

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Gf. III. 30.686/2008/12.szám

Z á r a d é k :

Jelen ítélet a 14. sorszámú **kiegészítő ítélettel**
kijavítva.

Debrecen, 2009. szeptember hó 29. napján
. Madarász Anna sk a tanács elnöke

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla az Economix Közgazdász Egyetem Részvénytársaság felszámoló szervezet (1088 Budapest, Rákóczi u. 19. szám) által meghatalmazott IMRE ÉS TÁRSAI ÜGYVÉDI IRODA (6722 Szeged, Nemestakács u. 12/A. szám, ügyintéző: Dr. Imre András ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek-, a Dr. Rácz Zoltán ügyvéd (3525 Miskolc, Patak u. 8. I/1. szám) által képviselt I.rendű alperes neve (alperes címe) I. r., II.rendű alperes neve (alperes címe) II. r., és a III.rendű alperes neve (alperes címe) III. r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2008. február 15. napján kelt, 6. G. 40.063/2004/148. számú ítélete ellen az I. r. alperes részéről 153. sorszám, a II. r. alperes részéről 154. sorszám, a III. r. alperes részéről 152. sorszám, és a felperes részéről 155. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét pedig részben megváltoztatja.

Megállapítja, hogy

- a felperes és a II. r. alperes által 1995. március 9. napján megkötött vagyonkezelési szerződés,
- a közöttük, 1995. március 19-én létrejött beruházási és karbantartási szerződés,
- a felperes és az I. r. alperes között 1998. június 25-én létrejött bérleti szerződés,
- az I. r. és a II. r. alperes által 1998. június 25-én kötött szerződés,
- a felperes és a II. r. alperes által 1998. július 3-án kötött szerződés,
- valamint a 2000. november 18-án keltezett, a II. r. alperes és a III. r. alperesek között létrejött szerződés semmisék.

Az ítéltábla egyetemlegesen kötelezi az I-II-III. r. alpereseket a ..., ... sz. alatti ingatlan kiürítésére, és annak a felperes birtokába bocsátására.

Kötelezi a II. r. alperest, hogy fizessen meg a Magyar Államnak, felhívásra, az abban megjelölt módon 1 800 000 (Egymillió-nyolcszázezer) Ft kereseti, illetve viszontkereseti eljárási illetéket.

Kötelezi az I-II. alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 1 500 000 (Egymillió-ötszázezer) Ft elsőfokú perköltséget, amelyből 100 000 (Egyszázezer) Ft összeg megfizetése erejéig a III. r. alperes is egyetemlegesen felel.

Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a II. r. alperest, hogy fizessen meg az Államnak, felhívásra, az abban foglaltak szerint 1 800 000 (Egymillió-nyolcszázezer) Ft fellebbezési eljárási illetéket.

Kötelezi az I-II. r. alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 750 000 (Hétszázötvenezer) Ft másodfokú perköltséget, amelyből 50 000 Ft összeg megfizetése erejéig a III. r. alperes is egyetemlegesen felel.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A 2002. november 15. napja óta felszámolás alatt álló felperesi gazdálkodó szervezet ügyvezetője 1993. január 10.-től - 1998. december 29.-ig az I. r. alperes volt.

A ...-i ... és ... hrsz. alatti ingatlan eredetileg a Magyar Állam tulajdonát képezte, majd 1991-ben a ... hrsz.-ú ingatlan a ...-i Megyei Jogú Önkormányzat tulajdonába került.

Az I. r. alperes 1990. február 23. napján csereszerződést kötött ... Város Közgyűlésével, ennek folytán megszerezte a ... hrsz. alatti „kert” megnevezésű ingatlant panzió építés céljára, cserébe átadta a ...-i önkormányzatnak a ... hrsz. alatti „lakóház, udvar, kert” megnevezésű ingatlant, és kifizette a területkülönbség ellenértékét.

Az I. r. alperes és ... Város Közgyűlése 1991. április 22. napján újabb szerződést kötött a ..., ... hrsz. alatti ingatlanokra, így lehetővé vált a ... hrsz. alatti ingatlan bővítése.

A ...-i Körzeti Földhivatal az ingatlan megosztásról szóló, 1993. november 24-én kelt határozatával a ..., ..., ... és a ... hrsz. alatti ingatlanokból új területtel kialakította a ..., ..., ... hrsz. alatti ingatlanokat, és a ... hrsz.-ú ingatlanra a tulajdonjogot előbb vétel, majd az 1993. december 16-án kelt kijavító határozat alapján csere jogcímén az I. r. alperes javára bejegyezte.

A ... hrsz. alatti ingatlant az I. r. alperes öccse, K.A. szerezte meg a Magyar Államtól csere és vétel jogcímén 1990. évben. Az I. r. alperes által megszerzett ingatlan, és a K.A. által megszerzett ingatlan 1994. évben a L. Kft. tulajdonába került, aki ezeket az ingatlanokat törzstőke emelés céljából a felperesi gazdálkodó szervezetbe apportálta: a felperes tulajdonjogát a ...-i Körzeti Földhivatal 1995. augusztus 21. napján jegyezte be.

A felperes és a II. r. alperes 1995. március 9. napján vagyonkezelési szerződést kötöttek, amellyel a felperes a tulajdonát képező vagyonát a II. r. alperes kezelésébe adta úgy, hogy

a II. r. alperest a kezelői jog illette meg. Rögzítették, hogy a szálloda készültségi foka 80 %-os, és a II. r. alperes beruházásában épült. A szerződés szerint a vagyonkezelőt a teljes tulajdonjog megillette, de tilos volt elidegenítenie az ingatlant.

A II. r. alperes 1995. március 19-én beruházási és karbantartási szerződést is kötött a felperessel, ebben a szerződés létrejöttének okaként azt jelölték meg, hogy a ..., ..., ... hrsz. alatti ingatlanoknál tulajdonosváltás történt, és az ingatlanok tulajdonosa kk. K.P., a felperes pedig csak használója az apportnak. A szerződésben a II. r. alperes vállalta a panzió kulcsrakész felépítését, rögzítették az el nem készült munkálatok körét és azt, hogy a beépített anyagok, eszközök a II. r. alperes tulajdonát képezik az elszámolásig.

A felperes és az I. r. alperes 1998. június 25. napján bérleti szerződést kötöttek, amellyel a felperes, mint bérbeadó a tulajdonát képező ..., ... szám alatti P. Hotelt a kiszolgáló épületekkel együtt 99 éves időtartamra bérbe adta az I. r. alperesnek. A szerződés aláírásával egyidejűleg a bérlő a hotel 326. számú lakosztályába beköltözött és az ingatlant birtokba vette. A megállapodás szerint az I. r. alperesi bérlő a II. r. alperes részére volt köteles a külön szerződésben meghatározott összegű bérleti díjat megfizetni, és rögzítették, hogy a bérleményi ingatlan berendezései, felszerelései a II. r. alperes tulajdonában állnak.

Az 1998. június 25. napján megkötött szerződés alapján az I. r. alperes a II. r. alperes kizárólagos használatába adta az ingatlant, aki bérleti díj fizetésére nem volt köteles.

Az I. és a II. r. alperes között 1998. július 3-án létrejött megállapodásban a szerződő felek rögzítették, hogy a II. r. alperes a felperes tulajdonában álló P. Panzió építési, berendezési munkáit elvégzi, a felperes pedig a karbantartási szerződésben írtak szerint fizet a II. r. alperesnek, és az ellenérték kiegyenlítéséig az épület nem értékesíthető a II. r. alperes beleegyezése nélkül.

A 2000. november 18. napján a II. és a III. r. alperes között létrejött „vállalkozási átadás-átvételi szerződés” alapján a II. r. alperes a III. r. alperesre ruházta át a ..., ... szám alatti ingatlannak a birtoklási, üzemeltetési, karbantartási, hasznosítási jogait, a berendezési és felszerelési tárgyakkal együtt. Később, egy pontosan meg nem határozható időpontban ezt a szerződést a felek megszüntették.

A ...-i Városi Bíróság előtt a jelen per II. r. alperese, mint felperes a jelen per felperese, mint I. r. alperes és társai ellen birtokháborítástól való eltiltás iránt indított perében a 2000. december 13. napján kelt, 40. P. 23.165/2000/40. számú ítéletével kötelezte a per I. és II. r. alpereseit a ...-i ... hrsz. alatti, természetben ..., ... szám alatti ingatlan vonatkozásában a birtokháborítás megszüntetésére. Ezt meghaladóan a felperes kereseti kérelmét, és az I-II. r. alpereseknek - a szerződések lehetetlenülésére alapított - viszontkereseti kérelmét elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítéletében az 1995. március 9-ei és az 1998. június 25-ei szerződések alapján azt állapította meg, hogy a II. r. alperest megilleti az ingatlan birtoklásához való jog.

