

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla dr. Mester Csaba ügyvéd által képviselt felperesnek dr. Derbák Attila ügyvéd által képviselt I. rendű és a Kővári Tercsák Salans Ügyvédi Iroda által képviselt II. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2010. október 1. napján kelt 11.G.41.404/2009/7. számú ítélete ellen a felperes részéről benyújtott fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. rendű alperesnek 500.000,- (Ötszázezer) Ft másodfokú költséget; fizessen meg továbbá az államnak 900.000,- (Kilencszázezer) Ft fellebbezési eljárási illetéket az adóhatóság külön felhívására.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a **S.** Korlátolt Felelősségű Társaságot a II. rendű alperes alapította, majd a 2003. július 24. napján kelt üzletrész átruházási szerződéssel a 100 %-os mértékű üzletrészét eladta az I. rendű alperes jogelődjének.

A **S.** Kft., melynek cégneve utóbb **B.** Korlátolt Felelősségű Társaságra változott, beolvadt saját tagjába, az I. rendű alperesi jogelődbe, emiatt a cégjegyzékből 2005. február 3. napján törölték.

2003. április 29-én a felperes mint bérlő és a S. Kft. mint bérbeadó között bérleti szerződés jött létre a bérbeadó tulajdonában lévő, Budakalászon az O. Parkban található, a Szentendrei Földhivatal által ...hrs. alatt nyilvántartott 40.000 m² alapterületű ingatlanra. A bérleti szerződés 31.2. pontjában a bérbeadó arra vállalt kötelezettséget, hogy külön megállapodásban a bérlő javára elővásárlási jogot fog biztosítani az épületre és a földterületre arra az esetre, ha az épületnek és a földterületnek megfelelő ingatlanrészt (tulajdoni hányad szerint meghatározva) értékesíteni kívánja harmadik személy javára.

A bérleti szerződés fenti rendelkezése alapján a felek 2003. november 27-én elővásárlási jog alapítására vonatkozó megállapodást kötöttek, melyben a S. Kft. elővásárlási jogot biztosított az ingatlan 42/100-ad tulajdoni hányadára, mely elővásárlási jogot a felperes abban az időszakban gyakorolhatja, amíg a bérleti szerződés közöttük hatályban van.

Az alperesek 2004. január 15. napján kelt levelükben értesítették arról a felperest, hogy a II. rendű alperes értékesítette a 100 %-os tulajdonában álló S. Kft.-t az I. rendű alperesi jogelődnek. Tájékoztatják, hogy a változás a bérleti szerződés érvényességét nem érinti.

Az üzletrész átruházás alapján a tagváltozást a cégbíróság 2004. március 18-i hatállyal jegyezte be.

A felperes a Fővárosi Bírósághoz 2008. május 13. napján benyújtott és az eljárás során módosított keresetében kérte, hogy állapítsa meg a bíróság az alperesek között 2003. július 24. napján létrejött és 2004. március 18-i hatállyal bejegyzett, a S. Korlátolt Felelősségű Társaság törzstőkéjének 100 %-át kitevő üzletrész átruházási szerződés semmisségét. Kérte továbbá annak megállapítását is, hogy az I. rendű alperes mint a S. Kft. jogutódja a semmisség okán nem léphet a tulajdonjogi jogutód pozícióba, bérleti díj iránt igényét nem érvényesítheti a felperessel szemben. Kérte az alperesek perköltségben való marasztalását.

Keresetét arra alapította, hogy az üzletrész tartalmazta a S. Kft. teljes ingatlanvagyonát, köztük azt az ingatlanhányadot is, amelyre a felperesnek elővásárlási joga állt fenn. A felperest azonban az elővásárlási joga gyakorlására nem hívták fel, csak az üzletrész átruházás tényéről értesítették a 2004. január 15-i levélben. Az üzletrész átruházási szerződés az érvényesen kikötött elővásárlási jog kijátszására irányult, ezért az jogszabályba ütközik, semmis. A semmis szerződés érvénytelenségére bárki határidő nélkül hivatkozhat. Jogi érdekeltiségét arra alapította, hogy a bérleti szerződést az I. rendű alperes azóta felmondta, ezért a felperes az ingatlanban - amelybe jelentős összegeket ruházott be - nem tudja folytatni a bútorértékesítési tevékenységét, és a társaság ennek következtében csődközel helyzetbe, utóbb felszámolás alá került. Felperes marasztalást nem kérhet, ezért fennállnak a Pp. 123. §-ban szabályozott megállapítási kereset indításának feltételei. A keresetét alátámasztja az is, hogy a módosított illetéktörvény alapján illetékfizetési kötelezettség terheli az átruházót akkor is, ha nem ingatlant, hanem üzletrészt ruház át, de az üzletrész tulajdonjoga magában foglalja az ingatlan tulajdonjogát. A jogszabály megkerülésére irányul ennek megfelelően az is, ha a szerződésben kikötött ingatlantulajdonra vonatkozó elővásárlási jogot akként sértik meg, hogy nem az ingatlant, hanem az üzletrészt

