 211. § (1) bekezdésének alkalmazásával a szerződéses

akarategyilatkozatához kötve marad és ha az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlat tartalmát magáévá teszi, a Ptk. 373. § (2) bekezdése értelmében a szerződés közöttük létrejön.

Az elsőfokú eljárásban szolgáltatott okirati bizonyítékok alapján kétséget kizáró módon megállapítható tény, amit az I. és II. rendű alperesek maguk sem tettek vitássá, hogy az I. rendű felperes elővásárlási jogosultsága alapján közölt 2003. december 1-jén kelt vételi nyilatkozat az I. és II. rendű alperesekhez 2003. december 22-éig megérkezett. A II. rendű alperes 2003. december 22-én, valamint 2004. január 12-én kelt írásbeli nyilatkozata azt is alátámasztja, hogy az I. rendű felperes vételi nyilatkozatának az I. és II. rendű alperessel történő közléséig a felpereseket a 2003. január 29-ei szerződés módosításáról nem tájékoztatták. A Ptk. 211. § (1) bekezdése értelmében az adásvételi szerződésről való tudomásszerzés joghatásaként az I. rendű alperes az ajánlatához a felperessel szemben kötve maradt. Az I. rendű felperes 2003. december 1-jén kelt vételi nyilatkozatának - az ajánlati kötöttség időtartama alatt történő - közlésével az I. rendű felperes és az I. rendű alperes között az adásvételi szerződés a 2003. január 29-én megkötött szerződésnek megfelelő tartalommal a Ptk. 373. § (2) bekezdése szerint létrejött, amelynek hatályát az I. és II. rendű alperes által megkötött, 2003. november 22-ei keltezéssel ellátott szerződésmódosítás nem érintette.

A kifejtett indokok alapján az elsőfokú bíróság helytálló jogi álláspontra helyezkedett annak megállapításával, hogy az I. és II. rendű alperesek által megkötött 2003. január 29-ei szerződés a felperesekkel szemben hatálytalan, az ingatlanrész tulajdonának átruházására irányuló szerződés az I. rendű felperes és az I. rendű alperes között jött létre.

Az elsőfokú ítélet indokolásának fentiek szerinti megváltoztatására tekintettel a Fővárosi Ítéltábla mellőzi az elsőfokú ítélet indokolásából a 2003. november 22-ei keltezéssel ellátott szerződésmódosítás aláírásának időpontját érintő megállapítását, mert a per eldöntése szempontjából - figyelemmel a szolgáltatott okiratok tartalmára - ennek a kifejtett indokok szerint érdemi jelentősége nem volt.

A fentiek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú ítélet indokolását részben megváltoztatva az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezés nem vezetett sikerre, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 239. §-a értelmében irányadó 78. § (1) bekezdése alapján a 82. § (2) bekezdésének alkalmazásával marasztalta az I. és II. rendű alpereseket a másodfokú eljárásban felmerült perköltség megfizetésére. A Fővárosi Ítéltábla az I. és II. rendű felperesek ügyvédi munkadíjban felmerülő másodfokú perköltségét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdésének alkalmazásával állapította meg.

Az I. és II. rendű alperesek illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illeték megfizetésére kötelező rendelkezés az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdésén, valamint a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdésén és 15. § (1) és (3) bekezdésén alapul.

Budapest, 2010. október 5.

. Koday Zsuzsanna s.k.
a tanács elnöke

Dr. Bleier Judit s.k.
s.k.
bíró

Dr. Molnár József
bíró

A kiadmány hitelül:
bírószági tisztviselő