A Miskolci Városi Bíróság előtti per I. r. alperese fellebbezésében az 1995. március 9-ei vagyonkezelési szerződés semmisségére (a Ptk. 234. § (1) bekezdésére és egy későbbi, 1995. március 19-ei szerződésre hivatkozva) alapított fellebbezését a másodfokú bíróság nem találta megalapozottnak, és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A másodfokú ítélet indokolása szerint a fellebbezésben írt okokból a szerződés nem semmis, bár egyes kikötései - így az elidegenítési tilalom is - jogszabályba ütköznek, de ez csak a szerződés részleges érvénytelenségét eredményezi.

A felperes keresetében elsődlegesen az 1995. március 9-ei, az 1995. március 19-ei, az 1998. június 25-én kelt mindkét szerződés, az 1998. július 3-ai, és a 2000. november 18-ai megállapodások semmiségének a megállapítását, és az eredeti állapot helyreállítását, ennek keretében az alperesek kötelezését kérte arra, hogy az ingatlant adják a felperes birtokába.

Kereseti állítása szerint az alperesek által megkötött szerződéses láncolat kizárólag arra irányult, hogy a felperes tulajdonosi jogosultságai ellehetetlenüljenek, és kizárólag az I-II. r. alperes, illetve az érdekkörükbe tartozó gazdasági társaságok húzassanak hasznát a perbeli ingatlanból.

A felperes hivatkozott a Ptk. 98. §-ára, 112. §-ára, 114. § (2) bekezdésére, a Ptk. 200. § (2) bekezdésére, illetve az 1998. évi VI. tv. (Gt.) 183. § (1) bekezdés g.) pontjára, miszerint a szerződések megkötéséhez a taggyűlés jóváhagyása kellett volna.

Az alperesek a kereseti kérelem elutasítását kérték.

Arra hivatkoztak, hogy a perbeli szerződések semmissége tárgyában a Miskolci Városi Bíróság 40. P. 23.165/200/40. számú, a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság Pf. 20.123/2001/4. számú ítéletével helybenhagyott ítéletével már döntést hozott, ezért ezen szerződések semmisségének a megállapítása ítélt dolognak minősül.

Az 1995. március 9-ei, és március 19-ei szerződések az ingatlannak még a felperesi gazdálkodó szervezetbe történő apportálását megelőzően jöttek létre, a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság pedig a 10. G. 40.086/2003/14. számú ítéletével nem állapította meg a L. Kft. és K.A. közötti adásvételi szerződés érvénytelenségét, ezért a kettőjük között 1994. október 4. napján létrejött adásvételi szerződés folytán az apportálás is jogszerű volt, mint ahogyan a L. Kft. és kk. K.P. között 1995. január 31. napján létrejött adásvételi szerződés is.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a korábban folyamatban volt perben a bíróság a felek közötti jogvitát a Ptk. 114. § (2) bekezdése, a Ptk. 95. §-a és 98. §-a alapján már elbírált, ezért ezeket a jogcímeket a Pp. 229. §-a alapján ismételtelen nem lehetett vizsgálni. Az 1998. évi VI. tv. (Gt.) 183. § (2) bekezdésére, mint új jogcímre hivatkozást azonban a bíróságnak vizsgálnia kellett.

A felperesnek ezen a jogcímen előterjesztett keresetét az elsőfokú bíróság nem találta megalapozottnak, mivel a taggyűlési jóváhagyás hiánya a kialakult bírói gyakorlat szerint nem teszi érvénytelenné, vagy hatálytalanná az ügyvezető által harmadik személyekkel kötött szerződést, hanem az ügyvezetőnek a társasággal szemben fennálló felelősségét alapozza meg, ezért a felperes erre a jogcímre alapított kereseti kérelmét elutasította.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az 1995. március 9. napján és 1995. március 19. napján keltezett szerződéssel a felek akarata arra irányult, hogy a II. r. alperes befejezze a szálloda építését. Az I. és a II. r. alperesek között 1998. június 25. napján létrejött, valamint az ugyanaznap a felperes és az I. r. alperes által megkötött szerződések tartalma a Ptk. 452. § (1) bekezdésében szabályozott haszonbérlet feltételeinek nem felel meg, a felek jogviszonyára az állandó bírói gyakorlattal összhangban a Ptk. 583. § (1) bekezdése szerinti haszonkölcsön szabályait kell alkalmazni.

Miután az I. r. alperes 2008. február 8. napján bejelentette az elsőfokú bíróságnak, hogy a II. és a III. r. alperesek közötti szerződés időközben megszűnt, a III. r. alperes az ingatlan

birtokával felhagyott, ezért az elsőfokú bíróság ezen szerződés kapcsán már nem foglalt állást.

A felperes a 20/F/1. szám alatti kereset kiegészítésében kérte az 1998. július 1-jén tett tartozáselismerő és kezességvállaló nyilatkozat, valamint a felperes és a II. r. alperes között 1998. július 8. napján megkötött adásvételi szerződések semmisségének a megállapítását is, az előző szerződés vonatkozásában a taggyűlés Gt. 150. § (1) bekezdés j.) pontja szerinti hozzájárulásának a hiányára, és a Ptk. 202. § (2) bekezdése alapján a jó erkölcs sérelmére hivatkozott. Mindkét szerződésnél pedig jogszabálysértőnek találta azt, hogy hiányzik a Ptk. 332. § (2) bekezdésében megkívánt hozzájárulás a jogosult részéről.

A 115. sorszám alatt benyújtott újabb kereset kiegészítésében a felperes és a II. r. alperes között 1998. július 8. napján létrejött megállapodás, a 118. sorszám alatti kérelmében pedig az 1998. június 26. napján kelt, illetve az opciós szerződés érvénytelenségének a megállapítását is kérte a Gt. és a Ptk. már idézett rendelkezéseire hivatkozva, valamint az opciós szerződés megtámadása körében utalt arra, hogy a szerződésben vételár nem került kikötésre.

Az elsőfokú bíróság figyelembe vette a felperes nevében az I. r. alperes által 1998. július 1. napján tett tartozáselismerő és kezességvállaló nyilatkozat, valamint a felperes és a II. r. alperes között 1998. július 8. napján létrejött adásvételi szerződés tartalmát is. Ez utóbbi szerződéssel a felperes eladta a ..., ... szám alatt lévő ..., ...-... hrsz. alatti ingatlant a II. r. alperesnek azzal, hogy ha a felperes 2004. június 30-áig nem tesz eleget a K.A.-val szemben fennálló fizetési kötelezettségének, akkor a vevő jogosult a földhivatalnál a tulajdonjogát átvezettetni, a vevő pedig hozzájárult ahhoz, hogy az ingatlan holtig tartó haszonélvezeti jogát az I. r. alperes javára átvezessék.

A II. r. alperes 1998. július 8. napján a felperessel kötött egy másik megállapodást is, amelyben rögzítették, hogy a II. r. alperes befejezte a panzióknak az 1995. március 19-ei szerződésben vállalt építési munkálatait, és az elvégzett munkálatok ellenértékének a beszámításával alakították ki az 1998. július 8-ai adásvételi szerződésben meghatározott vételárat.

A felperes és az I. r. alperes 1998. június 26-án abban állapodtak meg, hogy a II. r. alperes által a perbeli ingatlanokon elvégzett munkálatok ellenértékéből 80 000 000 Ft-ot beszámítanak az 1998. június 25-én 99 évre megkötött bérleti szerződés alapján járó bérleti díjba, ezáltal a 99 éves bérlet ellenértéke megfizettettnak minősül a felperes részére, a II. r. alperes építési beruházása értékéből pedig levonandó.

Ezt követően 1998. június 30-án a II. r. alperes és a felperes opciós szerződést kötöttek, amelyben a felperes, mint eladó opciós jogot engedélyezett a perbeli ingatlanra 2003. június 30.-áig a II. r. alperesnek.

A II. r. alperes, mint vevő 1998. július 7. napján adásvételi szerződést kötött a felperessel, mint eladóval a ...-i ... hrsz. alatti, 65 m² területű ingatlanra. A szerződés szerinti vételár kifizetését a megállapodás rögzítette, ám annak ténye a felperesi társaság könyvelésében nem volt fellelhető.

Az alperesek a felperes ezen kereseti kérelmeinek is az elutasítását kérték.

Az I. r. alperes a 22. és 25. sorszám alatti viszontkeresetében az 1998. július 8. napján megkötött adásvételi, és az 1998. június 30-án kelt opciós szerződés érvényességének a megállapítását kérte, és a felperes kötelezését a tulajdonos változás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetéséhez szükséges okirat kiadására.