ruházzák át, ami az ingatlan tulajdonjogát is magában foglalja. Keresetét a Ptk. 5. §-ára, 200. § (2) bekezdésére, 234. § (1) bekezdésére, 373. § (1) bekezdésére, a Pp. 123. §-ára, valamint 51. § a) pontjára alapította.

Az I. rendű alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte.

Arra hivatkozott, hogy az üzletrész tekintetében a felperest nem illette meg sem törvényen alapuló, sem szerződéses elővásárlási jog. A felperes elővásárlási joga kifejezetten az ingatlan egy hányadára vonatkozott. Hangsúlyozta, hogy az érvénytelenségi oknak a szerződés megkötésekor kell fennállnia. Jelen esetben ez azért sem lehetséges, mert az üzletrész átruházási szerződés megkötése időben megelőzte az elővásárlási jog alapítását.

A II. rendű alperes az ellenkérelmében szintén a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte.

Érdemi védekezésében előadta, hogy a bérleti szerződésből a felperesnek elővásárlási joga nem fakadt, abban a bérbeadó csak arra vállalt kötelezettséget, hogy külön megállapodásban elővásárlási jogot fog biztosítani a felperes részére. Ehhez képest az üzletrész átruházás valóban előbb történt, mint az elővásárlási jogot alapító szerződés megkötése. Emellett hangsúlyozta, hogy a II. rendű alperes sem a bérleti, sem az elővásárlási jogot alapító szerződésben nem volt szerződő fél, a szerződést a felperessel a II. rendű alperes által alapított cég kötötte. Előadta, hogy a felperesnek tetemes, 200.000.000,-Ft-ot meghaladó bérleti díj hátraléka halmozódott fel, melynek megfizetésére az I. rendű alperes keresete alapján a felperest a választottbíróság jogerős ítéletben kötelezte, egyben kötelezte az ingatlan kiürített állapotban való átadására is. A felperes jelen keresetét a választottbíróság előtti per folyamatban léte alatt indította abból a célból, hogy a keresetindítás tényét ott felhasználhassa. A másodlagos kereseti kérelme azonban arra tekintettel okafogottá is vált, hogy időközben a választottbíróság az ítéletét meghozta.

Hangsúlyozta, hogy a felek az elővásárlási jog alapításáról szóló szerződésben kifejezetten az ingatlanhányadra vonatkozó elővásárlási jogot kötötték ki. Amennyiben az üzletrészre vonatkozóan szerették volna azt megkötni, úgy arra lehetőséget biztosított volna az akkor hatályos 1997. évi CXLIV. törvény 134. § (2) bekezdése. Ezzel a lehetőséggel azonban a felek nem kívántak élni. Figyelemmel arra, hogy az elővásárlási jog a felperest csak a bérleti jogviszony fennállásának tartamára illette meg, ezért, ha jelen perben elővásárlási joga gyakorlását kívánná bejelenteni, úgy az már nem lehetséges, mert a bérleti jogviszony időközben megszűnt. Egyébként is az elővásárlási jog megsértésére alapítottan a felperes a szerződés vele szemben való hatálytalanságának megállapítását kérhetné. A fentiekén túl nem állnak fenn a megállapítási kereset előterjesztésének a Pp. 123. §-a szerinti feltételei sem.

Az elsőfokú bíróság a 2010. október 1. napján kelt 11.G.41.404/2009/7. számú ítéletében a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül

fizessen meg az alpereseknek személyenként 1.000.000,-Ft perköltséget és az államnak 900.000,-Ft le nem rótt illetéket.