A II. r. alperes a viszontkeresetében azt kérte, hogy a fenti szerződések alapján a bíróság pótolja ítéletével a felperes jognyilatkozatát, ezzel megtörténjen tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése. Utóbb, a 34. sorszám alatti beadványában viszontkeresetét kiterjesztve kérte az 1998. július 7-én a ...-i ... hrsz. alatti ingatlan adásvételére létrejött szerződés érvényességének a megállapítását, és a felperes kötelezését jognyilatkozat pótlására a perbeli ingatlant érintően bekövetkezett tulajdonos változás átvezetése érdekében.

Az elsőfokú bíróság megalapozottnak találta a felperes kiegészített kereseti kérelmét az 1998. július 8-án kelt adásvételi szerződés, az 1998. június 25-én kelt megállapodás, az 1998. június 30-án megkötött opciós szerződés, valamint az 1998. július 1-jén tett tartozásátvállaló nyilatkozat vonatkozásában. Az alperesek viszontkereseti kérelmét az adásvételi szerződések és az opciós szerződés tekintetében azonban megalapozatlannak találta, továbbá megállapította, hogy az 1998. július 1. napján tett tartozáselismerő és kötelezettségvállaló nyilatkozat semmis.

Megállapította, hogy a felperes és a II. r. alperes által 1998. július 8. napján megkötött adásvételi, és az ugyanezen a napon kelt „Megállapodás” megjelölésű szerződés, valamint az 1998. június 25-én kelt „Megállapodás” és az 1998. június 30. napján megkötött opciós szerződés semmis. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította, és elutasította az alperesek viszontkereseti kérelmeit is.

Kötelezte a II. r. alperest, hogy felhívásra fizessen meg az Államnak 900 000 Ft eljárási illetéket, a felperest pedig 450 000 Ft eljárási részilletéket.

Kötelezte az alpereseket, hogy fizessenek meg egyetemlegesen a felperesnek 15 napon belül 600 000 Ft részperköltséget.

Az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában megállapította, hogy az I. r. alperes a 22. és a 25. sorszám alatt előterjesztett viszontkereseti kérelmek tekintetében nem rendelkezett kereshetőségi joggal, mivel a támadott szerződésekben nem volt szerződő fél, és azok a jogát sem érintették, ezért az I. r. alperes viszontkeresetét ez okból utasította el.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a ...-i ... hrsz. alatti ingatlan adásvételére 1998. június 7-én megkötött szerződés vonatkozásában a II. r. alperest terhelte a bizonyítási kötelezettség abban a kérdésben, hogy a vételár a szerződés szerint kifizetésre került-e.

A perben kirendelt igazságügyi könyvszakértő V.B. aggálytalan szakvéleménye szerint a felperes könyveiből nem állapítható meg a vételár kifizetése, vagyis a II. r. alperes a bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget, nem igazolta, hogy teljesítette a szerződéses feltételeket, ezért a Ptk. 5. § (3) bekezdése szerinti kereset nem megalapozott.

A II. r. alperesnek az 1998. július 1-jei tartozáselismerő és kezességvállaló nyilatkozatra előterjesztett viszontkereseti kérelmét is elutasította az elsőfokú bíróság.

A Ptk. 242. § (1) bekezdése, 272. § (2) bekezdése és a lefolytatott bizonyítási eljárás alapján azt állapította meg, hogy a II. r. alperes nem igazolta, hogy a jogosult K.A. részéről a kezességi szerződéshez szükséges jogosulti elfogadás megtörtént volna. Ezen túl a Ptk. 200. § (2) bekezdése szerint jó erkölcsbe ütközőnek is találta a szerződést, mivel annak

tartalma szerint az I. r. alperes fiának, mint a felperes ügyvezetőjének és a felperes tagjának a tartozására vállalt maga a felperesi gazdálkodó szervezet készfizető kezesi felelősséget, arra az üzletrész ellenértékre, amelyet egy másik gazdálkodó szervezet apportált be a felperesi társaságba, erre nézve fizetési kötelezettséget vállalt, ami megint csak a felperesi ügyvezető közeli hozzátartozóját illette meg. Az elsőfokú bíróság ebből az okból semmisnek tekintette a perbeli tartozáselismerő és kezességvállaló nyilatkozatot is.

Hasonló álláspontot foglalt el az elsőfokú bíróság az 1998. július 8. napján kötött adásvételi szerződés vonatkozásában is, mert abban nem pusztán ingatlan tulajdonjogának az átruházása került rögzítésre, hanem bele foglaltak (a szerződés 3.) pontjába) a Ptk. 332. § (1) bekezdése szerinti tartozásátvállalást is, amelyet azonban a jogosult nem írt alá, hozzájáruló nyilatkozata a perben nem került becsatolásra, így quasi hiányzik az adásvételi szerződésből a vételár.

Az 1998. július 8. napján kelt „Megállapodás” és az 1998. június 26. napján kelt okiratokkal összefüggésben az elsőfokú bíróság elrendelte a perben kirendelt igazságügyi könyvszakértő szakértői véleményének a kiegészítését arra nézve, hogy a korábbi (1995. március 19-ei, 1998. június 26-ai) megállapodások alapján ténylegesen történt-e, és ha igen, milyen értékben beruházás a II. r. alperes részéről az 1995. március 19-ei megállapodást követően.

A II. r. alperes által becsatolt kimutatások, számlamásolatok ennek igazolására nem voltak alkalmasak, a II. r. alperes pedig nem előlegezte a szakértői bizonyítással járó többletköltségeket, ezért az elsőfokú bíróság nem foganatosította a szakértői bizonyítást, ezért a bíróság a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a II. r. alperes ezen viszontkereseti kérelmét elutasította.

Megállapította azt is, hogy az 1998. június 30-ai opciós szerződés nem felel meg a Ptk. 375. §-a rendelkezéseinek, mivel a szerződésben nem lett meghatározva a vételár, ezért az ezt érintő viszontkereset is elutasította.

Az 1998. június 26-án aláírt megállapodás vonatkozásában az igazságügyi szakértő kiegészítő szakvéleményének kellett volna megválaszolnia azt a kérdést is, hogy a II. r. alperes milyen mértékű és milyen értékű munkákat végzett az ingatlanon, és ehhez képest a szerződésben írt 80 000 000 Ft miért került beszámításra. A már elkészült szakvélemény ugyanakkor tartalmazta azt, hogy a felperes 75 000 000 Ft-ot kifizetett a II. r. alperes néhai házastársa részére, amely összeg nem került visszafizetésre. Az elsőfokú bíróság ezt a szerződést is a jó erkölcsbe ütközőnek találta, és visszásnak minősítette azt, hogy a felperes és a II. r. alperes közötti elszámolási viszony rögzítésén túl a szerződés tartalmazta az I. r. alperessel történő elszámolást is, holott az I. r. alperes nem is alanya a szerződésnek.

Az I. r. alperes személyes költségmentességben részesült, a II. r. alperes és a felperes pedig illetékfeljegyzési jogban, ezért az elsőfokú bíróság a felperest és a II. r. alperest a pervesztességük arányában kötelezte a le nem rótt eljárási illeték, valamint az alpereseket egyetemlegesen a pervesztességük arányában a felperes elsőfokú perköltségének a megfizetésére.

Az ítélet ellen az I-II-III. r. alperesek, valamint a felperes is fellebbezéssel élt.

A III. r. alperes a 152. sorszámú fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének részben és akként történő megváltoztatását kérte, hogy a bíróság kötelezze a felperest a pernyertes

III. r. alperes perköltségének a megfizetésére, egyben mellőzze a III. r. alperes perköltség fizetésére kötelezését.

Fellebbezése indokolásaként arra hivatkozott, hogy a perben becsatolt bérleti szerződés alapján a III. r. alperes 2001. augusztus 1-jétől 2006. október 14-éig jogszerűen használta a per tárgyát képező ingatlant, mert a Miskolci Városi Bíróság 40. P. 23.165/2000/40. számú ítélete II.rendű alperes bérbeadót birtokba helyezte a perbeli ingatlanba. A III. r. alperes emiatt nem lehet pervesztes, ezért perköltség viselésére sem kötelezhető.

Az I. r. alperes a 153. sorszámú fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének részben és akként történő megváltoztatását kérte, hogy a bíróság a felperest kötelezze, hogy részére, mint pernyertes félnek fizesse meg az eljárással felmerült költségeit, illetve mellőzze az I. r. alperes kötelezését a felperes perköltségének a megfizetésére.

Kérte az elsőfokú bíróság ítélete indokolásának a részbeni megváltoztatását is, kérte mellőzni a M. Kft. és a I.rendű alperes között létrejött bérleti szerződés haszonbérleti szerződéssé történő minősítését.

Arra hivatkozott, hogy a Miskolci Városi Bíróság 40. P. 23.165/2000/40. számú ítélete is megállapította, miszerint az 1998. július 8. napján kiegészített, 1998. június 25-én kelt bérleti szerződés alapján a perbeli ingatlan használata jogszerű volt. Ezért nem lehet pervesztes, így nem lehetett volna őt kötelezni a felperes perköltségének a megfizetésére, illetve rendelkezni kellett volna az I. r. alperes felmerült perköltségének a megfizetéséről. Mellékelte a felperes által 1998. július 8. napján kiadott igazolást, amelyben a felperes elismeri, hogy az I. r. alperes az 1998. június 25-ei bérleti szerződésben meghatározott 80 000 000 Ft bérleti díjat megfizette.

A II. r. alperes a 154. sorszám alatti fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését kérte, és azt, hogy az ítéletábra állapítsa meg a felperes és a II. r. alperes által 1998. július 8. napján megkötött adásvételi szerződés, valamint az 1998. június 30. napján kelt opciós szerződés érvényességét, továbbá az I. r. alperes által a II. r. alperes képviselőjében 22. és 25. sorszám alatt előterjesztett viszontkereset alapján kötelezze a felperest a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozat kiadására, vagy a bíróság pótolja ezt a jognyilatkozatot.

Kérte a felperes és a II. r. alperes által 1998. július 7. napján a hrsz. alatti ingatlanra megkötött adásvételi szerződés érvényességének a megállapítását, és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges jognyilatkozat bíróság általi pótlását.

Kérte pernyertessége megállapítását is, és a II. r. alperes perköltség fizetésére történt kötelezésének a mellőzését, valamint a II. r. alperes javára perköltségének a megállapítását.

Kérte továbbá, hogy az ítéletábra rekessze ki a per anyagából V.B. igazságügyi szakértő szakvéleményét, mint bizonyítékot.

Fellebbezési hivatkozása szerint a csatolt igazolással bizonyította, hogy az 1998. július 8-ai adásvételi szerződésben meghatározott vételárat megfizette.

Állította, hogy az 1998. június 30-ai opciós szerződés 1998. július 8-án kelt záradékával a vételár meghatározásra került.

Arra is hivatkozott, hogy az I. r. alperes a jelen fellebbezéshez is mellékelte, 2006. január 2-án kelt meghatalmazás alapján jogszerűen terjesztette elő a II. r. alperes nevében a viszontkereseti kérelmet, amelyet az elsőfokú bíróság nem bírált el.

Mellékelt egy a felperes által 1998. július 7-én aláírt átvételi elismervényt, amely bizonyítja, hogy a II. r. alperes megfizette a golopi ingatlan vételárát.

Mivel a fentiek szerint a perbeli szerződések teljesedésbe mentek, ezért nem állnak fenn az elsőfokú bíróság ítéletében megállapított semmisségi okok, a perbeli szerződések tehát érvényesek.

A felperes a 155. sorszám alatt iktatott fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének részben és akként történő megváltoztatását kérte, hogy az ítéletábra a felperes módosított keresetének teljes egészében helytadva állapítsa meg:

- a felperes és a II. r. alperes között 1995. március 9-én létrejött „Vagyonkezelési szerződés”,
- a felperes és a II. r. alperes között 1995. március 19-én létrejött „Beruházási és karbantartási szerződés”,
- a felperes és az I. r. alperes által 1998. június 25. napján megkötött „Bérleti szerződés”,
- az I. r. alperes és a II. r. alperes között 1998. június 25-én létrejött „Szerződés”,
- a felperes és a II. r. alperes között 1998. július 3. napján létrejött „Megállapodás”,
- valamint a II. r. alperes és a III. r. alperes által 2000. november 18. napján aláírt „Vállalkozás átadás-átvételi szerződés” érvénytelenségét, kötelezze az alpereseket a per tárgyát képező hotel ingatlan kiürítésére, és a felperes birtokába adására.

Kérte az alpereseknek a teljes első- és másodfokú perköltségben való egyetemleges marasztalását is.

Másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének részben, a fenti megállapodásokat érintő részében történő hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróságnak ebben a körben újabb eljárásra, és újabb határozat hozatalára utasítását kérte.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság az eredeti kereseti kérelmében megjelölt megállapodások tekintetében elutasította a keresetét nagyrészt „ítélt dologra” hivatkozással.

Az 1995. március 9-én kelt „Vagyonkezelési szerződés” vonatkozásában előadta, hogy a jelen per II. r. alperese, mint felperes által indított, az elsőfokú bíróság ítéletében hivatkozott perben a jelen per felperese, mint I. r. alperes a viszontkeresetében a perbeli szerződések lehetetlenülésére, és nem az érvénytelenségükre, a másodfokú eljárásban pedig csupán az 1995. március 9-én kelt „Vagyonkezelési szerződés”-ben az elidegenítési tilalom kikötése jogszabályba ütközésére, illetve a gyámhatósági hozzájárulás hiányára, az 1998. július 3. napján kelt „Megállapodás”-nak pedig az elidegenítési tilalmat kikötő rendelkezésének jogszabályba ütközésére hivatkozott.

A korábbi peres eljárás tehát csak ennek a két megállapodásnak, és csak a fenti jogcímeken való érvénytelensége kérdésében jelenthet „res iudicata”-t. A jelen perben viszont a felperes más megállapodások érvénytelenségére is hivatkozott, különböző jogcímeken, amely kérdéseket nem lehetett volna érdemi vizsgálat nélkül, res iudicata-ra hivatkozva elutasítani.

Hangsúlyozta, hogy az eredeti keresetében hivatkozott szerződések jogszabályba, és a jó erkölcsbe is ütköznek. Jogszabályba ütközik az, hogy a vagyonkezelőt teljes tulajdonosi jogokkal ruházták fel érvényes jogcím és tényleges ellenérték nélkül, jó erkölcsbe pedig az a magatartás ütközik, hogy a felperesi társaság ügyvezetője gyakorlatilag a tulajdonosi jogokkal azonos jogosultságokat biztosított ellenérték nélkül a saját édesapja részére.

Az 1995. március 19-én kelt „Beruházási és karbantartási szerződés”-sel kapcsolatban hiányolta, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének az indokolása nem adta magyarázatát annak, miért nem volt megállapítható ezen szerződés érvénytelensége, holott a korábbi ítélet nem foglalkozott ennek a szerződésnek az érvénytelenségével, a jelen perben pedig a felperes jogcímként felhívta a Ptk. 114. § (2) bekezdését, az 1998. évi VI. tv. 183. § (2) bekezdés g.) pontját, és a Ptk. 200. § (2) bekezdését is.

Az 1998. június 25-én kötött „Bérleti szerződés” vonatkozásában az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása ugyancsak nem tartalmaz semmilyen magyarázatot annak ellenére, hogy a felperes a keresetében hivatkozott a Ptk. 200. § (1)-(2) bekezdéseire, a 221. § (3) bekezdésének, az 1998. évi VI. tv. 183. § (2) bekezdés g.) pontjának, és a 200. § (1) bekezdésének a sérelmére is. Mivel a korábbi ítélet erre a szerződésre sem tartalmaz rendelkezéseket, ezért ítélt dologról ennél a szerződésnél sem lehet szó.

Az 1998. június 25-én kelt „Szerződés” érvénytelenségét a kereseti kérelemben azzal indokolta a felperes, hogy ennek a szerződésnek az alapját képező bérleti szerződés semmis. Hiányolta, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének az indokolása ebben a körben sem tartalmaz magyarázatot, holott ezen szerződés esetében sem lehet ítélt dologról beszélni.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság ítélete ez utóbbi két megállapodás haszonbérlet/haszonkölcsön-szerződési jellegét taglalja, holott a felperes erre nem hivatkozott a keresetében.

Az 1998. július 3. napján aláírt „Megállapodás”-t az elsőfokú bíróság az ítélete indokolásában meg sem említette, holott a kereseti kérelem erre vonatkozóan is tartalmazta a Ptk. 200. § (2) bekezdése, 201. § (1) bekezdése, a Gt. 183. § (2) bekezdés g.) pontja, és a Ptk. 111. § (2) bekezdésére történő hivatkozást. A korábbi pernek ez a szerződés sem képezte a tárgyát.

Végül a 2000. július 3-án megkötött „Megállapodás” vonatkozásában sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság az I. r. alperesnek a megállapodás megszűnésére vonatkozó tárgyaláson tett, a II. és a III. r. alperesek által alá nem támasztott szóbeli nyilatkozata alapján úgy döntött, hogy a szerződés megszűnése folytán nem kellett ezen szerződés érvényessége kérdésében állást foglalnia. Továbbra is kérte a megállapodás érvénytelenségének a megállapítását.