Határozata indokolása szerint elsődlegesen azt vizsgálta, hogy fennáll-e a felperes keresetőségi joga az alperesek között létrejött üzletrész átruházási szerződés érvénytelenségének megállapítására. Rögzítette, hogy az e körben kialakult egységes bírói gyakorlat szerint harmadik személy perindítási lehetőségét vagy jogi érdekelttség, vagy a perlési jogosultságot biztosító felhatalmazás alapozhat meg. Megállapította, hogy az üzletrész átruházási szerződés vonatkozásában a felperesnek nem állt fenn olyan megalapozott jogi érdeke, amely lehetővé tette volna számára a perindítást olyan szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt, amelyben ő nem szerződő fél. Nem változott az üzletrész átruházásával sem a bérbeadó személye, sem a bérleti szerződés feltételei, így nincs a felperesnek olyan elfogadható jogi érdeke, amely megalapozná a keresetindítási jogát.

A fentiek mellett azonban az elsőfokú bíróság megállapította azt is, hogy a kereset elutasításához vezet az is, hogy nem állnak fenn a Pp. 123. §-ban írt törvényi feltételek. Az elővásárlási jog jogosultja e jogának megsértése esetén az iránt indíthat pert, hogy vele szemben a szerződés hatálytalan. A keresetben hivatkozott érvénytelenség esetén a keresetnek arra kell irányulnia, hogy a bíróság a szerződéskötés előtt fennálló helyzetet állítsa vissza, megjelölve pontosan az ehhez szükséges rendelkezések iránti kérelmét.

Végül az elsőfokú bíróság érdemben is megalapozatlannak találta a felperes keresetét. E körben kifejtette, hogy az elővásárlási jog az ingatlan meghatározott tulajdoni hányadára vonatkozott, nem pedig az ingatlant bérbeadó társaság üzletrésze.

Az elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezést nem lehet kiterjesztően értelmezni akként, hogy az kiterjed azon jogosultságokra, amik esetleg áttételesen magukban foglalják az ingatlannal kapcsolatos tulajdonosi jogokat is. Az üzletrész átruházási szerződés nem ütközik azokba a jogszabályokba, amelyeket a felperes a keresetében megjelölt. Nem állapítható meg az sem, hogy azt jogszabály megkerülésével kötötték volna. Végül rámutatott, hogy az üzletrész átruházási szerződést korábban kötötték meg, mint az ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogot alapító szerződést, tehát szó sem lehet bármely jogszabály megkerüléséről. Az illethekekről szóló törvény módosítása nem befolyásolja sem a felek jogviszonyát, sem annak jogi megítélését, mivel az állam és a fizetésre kötelezett személy közötti jogviszony közjogi jogviszony, míg a peres felek között egy polgári jogi kötelmi jogviszony áll fenn, melyekre más-más szabályok vonatkoznak.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes nyújtott be fellebbezést, amelyben annak megváltoztatásával a keresetnek helyt adó döntés hozatalát kérte.

Álláspontja szerint tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a felperes perbeli legitimációjának hiányát állapította meg. Egyértelműen megállapítható, hogy az üzletrész adásvétel okán más tulajdonosi kör rendelkezése alá kerülő bérleményhez kapcsolódó elővásárlási jog gyakorlásához fűződő jogi érdek, megalapozott jogi érdeknek tekinthető, amely a perindítási jogot megalapozza. Hogy ezen érdek mennyire jelentős, annak kapcsán már a keresetben is előadta, hogy a bérleti szerződést az I. rendű alperes azóta felmondta, ennek következtében

a felperes felszámolás alá került. Emellett tévedett az elsőfokú bíróság abban is, hogy nem állnak fenn a megállapítási kereset feltételei. Álláspontja szerint az csak egy lehetőség az elővásárlási jog jogosultja számára, hogy a szerződés vele szembeni hatálytalanságát kérje, de nem tiltja jogszabály azt sem, hogy a semmisség megállapítása iránt terjesszen elő keresetet, amennyiben az jogainak megóvása végett indokolt és teljesítést nem kérhet. A hatálytalanság megállapítása sem minősül teljesítésnek. Hangsúlyozta, hogy marasztalásra irányuló keresetet a jogviszony jellegéből fakadóan nem tudott előterjeszteni, és a jogainak megóvása azért indokolja a megállapítást, mivel az általa bérelt és elővásárlási joggal ellátott ingatlan úgy került más tulajdonosi körhöz, hogy elővásárlási jogával nem élhetett. Tévedett akkor is az elsőfokú bíróság, amikor érdemben is megalapozatlannak találta a keresetet, mert az üzletrész átruházás a felperes elővásárlási jogának kijátszására szolgált. Hivatkozott ismét e körben a keresetben is felhívott jogszabályhelyekre, valamint arra, hogy a semmisséget támasztja alá az a tény is, hogy az ingatlan értéke egy 2007-es értékbecslés alapján 512.311.000,- Ft, ezzel szemben az üzletrész 20.000.000,- Ft-os vételáron került értékesítésre.