Kifejtette azt az álláspontját, hogy az egyes szerződések egyenkénti vizsgálatán túlmenően maga az egész szerződéses láncolat célja a jogszerű tulajdonos, a felperes tulajdonosi jogainak az ellehetetlenítése, amit a kereset-kiterjesztéssel támadott megállapodások tekintetében az elsőfokú bíróság lényegében meg is állapított, de az eredeti keresetben szereplő szerződések esetében a keresetet elutasította.

A I-III. r. alperesek a felperes fellebbezésére tett, az ítéletábrára 4. sorszám alatt érkezett fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének a keresetet részben elutasító rendelkezésének a helybenhagyását, és az alpereseknek a perbeli ingatlan kiürítésére kötelezésének a mellőzését kérték.

A II. r. alperes a másodfokú eljárásban 5. sorszám alatt érkezett beadványában ismételten az elsőfokú bíróság ítéletének részben történő megváltoztatását kérte, és az elsőfokú bíróság által érvénytelennek minősített szerződések megtámadására irányuló felperesi keresetet „res iudicata”-ra hivatkozva kérte elutasítani.

Azzal érvelt, hogy a szerződéses láncolat az ő és fia, K.A. érdekeit védte, mivel több, mint 1000 db számlával igazolta a perben, hogy a szállodát ő építtette fel, a felperes egyedüli

célja pedig az, hogy az I. és a II. r. alperesekkel szemben fennálló 400 000 000 Ft-os tartozását ne fizesse meg, ingyenesen szerezze meg a perbeli ingatlant, ez pedig jó erkölcsbe ütközik.

Állította, hogy a felperes korábban elismerte a II. r. alperes teljesítését, a szerződéseket a felszámolás alatt álló felperes felszámolóbiztosja támadta meg.

Új tényként hivatkozott arra, hogy a felperes felszámolását eredményező, kk. K.P. és F.A. által 2001. február 5. napján aláírt, illetve a 2001. július 9-én kelt „Tartozás és készfizető kezességvállalási szerződések” jogellenesek és valótlan tényt tartalmaznak, mivel a kiskorú szerződéséhez a gyámhivatal nem járult hozzá, F.A. pedig nem végzett munkát a felperesnek, ezért a teljesítés igazolása fiktív. Ez az új tény a felszámoló rosszhiszeműségét bizonyítja, mivel a 2001. február 5-ei és a 2001. július 9-ei szerződéseket jobb tudomása ellenére nem támadta meg.

Fellebbezéséhez mellékelte K.A. nyilatkozatát, amely szerint, mint jogosult, hozzájárult a felperes és a II. r. alperes között létrejött szerződésekhez, különösen az 1998. július 8-án kelt szerződéshez.

Kérte a másodfokú tárgyalásra tanúként megidézni I.rendű alperest, U.E.-t, I.rendű alperest és K.P.-t, akik arra nézve tudnak nyilatkozni, hogy a perbeli szállodát a II. r. alperes építtette fel, és hogy a felperes fiktív, érvénytelen szerződések alapján került felszámolás alá. Kérte a felperes kötelezését a perköltsége megfizetésére is.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az alperesek fellebbezésével támadott elsőfokú ítéleti rendelkezések helybenhagyását, és az elsőfokú bíróság ítéletének a felperes fellebbezésében írtak szerinti megváltoztatását kérte.

Az I. r. alperes fellebbezésével kapcsolatban arra hivatkozott, hogy az I. r. alperes a perben a felperes valamennyi kereseti kérelmét vitatta, és mivel az elsőfokú bíróság a felperes keresetének részben helytadott, így ezen kérelmek vonatkozásában az I. r. alperes pervesztes lett, ezért jogszerűen kötelezte őt is az elsőfokú bíróság a többi alperessel egyetemlegesen a részperköltség megfizetésére.

Ismételten előadta, hogy az I. r. alperes fellebbezésében hivatkozott ítélet a jelen per tekintetében nem jelent „ítélt dolgot”, mert a jelen per jóval több megállapodás érvénytelenségének a megállapítására irányul, és a korábbi perben vizsgált megállapodásokat is több jogcímen támadja.

Az I. r. alperes által a fellebbezéshez mellékelte „igazolás” és „bérleti szerződés záradék” ellenére továbbra is állította a felperes és az I. r. alperes között 1998. június 25. napján létrejött bérleti szerződés érvénytelenségét.

Álláspontja szerint a Pp. 141. §-a, és a Pp. 235. §-ában foglaltak alapján az I. r. alperes nem volt jogosult a fellebbezéshez csatolt új bizonyítékok előterjesztésére. Amennyiben az ítélet táblája mégis értékelhetőnek tartaná az okiratokat, hangsúlyozta, hogy azok csak azt a felperesi állítást támasztják alá, hogy az alperesek egymásnak ellentmondó szerződéseik, nyilatkozataik egyedül azt a célt szolgálják, hogy ellehetetlenítsék a felperes tulajdonosi jogainak a gyakorlását.

A II. r. alperes fellebbezésével kapcsolatban is fenntartotta az I. r. alperes fellebbezésével összefüggésben előadott állításait, és kiemelte, hogy mivel az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította az 1998. július 8. napján kelt adásvételi szerződés és az abban szereplő vételár kialakításának alapját képező tartozáselismerő és kezességvállaló nyilatkozat

érvénytelenségét, ezért a II. r. alperes által a fellebbezéshez csatolt „adásvételi szerződés záradék”, illetve az „igazolás” elnevezésű okirat sem lehet érvényes.

Kifejtette, hogy a II. r. alperes által utóbb mellékelte „záradék”, illetve „igazolás” elnevezésű okiratok tartalma ellentmond a II. r. alperesnek a perben korábban tett állításainak is, a felperesi társaság könyveiben ennek a 417,5 millió Ft vételár teljesítésének nincs nyoma.

A II. r. alperes által a Pp. rendelkezéseit sértően becsatolt, az 1998. június 30. napján kelt opciós szerződéshez tartozó „záradék” vonatkozásában ellentmondásosnak tartotta azt, hogy a záradék szerint a II. r. alperes 1998. június 8. napján kifizette az adásvételi szerződés szerinti vételárat, ezzel megszerezte a tulajdonjogot, ehhez képest az opciós jogával 2000. május 19. napján élt.

Állította, hogy a II. r. alperes továbbra sem tudta bizonyítani, hogy megfizette a 417,5 millió Ft-os vételárat, és azt sem igazolta, hogy a felperesi társasággal határidőn belül, joghatályosan közölte a vételi nyilatkozatát.

Vitatta a II. r. alperes fellebbezésében írtakat az I. r. alperes által a perben előterjesztett viszontkeresetet illetően, mivel a 25. sorszámú jegyzőkönyvben foglaltak szerint a 2005. február 7-ei tárgyaláson az I. r. alperes a viszontkereset a saját nevében terjesztette elő, a II. r. alperes 2005. február 8. napján nyújtotta be a viszontkeresetét. Az I. r. alperes viszontkeresetét az elsőfokú bíróság helyesen, a keresetösségi jog hiánya miatt, míg a II. r. alperes viszontkeresetét érdemben utasította el, azaz a II. r. alperes fellebbezési állításával ellentétben elbírálta mind a két viszontkereseti kérelmet.

A golopi ingatlan tekintetében a II. r. alperes által a Pp. előírásait sértően becsatolt, 1998. július 7-én kelt átvételi elismervény sem bizonyítja a vételár megfizetését, mivel a vételár összege nem szerepel a felperesi társaság könyveiben.

Értelmezhetetlennek találta a II. r. alperes fellebbezés kiegészítésében írtakat, mivel az elsőfokú bíróság ítéletében nem állapította meg a felperes és az I. r. alperes között 1998. június 25. napján létrejött bérleti szerződés, illetve az I. és a II. r. alperesek között ugyanezen a napon kelt megállapodás semmisségét, az 1998. július 1-jén és 1998. július 8. napján kelt szerződéseket pedig nem abból az okból találta érvénytelennek, mert hiányzott azok taggyűlési jóváhagyása.

Utalt arra is, hogy az elsőfokú eljárásban az alperesek nem kérték K.A. tanúkénti meghallgatását, ha valamely tényt ezzel kívántak bizonyítani, úgy ennek elmulasztása az alperesek terhére esik.

Megismételte azt az állítását, hogy a felperes és a II. r. alperes között 1998. június 25. napján létrejött megállapodásban a felek nem rendezhették a „bérlet ellenértékét beszámítással”, mivel az 1998. június 25-én kelt bérleti szerződés a felperes és az I. r. alperes között jött létre, vagyis beszámítható követelésről csak a felperes és az I. r. alperes viszonylatában lehetett volna szó.

Az 1998. június 26-ai megállapodás tehát nem szüntethette meg a bérleti díjkövetelést a felperes és a II. r. alperes között.

A felperes a III. r. alperes fellebbezése vonatkozásában is a III. r. alperes által jogszerűnek tartott birtoklás vitatásán túl arra hivatkozott, hogy a perben valamennyi felperesi kereseti követelést vitatta, és miután az elsőfokú bíróság a felperes keresetének részben helytadott, ebben a vonatkozásban a III. r. alperes is peresztes lett, ezért jogszerűen kötelezte őt a többi alperessel egyetemlegesen a perköltség megfizetésére.

Az I. r. alperes az ítéletében 8. sorszám alatt iktatott fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú eljárásban nem vizsgált új tények és új bizonyítékok alapján a felperes valamennyi kereseti kérelmének az elutasítását, és a felperes perköltség viselésére kötelezését kérte.

Az ellenkérelméhez mellékelte, az 1998. július 1-jén a felperes által tett tartozáselismerő és kezességvállaló nyilatkozatra, illetve az 1998. június 25-én a felperes és a II. r. alperes között létrejött megállapodásra hivatkozva állította, hogy a felperesnek tudomása volt az apport elfogadásakor arról, hogy 400 000 000 Ft kötelezettsége áll fenn K.A. javára.

Állította, hogy a perbeli szerződésekben szereplő ellenértéket I. rendű alperes a felperes által elismerten megfizette, az ingatlan birtoklásának jogát pedig a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság ítélete megállapította, amit a felperes a jelen keresetével nem változtathat meg.

Ismételten kérte K.A. tanúkénti meghallgatását.

Az ítéletben a felperes fellebbezését nagyobb részben alaposnak találta, az I-III. r. alperesek fellebbezését pedig megalapozatlannak.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy az 1998. július 1. napján kelt tartozás elismerési és kezességvállaló nyilatkozat, valamint a felperes és a II. r. alperes között létrejött, az ítélet rendelkező részében meghatározott négy szerződés semmis.

Az I-II. r. alpereseknek az elsőfokú bíróság által elutasított viszontkereseti kérelme ezen szerződések közül az 1998. július 8-án kelt adásvételi szerződést, és az 1998. június 30-án megkötött opciós szerződést érintette, a II. r. alperes viszontkeresete pedig még a golpi ingatlanra vonatkozó 1998. július 7. napján létrejött adásvételi szerződést is.

A II. r. alperes fellebbezése csupán a felperes és a II. r. alperes között 1998. július 8-án létrejött adásvételi szerződés, és a szintén ezen szerződő felek által 1998. június 30. napján aláírt opciós szerződés, valamint a golpi ingatlant érintő adásvételi szerződés érvényességének a megállapítására, és ezekkel kapcsolatban a felperes jognyilatkozata pótlására kötelezésére irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletének tehát az 1998. július 1-jén a felperes nevében tett tartozáselismerő és kezességvállaló nyilatkozat, a felperes és a II. r. alperes között 1998. július 8-án létrejött megállapodás, a felperes és az I. r. alperes által 1998. június 26. napján aláírt szerződés semmisségét kimondó rendelkezése ellene irányuló fellebbezés hiányában a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján nem képezte a másodfokú eljárás tárgyát.

Az ítéletben a II. r. alperes fellebbezését nem találta megalapozottnak.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a semmisség okaként megjelölt hiányosságok (az adásvételi szerződésben foglalt tartozásátvállalás jogosultja a szerződést nem írta alá, ezáltal hiányzik a vételár meghatározása, a jó erkölcsbe ütközés pedig megállapítható a felperes ügyvezetője által a saját apjával kötött szerződések esetén) változatlanul fennállnak. A II. r. alperes által a 151. sorszám alatt iktatott fellebbezéséhez mellékelte, 1998. július 8-án kelt adásvételi szerződés záradék, az ugyanezen a napon kelt opciós szerződés záradék, illetve a M. Kft. nevében 1998. július 8-án aláírt, a 417 500 000 Ft átvételét elismerő igazolás, valamint a II. r. alperes által 2009. március 26-án az ítéletébe benyújtott beadvány melléklete a K.A.Zs. által kézzel írt jogosulti hozzájárulás nem vehető

figyelembe. A Pp. 235. § (1) bekezdése a fellebbezésben új tény állítását, új bizonyíték előadását csak abban az esetben teszi lehetővé, ha az új tény, vagy új bizonyíték az elsőfokú határozat meghozatalát követően jutott a fellebbező fél tudomására. A szerződések külön okiratba foglalt záradékai, illetve a felperes nevében írt igazolás ennek a feltételnek nem felelt meg. A K.A.Zs. által írt hozzájáruló nyilatkozat pedig tartalmát tekintve nem alkalmas a bizonyításra.

Az ítéletábra ugyanígy nem fogadta el a Pp. 235. § (1) bekezdése alapján bizonyítékként a II. r. alperes által 154. sorszám alatt becsatolt, a ...-i ingatlan vételárának a megfizetését elismerő, a felperes által 1998. július 7-én tett nyilatkozatot, különös tekintettel arra, hogy annak tartalma ellentétes az elsőfokú eljárásban beszerzett, az ítéletábra által is aggálytalannak elfogadott szakértői vélemény e körben tett megállapításaival.

A felperes fellebbezése az eredeti kereseti kérelmében megjelölt 6 szerződés semmisségének a megállapítására irányuló keresetét részben elutasító ítéleti rendelkezést támadta arra hivatkozással, hogy az elsőfokú bíróság tévesen minősítette az eredeti keresetének tárgyát ítélte dolognak a Miskolci Városi Bíróság 40. P. 23.165/2000/40. számú, a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 1. Pf. 20.123/2001/4. számú ítéletével helybenhagyott ítélete alapján.

A Pp. 229. § (1) és (3) bekezdései szerinti anyagi jogerő azt jelenti, hogy az ítéletben elbírált jogot többé nem lehet vitássá tenni, a bíróságok és más hatóságok a későbbi döntésüknél a jogerős határozatot kötelesek alapul venni. A jogerő hatás mindig a kereset feletti döntéshez kapcsolódik, ami az ítélet rendelkező részében, és a hozzá logikai egységben kapcsolódó indokolásban jelenik meg.

A Miskolci Városi Bíróság előtt 40. P. 23.165/2000/40. számon folyamatban volt, a jelen per II. r. alperese által indított per tárgya birtokvita volt, amelynek mintegy előkérdéseként vette figyelembe a bíróság a részben a jelen pert megindító keresetlevélben is megjelölt szerződések tartalmát, illetve vizsgálta meg azokat az abban a perben az alperesek által hivatkozott jogcímeken. Nevezetesen, hogy a megállapodások lehetetlenülés következtében megszűntek-e, illetve a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság előtt lefolytatott másodfokú eljárásban vizsgálat tárgya volt az érvénytelenségük az 1995. március 9-ei vagyonkezelési szerződés vonatkozásában a Ptk. 234. § (1) bekezdésére, a gyámhatósági jóváhagyás hiányára, az 1998. július 3-án kelt szerződésnél pedig a Ptk. 95. §-ában foglaltakra ütközésre hivatkozva. Az előzményi perben a bírósági vizsgálat célja azonban mindig az volt, hogy megállapítható-e II.rendű alperes birtoklásának a jogszerűsége, ami a kereseti kérelem tartalma volt.

Az anyagi jogerő, a res iudicata fennállásának megállapításához a felek személyének azonosságán és a tényalap azonosságán túl szükséges az is, hogy ugyanazon jogot kívánjanak egymással szemben érvényesíteni. A jelen per tárgya, és a Miskolci Városi Bíróság előtt lefolytatott, fentebb hivatkozott per tárgya között ez az azonosság nem áll fenn, ezért tévedett az elsőfokú bíróság, amikor ítélte dologra hivatkozva nem vizsgálta meg a felperesnek az eredeti kereseti kérelmében megjelölt 6 db szerződést a Ptk. 98. §-a, 112. §-a, 114. § (2) bekezdése, illetve a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján is.

A felperes fő kereseti indoka a jogszabályhelyek megjelölésén túl az volt, hogy az alperesek által megkötött szerződéses láncolat kizárólag arra irányult, hogy a felperes tulajdonosi jogosultságai ellehetetlenüljenek, és kizárólag az I-II. r. alperesek, illetve az érdekkörükbe tartozó gazdasági társaságok húz hassanak hasznot a perbeli ingatlanból,

amely hivatkozás megfelel annak, hogy a szerződések nyilvánvalóan a jó erkölcsbe ütköznek, és jogszabály megkerülésével lettek megkötve, ezért a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján semmisek.