A II. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte azzal, hogy álláspontja szerint a fellebbezés oly mértékben hiányos, hogy helye lehetne a fellebbezés érdemi vizsgálat nélküli elutasításának is. A felperesi jogi érdekelttség hiányára vonatkozó alperesi érvelés alátámasztásaként hivatkozott a 2/2010. (VI.28.) PK vélemény 10/A. pontjára is, amelyben a Legfelsőbb Bíróság kifejtette, hogy egy fél legitimációja akkor állapítható meg, ha védendő jogi érdek fennállását igazolja. Álláspontja szerint azonban a felperesnek az az érdeke, hogy a bérleti szerződés alapján őt terhelő több százmilliós nagyságrendű bérleti díj megfizetése alól mentesüljön, nem minősül a jog által védendő érdeknek. A felperesnek ez az érdeke ezen túlmenően nem az épületre, illetve az ahhoz tartozó földterületre vonatkozó elővásárlási jogából fakad. Jogi álláspontja szerint az elsőfokú ítélet a további részeiben is megalapozott, azaz nem álltak fenn a megállapítási kereset törvényben előírt feltételei, valamint a kereset érdemben is megalapozatlan volt. Kérte a felperes másodfokú perköltségben való marasztalását.

Az I. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte, érdemben annak helytálló indokai alapján. Perköltséget a másodfokú eljárásban nem igényelt, figyelemmel arra, hogy a felperes felszámolás alatt áll és a közbenső mérleg adatai szerint vagyona a már bejelentett hitelezői igények töredékének kielégítésére sem elegendő. Érdemben csatlakozott a II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelméhez.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és helytálló jogi következtetéssel utasította el a keresetet a felperes keresetességi jogának hiányára alapítva.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében foglaltakra tekintettel elsődlegesen rögzíti a Fővárosi Ítéltábla, hogy a felperes a fellebbezésében megjelölte, hogy az elsőfokú ítélet megváltoztatását mennyiben és milyen okból kívánja, így az megfelel a Pp. 235. § (1) bekezdésében írt tartalmi követelményeknek, ezért érdemi elbírálásra alkalmas.

Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg az ítéletében, hogy az üzletrész átruházási szerződés vonatkozásában a felperesnek nem áll fenn olyan megalapozott jogi érdeke, ami lehetővé tenné számára a perindítást olyan szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt, amelyben ő nem szerződő fél. Helytállóan hivatkozott e körben a Pp. 3. § (1) bekezdésére is, amely az eljárásjogi értelemben vett fél rendelkezési jogát szabályozza. Eszerint a bíróság a polgári ügyek körében felmerült jogvitát erre irányuló kérelem esetén bírálja el; ilyen kérelmet - ha törvény eltérően nem rendelkezik - csak a vitában érdekelt fél terjeszthet elő.

Egyetértve az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában foglaltakkal utal a Fővárosi Ítéltábla egy szintén a keresetösségi jogot érintő ügyben hozott határozatára, melyben kifejtette, hogy a vitában való érdekelttség azt fejezi ki, hogy a sikeres perlés (a kereseti kérelemnek megfelelő döntés) változást idézhet elő a fél jogviszonyaiban, a fél jogot szerezhet, kötelezettségtől szabadulhat vagy ezek közvetlen lehetősége nyílik meg számára. Ha az eredményes perlés nem eredményezne változást a fél (a felperes) jogviszonyaiban, vagy a per eredményeként ennek lehetősége nem közvetlen, nem fűződik (jogilag) méltányolható érdeke a jogvita elbírálásához. Az, hogy a jogszerzés lehetősége közvetlen-e, a konkrét tényállás alapján ítélt meg (Fővárosi Ítéltábla 15.Gf.40.306/2008/9.).

Jelen esetben valóban nem állapítható meg a felperes fentiek szerinti vitában való érdekelttsége. Az alperesek közötti üzletrész átruházás semmisségének megállapítása a felperes számára jogot nem keletkeztetne, az ingatlanhányadra vonatkozó elővásárlási joga ettől nem válna gyakorolhatóvá és az üzletrész átruházás - ahogyan azt az alperesek 2004. január 15-én kelt levele is tartalmazta - a bérleti szerződést nem érintette.

Megalapozottan hivatkozott a II. rendű alperes arra, hogy annak a felperes által megjelölt jogi érdeknek, hogy a díjhátralék miatt az I. rendű alperes a bérleti szerződést felmondta, ezáltal a felperes a tevékenységét ott folytatni nem tudja, nincs összefüggésben azzal az állításával, hogy az üzletrész átruházási szerződés az elővásárlási jogának megsértése miatt érvénytelen.

Az elővásárlási jog jogosultjának ahhoz fűződik jogi érdeke, hogy e jogának gyakorlásában ne gátolják, a harmadik személytől származó vételi ajánlatot vele közöljék, lehetőséget teremtve számára ezáltal arra, hogy az ajánlatot magáévá téve a szerződésbe vevőként lépjen. Ha az ajánlatot nem közlik vele, ezért nem gyakorolhatja az elővásárlási jogát, jogi érdeke arra nézve áll fenn, hogy a szerződés vele szembeni hatálytalanságát állapítsa meg a bíróság, azonban

egyúttal tartozik a vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot is tenni. Ez nyilvánvalóan következik abból, hogy jogsérelem csak abban az esetben éri, ha elővásárlási jogát ténylegesen gyakorolni is kívánja, vételi szándéka komoly és megalapozott. A felperes azonban ilyen nyilatkozatot sem a pert megelőzően, sem a per során nem tett, amiből az következik, hogy elővásárlási jogát nem is kívánta gyakorolni. Ehhez képest jogviszonyaiban az alperesek között létrejött üzletrész átruházás semmilyen változást nem idézett elő, mint ahogy az üzletrész átruházási szerződés érvénytelensége megállapításának sem lenne ilyen hatása.

Szintén nem áll fenn jogi érdekeltsége a felperesnek annak ítéletben történő megállapítására, hogy az I. rendű alperes nem érvényesíthet a felperessel szemben bérleti díj iránti igényt, mivel ennek kimondásával sem mentesülne a felperes a jogerős választottbírói ítéletekben megállapított kötelezettségei teljesítése alól. (Bár a választottbírói határozatokat a felek az iratokhoz nem csatolták, az alperesek e körben előadott tényelőadását a felperes a per során nem vitatta.) Ezen túlmenően a felperes a bérleti szerződés alapján mint bérlő a szerződésben rögzített bér megfizetésére köteles, ami független a bérbeadó személyétől.

Miután az elsőfokú bíróság megalapozottan állapította meg a felperes perbeli legitimációjának hiányát, amely önmagában megalapozza a kereset elutasítását, ítéletének ezt követő indokolását a másodfokú bíróság mellőzi. Ugyanezen okból nem vizsgálta érdemben a megállapítási kereset előterjesztésének feltételeire, illetve az ügy érdemére vonatkozó, a fellebbezésben és a fellebbezési ellenkérelmekben tett hivatkozásokkal.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezés nem vezetett eredményre, ezért a másodfokú bíróság a Pp. 139. §-a szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest a II. rendű alperes ügyvédi munkadíjból álló másodfokú költségének megfizetésére; annak mértékét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (2) és (5) bekezdései alapján határozta meg azzal, hogy az ügyvédi munkadíj az általános forgalmi adót tartalmazza.

Az I. rendű alperesnek a másodfokú eljárásban a felperessel szemben perköltség igénye nem volt, ezért ebben a kérdésben a másodfokú bíróságnak határoznia nem kellett.

A felperes az elsőfokú eljárás során illetékfeljegyzési jogban részesült, ezért a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14. és 16/A. §-ai alapján köteles az államnak a le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket megfizetni.

Budapest, 2011. év április hó 28. napján

Dr. Mika Ágnes sk.
a tanács elnöke

. Tibold Ágnes sk.
előadó bíró

. Kurucz Zsuzsánna sk.

bíró

A kiadmány hiteléül:

bírószági tisztviselő