A felperes eredeti kereseti kérelmében megjelölt szerződések egymáshoz való viszonyát tekintve (a szerződést kötő személyek, a szerződés tárgyát képező ingatlan azonossága, a szerződések megkötésének egymáshoz közeli időpontja mind indokoltá teszi, hogy ezeket a szerződéseket ne egymástól elkülönítve, hanem egy összefüggő szerződéses láncolatként vizsgálja meg és értékelje a bíróság) az ítéletábra az alábbi megállapításokat teszi.

A perbeli ingatlan 1991. október 20. napja óta a felperes tulajdonában áll. Az 1995. március 9-én kelt vagyonkezelési szerződéssel a felperes a tulajdonában álló ingatlanvagyonát a II. r. alperes kezelésébe adta azzal, hogy a II. r. alperest megilleti a teljes tulajdonjog, kivéve az elidegenítés jogát. Ellenértéket a szerződés nem tartalmazott, csupán a szerződésben meghatározott idő előtti felmondás esetére kötöttek ki 150 000 000 Ft kártérítést, illetve kötbért a vagyonkezelő II. r. alperes javára.

Az 1995. március 19-én (feltehetőleg azonban ténylegesen a vagyonkezelési szerződéssel egyidőben) kelt beruházási és karbantartási szerződés ugyanakkor azt rögzíti, hogy a ..., ... és ... hrsz-ú ingatlanok (ténylegesen a perbeli panzió) tulajdonosa kk. K.P., és a felperes csak használója az apportnak. Amennyiben igaz ez a megállapítás, akkor a felperes, mint használó nem ruházhatta át az elidegenítési jog kivételével a teljes tulajdonjogot az 1995. március 9-én kelt szerződéssel az I. r. alperesre, ez a szerződés a Ptk. 112. § (1) bekezdésébe ütközik.

Szintén kérdésessé teszi az 1995. március 9-én és 19-én létrejött szerződés tartalmát az 1998. június 25-én aláírt bérleti szerződés, amellyel a felperes a tulajdonát képező hotelt 99 éves időtartamra bérbe adta az I. r. alperesnek, hiszen a felperes az elidegenítési jogon kívül az összes tulajdonosi jogosítványait már átruházta a II. r. alperesre, az 1995. március 9-én kelt vagyonkezelési szerződéssel, illetve az 1995. március 19-ei szerződés szerint nem is rendelkezett ilyen tulajdonosi jogokkal, tehát nem volt már joga a Ptk. 112. § (1) bekezdése alapján bérleti szerződést kötni az I. r. alperessel.

A bérleti szerződés és az ugyanaznap az I-II. r. alperesek között létrejött szerződés is rögzíti, hogy az I. r. alperes, mint bérlő a bérleti díjat nem a bérbeadó felperesnek, hanem a II. r. alperesnek köteles megfizetni, és az I. r. alperes az ingatlant a II. r. alperes használatába adja, ennek fejében mégsem köteles bérleti díjat fizetni a II. r. alperesnek.

Amennyiben az 1995. március 9-én kelt vagyonkezelési szerződés alapján a II. r. alperest az ingatlan felett az elidegenítési jogon kívül valamennyi tulajdonosi jog megillette, nem érhető, hogy miért volt szükséges ezt a szerződéses „kacsaringót” beiktatni annak érdekében, hogy a II. r. alperes ingyen használhassa az ingatlant, és ő se kapjon pénzt senkitől.

Az 1998. július 3-án kelt szerződéssel a II. r. alperes vállalta az 1995. március 19-ei szerződésben is már vállalt munkálatok befejezését, a felperes pedig azt, hogy ezért az 1995. március 19-ei szerződés alapján köteles fizetni. A II. r. alperes biztosítéka az volt, hogy beleegyezése nélkül a vételár kifizetéséig az épület nem értékesíthető. A felperes fizetési kötelezettségének a mértékét azonban az 1995. március 19-ei szerződés sem határozta meg.

Végül 2000. november 18-án a II. r. alperes az ún. vállalkozási átadás-átvételi szerződéssel a perbeli ingatlan birtoklási, üzemeltetési, karbantartási, hasznosítási jogait a III. r.

alperesre ruházta át az ingatlanban lévő felszerelési és berendezési tárgyakkal együtt. Erről a szerződésről állapította meg az elsőfokú bíróság ítélete, hogy időközben a felek azt megszüntették, az I. r. alperesnek a 2008. február 8. napján megtartott tárgyalásról felvett 145. számú jegyzőkönyvben foglalt nyilatkozata alapján. A felperes ezt az ítélet indoklásába foglalt megállapítást is alappal sérelmezte. A 145. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyvbe foglalt I. r. alperesi nyilatkozat szerint a III. r. alperes „Egy éve az ingatlan üzemeltetésével felhagyott. Elköltözött, az ingatlanban én lakom”. Ez a nyilatkozat nem a 2000. november 18-ai szerződés megszűnését állítja, azért sem, mert a II. r. alperes a 151. sorszámú fellebbezés kiegészítéséhez mellékelte egy, a II. r. alperes és a III. r. alperes között 2001. augusztus 1. napján létrejött bérleti szerződést is. Az I. r. alperes nyilatkozata - miszerint a III. r. alperes az ingatlan üzemeltetésével felhagyott - feltehetően ez utóbbi szerződés valamilyen módon történő megszűnésére vonatkozik.

Az utóbbi (1998-ban, illetve 2000-ben kelt) szerződéseket azonban csak a kiterjesztett keresettel támadott szerződésekkel együttesen lehet megfelelően értékelni.

Az elsőfokú bíróság ez utóbbi szerződések semmisségét helytállóan állapította meg. Az 1998. június 26. napján kelt szerződésben a felperes és az I. r. alperes abban állapodtak meg, hogy a II. r. alperesnek a beruházás befejezéséért járó vállalkozási díjából 80 000 000 Ft-ot beszámítanak az 1998. június 25-ei bérleti szerződés díjaként, ezáltal a II. r. alperesnek a felperessel szemben fennálló bérleti díj tartozása megfizetettnek tekintendő. Az 1998. június 25-én a felperes és az I. r. alperes között létrejött bérleti szerződés szerint ezzel szemben az I. r. alperesnek kellett volna bérleti díjat fizetni a II. r. alperes részére, illetve azért mentesült ettől a kötelezettségétől, mert az ugyanaznap a II. r. alperessel megkötött megállapodással a II. r. alperes kizárólagos használatába adta az ingatlant.

Az ítéletábra osztotta a felperes álláspontját tekintetben, hogy az alperesek követhetetlen, egymásnak ellentmondó, ad hoc jelleggel megkötött szerződések, nyilatkozataik jó erkölcsbe ütköznek, mivel a felperesi cég nevében eljáró I. r. alperes saját apjával kötött olyan szerződéseket, amelyek folytán a II. r. alperes, vagy az I. r. alperes más családtagja jogtalan előnyben részesült a felperes kárára. Ilyen szerződés például az 1998. június 25-én kelt bérleti szerződés, amely alapján a felperes bérbeadó helyett a bérleti díjra jogosultként a II. r. alperest nevezik meg. Ez utóbbi szerződés jó erkölcsbe ütközését nem cáfolta az I. r. alperes által 153. sorszám alatt becsatolt, 1998. július 8. napján kelt ún. „bérleti szerződés záradék” sem egyrészt, mert annak, mint bizonyítéknak az értékelését a Pp. 235. § (1) bekezdésének a már hivatkozott rendelkezése kizárja, másrészt ennek megfogalmazása önmagának és a per tárgyát képező, az I-II. r. alperesek között 1998. június 25-én kelt szerződés tartalmának is ellentmondó, a bérleti díj megfizetésére a „vevőt” kötelezik, majd a záradék 2.) pontjában rögzítik, hogy a „megkötött adásvételi szerződés csak jelen záradékkal együtt érvényes”.

A II. r. alperes által 2000. november 18-án a III. r. alperessel megkötött „vállalkozási átadás-átvételi szerződés” semmisségét az ítéletábra amiatt állapította meg, hogy a II. r. alperes a korábban megkötött és megvizsgált szerződések jó erkölcsbe, és részben jogszabályba ütközése folytán nem volt jogosult a III. r. alperesre a szerződésben foglalt jogokat átruházni.

Mindezen indokok alapján az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletének a fellebbezéssel nem támadott rendelkezését nem érintette, fellebbezett részét pedig részben megváltoztatta, és az elsőfokú bíróság által semmisnek minősített szerződéseken túl megállapította, hogy a

felperes és a II. r. alperes által 1995. március 9. napján megkötött vagyonkezelési szerződés, az 1995. március 19-én kelt beruházási és karbantartási szerződés, az 1998. június 25-én kelt bérleti szerződés, az 1998. június 25-én az I-II. r. alperesek között létrejött szerződés, valamint az 1998. július 3-án a felperes és a II. r. alperes által aláírt megállapodás és a 2000. november 18-án kelt szerződés is semmis. Kötelezte az I-III. r. alpereseket az ingatlan kiürítésére, és annak a felperes birtokába bocsátására.

A III. r. alperes fellebbezését az ítéletábra nem találta megalapozottnak.

A III. r. alperes fellebbezése az elsőfokú bíróság ítéletének csupán a perköltség viseléséről szóló rendelkezésének a megváltoztatására irányult, arra hivatkozva, hogy mivel 2001. augusztus 1-jétől 2006. október 14-éig - a fellebbezéséhez mellékelte, a II. r. alperessel megkötött bérleti szerződés alapján - jogszerűen használta a per tárgyát képező ingatlant, ezért ő nem lehet pervesztes a jelen perben sem.

A jelen per tárgya azonban nem a III. r. alperes használati joga jogszerűségének, hanem a felperes keresetében megjelölt szerződések érvényességének a megállapítása, amely kereseti kérelem elutasítását kérte a III. r. alperes is. Az elsőfokú eljárás iratai között 4. sorszám alatt található ellenkérelmében mindhárom alperes a felperes keresetének az elutasítását kérte, amit a 7. sorszámú beadványukban fenntartottak, majd a 9. sorszámú ellenkérelmükben azt részletesen meg is indokolták. Mivel az elsőfokú bíróság a felperes kereseti kérelmének részben helytadott, ezért a III. r. alperes ezen kereseti kérelmek vonatkozásában szükségszerűen pervesztesnek minősül, és a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint az elsőfokú bíróság jogszerűen kötelezte őt a részben pernyertes felperes részére részperköltség megfizetésére.

Az I. r. alperes is megalapozatlanul hivatkozott arra, hogy a 153. számú fellebbezéséhez mellékelte, az 1998. július 8-án kelt kiegészítéssel ellátott bérleti szerződés szerint jogszerűen használta az ingatlant, ezért ő nem tekinthető pervesztesnek. Az I. r. alperes a jelen perben végig a felperes kereseti kérelmeinek az elutasítását kérte, ezért a felperes keresetének részben, vagy egészben történő helytadása folytán ő is szükségképpen pervesztesnek minősül, és a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint köteles a felperes perköltségét megfizetni, így jogszerűen marasztalta őt a perköltségben az elsőfokú bíróság.

Alappal sérelmezte azonban az I. r. alperes az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában tett a bérleti szerződés haszonkölcsön szerződésnek minősítő megállapítást, bár ez csupán az elsőfokú bíróság jogi álláspontját tükrözte, abból az I. r. alperesre nézve terhes jogi következtetést a bíróság nem vont le.

Miután az ítéletábra az 1998. június 25-én kelt bérleti szerződés semmisségét is megállapította a Ptk. 200. § (1) bekezdése alapján, tekintettel az ugyanazon nap kelt, az I-II. r. alperesek között létrejött szerződésre és az 1998. július 8-ai adásvételi szerződésre is, ezért nem lehet azt mondani, hogy a felperes ingyenesen adta az ingatlant az I. r. alperes használatába (ami a Ptk. 583. § (1) bekezdése szerint a haszonkölcsön fogalmi eleme). A szerződés szerint is az I. r. alperes köteles volt bérleti díj fizetésére, de nem a felperes, hanem a II. r. alperes felé, amely kötelezettségét kiváltotta azzal, hogy a II. r. alperes használatába átadta az ingatlant.

Ezért az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletéből mellőzni rendelte ezt a megállapítást.

Mindezen indokok alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Polgári perrendtartásról szóló többször módosított 1952. évi III. tv. (Pp.) 253. § (2) bekezdése alapján a rendelkező részben foglaltak szerint részben megváltoztatta.

A felperes sikeres fellebbezése következtében a felperes az elsőfokú eljárásban teljes egészében pernyertesnek minősül, ezért az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének a perköltség viseléséről szóló rendelkezését is megváltoztatva - az I. r. alperes személyes költségmentessége miatt - a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte a II. r. alperest, hogy a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján fizesse meg az Államnak a felperes illetékfeljegyzési joga folytán a felperes által le nem rótt 900 000 Ft kereseti illeték, valamint a II. r. alperes viszontkeresetén le nem rótt 900 000 Ft viszontkereseti illeték összegét.

Miután a Pp. 86. § (3) bekezdése a személyes költségmentesség esetén sem mentesíti az I. r. alperest az ellenfél javára megítélt perköltség összegének a megfizetése alól, ezért az ítéltábla a Pp. 82. § (1) bekezdése szerint egyetemlegesen kötelezte az I-II. r. alpereseket az elsőfokú eljárással a felperes oldalán felmerült, az általa az elsőfokú eljárásban előlegezett szakértői díjból, valamint a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés c.) pontja, (5)-(6) bekezdései, és a 4/A. § (1) bekezdése alapján, mérlegeléssel megállapított ügyvédi munkadíjból álló, összesen bruttó 1 500 000 Ft elsőfokú perköltségnek a megfizetésére, amely összegből 100 000 Ft megfizetése erejéig a III. r. alperes is egyetemlegesen felel.

Az alperesek a másodfokú eljárásban is pervesztesek lettek, ezért az elsőfokú eljárás perköltségének a viselése kapcsán kifejtettek szerint az ítéltábla a II. r. alperest kötelezte arra, hogy fizessen meg az Államnak, felhívásra 2 x 900 000 Ft fellebbezési eljárási illetéket, valamint az I-II. r. alpereseket kötelezte egyetemlegesen a felperes oldalán felmerült 750 000 Ft bruttó ügyvédi munkadíjban jelentkező másodfokú perköltségnek a megfizetésére, amelyből 50 000 Ft összeg megfizetése erejéig a III.r. alperes szintén egyetemlegesen felel.

Debrecen, 2009. szeptember hó 25. napján

Dr. Madarász Anna sk a tanács elnöke, Cogoiné Dr. Boros Ágnes sk előadó bíró, Szilágyiné Dr. Karsai Andrea sk bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó

DEBRECENI ÍTÉLTÁBLA

Gf. III. 36.686/2008/14. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla az Economix Közgazdász Egyetem Részvénytársaság felszámoló szervezet (1088 Budapest, Rákóczi u. 19. szám) részéről meghatalmazott IMRE ÉS TÁRSAI ÜGYVÉDI IRODA (6722 Szeged, Nemestakács u. 12/A. szám, ügyintéző: Dr. Imre András ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek-, a Dr. Rácz Zoltán ügyvéd (3525 Miskolc, Patak u. 8. I/1. szám) által képviselt I.rendű alperes neve (alperes címe) I. r., II.rendű alperes neve (alperes címe) II. r., és a III.rendű alperes neve (alperes címe) III. r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2008. február 15. napján kelt, 6. G. 40.063/2004/148. számú ítélete ellen az I. r. alperes részéről 153. sorszám, a II. r. alperes részéről 154. sorszám, a III. r. alperes részéről 152. sorszám, és a felperes részéről 155. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

kiegészítő ítéletet:

Az ítéltábla a 2009. szeptember 25. napján meghozott Gf. III. 30.686/2008/12. számú ítéletét kiegészíti azzal, hogy az I-II-III. r. alperesek az ítélet kézbesítésétől számított 30 napon belül kötelesek ..., ... szám alatti ingatlan kiürítésére, és annak a felperes birtokába bocsátására.

Ez ellen a kiegészítő ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül fellebbezéssel lehet élni, melyet a Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bíróságához címezve, a Debreceni Ítéltáblán kell írásban, 5 példányban előterjeszteni.

Indokolás:

Az ítéltábla észlelte, hogy a 12. sorszám alatt meghozott ítéletében nem határozott meg a Pp. 217. § (1) bekezdése szerint teljesítési határidőt az I-II-III. r. alpereseket terhelő, a perbeli ingatlan kiürítésére és a felperes birtokába bocsátására vonatkozó kötelezettség teljesítésére, ezért ítéletét a Polgári perrendtartásról szóló többször módosított 1952. évi III. tv. (Pp.) 225. § (6) bekezdése alapján kiegészítette a teljesítési határidő meghatározásával.

Az ítélet tábla a teljesítési határidő megállapításánál az ingatlan kiürítésére történő kötelezés esetén irányadó bírói gyakorlat alapján tért el az általános 15 napos teljesítési határidőtől, és ezért állapított meg 30 napos teljesítési határidőt az ingatlan birtokba adására.

A kiegészítő ítélet ellen a Pp. 233/A. §-a alapján biztosított jogorvoslati lehetőséget az ítélet tábla.

Debrecen, 2009. szeptember hó 29. napján

Dr. Madarász Anna sk a tanács elnöke, Cogoiné Dr. Boros Ágnes sk előadó bíró, Szilágyiné Dr. Karsai Andrea sk bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó