



...

A Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma:

10.Gf.40.176/2025/9.

A felperes:

Felperes

Cím1

A felperes képviselője:

Dr. Szabó Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Bánkné dr. Szabó Márta ügyvéd)

Cím4.

Az alperes:

Alperes

Cím2

Az alperes képviselője:

Dr. Czipri Zoltán Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Czipri Zoltán ügyvéd)

Cím7

A per tárgya:

szerződés érvénytelenségének megállapítása és eredeti állapot helyreállítása

Az elsőfokú bíróság:

Budapest Környéki Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma:

5.G.40.310/2024/8.

A fellebbezést benyújtó fél:

alperes

Í t é l e t

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja;

kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 280.000 (Kétszáznyolcvanezer) forint + áfa összegű másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] A Budapest Környéki Törvényszék (a továbbiakban: elsőfokú bíróság) ítéletével a felperes keresetének – amelyben kérte a Budapesten, 2023. augusztus 30-án kelt engedményezési megállapodás érvénytelenségének a megállapítását elsődlegesen a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Csődtv.) 40. § (1) bekezdés a) pontja, másodlagosan a c) pontja alapján és az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítását az alperes 10.915.000 forint megfizetésére kötelezésével – helyt adott és megállapította, hogy a felek között 2023.

augusztus 30. napján kelt engedményezési megállapodások érvénytelenek. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperes részére 15 napon belül 10.915.000 forint tőkét és 517.500 forint perköltséget, továbbá az adóhatóság felhívására 654.900 forint feljegyzett illetéket az ítélet jogerőre emelkedését követő 60 napon belül a Magyar Állam javára a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételi számlájára.

[2] A határozata indokolásában a Csődtv. 40. § (1) bekezdés a) és c) pontjai, valamint (3) bekezdése és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:89. § (1) bekezdése, 6:108. § (1) bekezdése, 6:110. § (1) és (2) bekezdései, továbbá a 6:112. § (1) és (2) bekezdései idézését követően rögzítette, hogy a felperes keresetét a Csődtv. 40. § (1) bekezdése szerint perindításra jogosult felszámoló indította 2024. szeptember 18-án, tehát a felszámolást elrendelő végzés közzétételének 2023. szeptember 26-i időpontjától számított egyéves határidőn belül.

[3] A felszámolási eljárás lefolytatására irányuló kérelem 2023. február 24-én érkezett a bíróságra és ezt követően, 2023. augusztus 30-án került sor a támadott engedményezési szerződések megkötésére, azaz a Csődtv. 40. § (1) bekezdés a) és c) pontjaiban meghatározott időtartamok alatt.

[4] Megállapította, hogy az alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő, ezért a jelen esetben a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 190. § (2) bekezdés a) pontja, 203. § (2) bekezdése és 266. § (1) bekezdése alkalmazásának volt helye.

[5] Ezen túlmenően azt is rögzítette, hogy a kereset megalapozottságát támasztja alá az, hogy az alperesnek az engedményezési megállapodások megkötésének az időpontjában a felperessel szemben nem volt követelése, hitelezői igénybejelentéssel csak a 2024. februári számlája alapján élt.

[6] Erre tekintettel az elsődleges keresetet alaposnak találta, az engedményezési megállapodások érvénytelenségét megállapította és határozott az eredeti állapot helyreállításáról a kereseti kérelemben foglaltak szerint.

[7] Az elsődleges kereset teljesíthetősége folytán a további, eshetőlegesen előterjesztett kereseti kérelmet nem vizsgálta.

[8] A Pp. 83. § (1) bekezdése és 102. § (1) bekezdése alapján rendelkezett a perköltség és a feljegyzett eljárási illeték megfizetéséről.

[9] Az ítélet ellen az alperes fellebbezett. A módosított fellebbezésében kérte elsődlegesen az ítélet megváltoztatását és a 2023. augusztus 30-án kötött engedményezési szerződések érvényességének a megállapítását, másodlagosan a hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását, míg harmadlagosan a megváltoztatását és az érvénytelenség megállapítása mellett az eredeti állapot helyreállítása körében a felperes 10.915.000 forint megfizetése iránti keresete elutasítását, továbbá a felperes első- és másodfokú perköltségben marasztalását.

[10] Kérte az eljárás felfüggesztését a Pp. 123. § (2) bekezdése alapján a Budapest Környéki Törvényszéken 10.Fpkh.84/24. számon folyamatban lévő eljárás jogerős befejezéséig. E kérelme alátámasztására előadta, hogy az ebben az eljárásban elbírálandó jog a felperessel szemben bejelentett hitelezői igénye, amely a jelen per elbírálásának az előkérdését képezi, mivel a keresettel támadott engedményezési megállapodások ellenértékét a hitelezői igényt megalapozó kivitelezői munkák képezték.

[11] Előadta, hogy az elsőfokú eljárás során érdemi nyilatkozatot, védekezést súlyos adminisztratív hiba miatt nem terjesztett elő és a tárgyaláson sem jelent meg, mert a törvényes képviselő két, azonos ténybeli alapon, azonos felek közötti indult eljárást ugyanazon ügynek vélt. A mulasztás tényét nem vitatta.

[12] A kereset megalapozottságát vitatta és az elsőfokú ítéletet jogszabálysértőnek és megalapozatlannak tartotta.

[13] Jogszabálysértésként arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróságnak a felperest a Pp. 115. §-a alapján a Pp. 170. § (2) bekezdés a) pontjában foglaltaknak meg nem felelő keresetlevele hiányosságainak a pótlására kellett volna felhívnia és ennek hiányában a keresetlevelet a Pp. 176. § (2) bekezdésében foglaltak szerint vissza kellett volna utasítania, figyelemmel arra, hogy abban nem jelölte meg, hogy mely felek között létrejött, milyen megállapodás érvénytelenségének a megállapítását kéri.

[14] Álláspontja szerint az ítélet azért jogszabálysértő, mert a Pp. 342. §-a megsértésével túlterjeszkedett a kereseten, amely egyes számban fogalmazva az *engedményezési szerződés* érvénytelenségének és nem három engedményezési megállapodás érvénytelenségének a megállapítására irányult.

[15] Állította, hogy az ítélet iratellenes, mivel az engedményezési szerződések egyértelműen tartalmazzak ellenértéket, amely az adott lakóingatlan befejező munkálatainak az elengedett vállalkozói díja. Erre tekintettel az ingyenesség vélelme nem alkalmazható.

[16] A kereset megalapozatlan, mert a felperes az általa hivatkozott engedményezési megállapodások közül kizárólag egynek a tartalmát ismerte, így a másik két megállapodás érvénytelenségére alappal nem hivatkozhat.

[17] A kereset azért is megalapozatlan, mert a Ptk. 6:89. § (1) bekezdésében, a 6:112. § (1) és (2) bekezdéseiben, valamint az 1/2010. (VI. 28.) PK véleményben foglaltakra is figyelemmel a szerződéskötést megelőző állapot helyreállítása esetén a felperes nem tőle, hanem az eredetileg kötelezett személyektől lett volna jogosult a hátralékos vételárat követelni, vele szemben legfeljebb jogalap nélküli gazdagodás címén érvényesíthetett volna igényt, ilyen azonban a keresetben nem szerepelt.

[18] Az ezzel kapcsolatos jogi érvelése előadása nélkül hivatkozott a Pp. 266. §-ában foglaltakra.

[19] Hangsúlyozta, hogy az engedményezési szerződésekben meghatározott összegek a vevők részéről neki kifizetésre kerültek, míg az ezt meghaladó igényét a felperessel szemben a felszámolási eljárásban hitelezőként kívánja érvényesíteni. Amennyiben az ítélet szerinti marasztalási összeget a felperes részére meg kell fizetnie, úgy a felperes ezzel az összeggel jogalap nélkül gazdagodik, mivel az ellenértékként szolgáló kivitelezési munkálataira járó vállalkozói díját a felperes nem fizette meg, a teljesítést nem ajánlotta fel és arra nem is lenne képes.

[20] Hivatkozott ezen túlmenően a felperes rosszhiszemű joggyakorlására, amely egyrészt abból a felperes által is tudottan valótlan tényállításából következik, hogy az alperes korábbi törvényes képviselője élettársi kapcsolatban állt volna a felperes törvényes képviselőjének a lányával; másrészt megnyilvánul abban is, hogy a felperesnek tudomása volt a vele szemben bejelentett 189.000.000 forint hitelezői igényéről, amely az általa elvégzett kivitelezői tevékenységnek az ellenértéke. A felperes nem tájékoztatta a bíróságot arról sem, hogy a vevők tulajdonjogának a bejegyzéséről szóló határozatokat megtámadó keresetei elutasításra kerültek.

[21] A 2025. december 8-án érkezett, a fellebbezését kiegészítő beadványában az elsőfokú bíróság által elkövetett eljárási szabálysértésként hivatkozott a Pp. 181. § (1) bekezdésének megsértésére is, mivel bírósági meghagyás kibocsátására – holott annak feltételei fennálltak – nem került sor. Állította, hogy ezáltal az eljárási jogai sérültek, mert a bírósági meghagyással szemben ellentmondással élhetett volna.

[22] A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását és az alperes perköltségben marasztalását kérte.

[23] Az eljárás felfüggesztése iránti kérelmet megalapozatlannak tartotta. Előadta, hogy az alperes által hivatkozott nemperes eljárás még nem volt folyamatban a jelen per megindításakor, emellett az nem minősül a Pp. 123. § (2) bekezdése szerinti előkérdésnek, mivel nem ugyanazon jogkérdés és elszámolási viszony vonatkozásában van folyamatban.

[24] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a Pp. 190. § (2) bekezdés a) pontjában és a Pp. 203. § (2) bekezdésében foglaltak alapján helytállóan tekintette úgy, hogy az alperes a keresetben foglalt tény- és jogállításokat nem tette vitássá, a kereset teljesítését nem ellenezte. Az alperes jogi képviselője meghatalmazásának a keltére és a keresetlevél ezt megelőző átvételére is tekintettel nem lehet valós az az állítás, hogy az alperes törvényes képviselője abban a téves feltevésben volt, hogy az ügyvédi meghatalmazás alapján a jogi képviselő a jelen perben is eljár és a tárgyaláson meg fog jelenni.

[25] Az alperesnek nincs jogi lehetősége arra, hogy a fellebbezésében adja elő az ellenkérelemben megtehető vitatásait.

[26] Az elsőfokú bíróság nem terjeszkedett túl a kereseti kérelmen, mivel a keresetében egyértelműen három engedményezési megállapodással kapcsolatban adott elő tényállítást. A bíróság a perfelvételre alkalmas keresetlevelet az alperessel közölte, azonban ellenkérelmet azzal szemben nem terjesztett elő.

[27] Az alperes állításával szemben az engedményezési megállapodások érvénytelensége miatt nem a vevőktől jogosult követelni az alperesnek vételárhátralékként a vevők által megfizetett összeget, hanem az alperestől. A jelen ügyben az eredeti állapot helyreállítására nem volt lehetőség, mert a vevők által az alperesnek már teljesített követelések megszűntek, így azok nem szállhatnak vissza a felperesre, ezért rendelkezett az elsőfokú bíróság a Ptk. 6:113. § (1) bekezdése alapján az alaptalan gazdagodás visszafizetéséről.

[28] Fenntartotta, hogy tudomása szerint a felperes törvényes képviselőjének a lánya az alperes korábbi törvényes képviselőjével élettársi kapcsolatban állt.

[29] Az alperes a fellebbezési ellenkérelemre tett nyilatkozatában előadta, hogy az elsőfokú bíróság – a felperes állításával szemben – nem a Ptk. 6:113. § (1) bekezdése szerinti alaptalan gazdagodás visszatérítéséről rendelkezett; erre a kereseti kérelem nem is terjedt ki.

[30] Ismételten hivatkozott a felperes rosszhiszemű pervitelére az élettársi kapcsolatra történt, nyilvánvalóan alaptalan hivatkozás miatt.

[31] A Pp. 380. §-a szerinti lényeges eljárási szabálysértés hiányában a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 370. § (1) bekezdése alapján a fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között bírálta felül.

[32] A Fővárosi Ítéltábla a fellebbezés elbírálható tartalmának megállapításánál figyelemmel volt egyrészt arra, hogy az elsőfokú eljárás során az alperes nem terjesztett elő viszontkeresetet a keresettel támasztott engedményezési szerződések érvényességének a megállapítása iránt, így ezt a Pp. 2. § (2) bekezdésében és a Pp. 373. § (1) bekezdésében foglaltakra is figyelemmel a fellebbezésében sem kérheti. Erre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az alperes elsődlegesként megjelölt fellebbezési kérelmét – annak tartalma szerint – akként értelmezte, hogy az az ítélet megváltoztatásával a teljes kereset elutasítására irányul.

[33] Ezen túlmenően a jogorvoslati kérelemnek nem volt figyelembe vehető a Pp. 375. § (1) bekezdésében foglaltak megsértésével, a fellebbezési határidőn túl előterjesztett újabb eljárási szabálysértésre, a Pp. 181. § (1) bekezdésének megsértésére való hivatkozása, mivel a felülbírálat alapjául szolgáló eljárási szabálysértés megjelölése a fellebbezésnek a Pp. 371. § (1) bekezdés d) pontja szerinti, csak kivételes esetekben megváltoztatható tartalmának minősül. A Fővárosi Ítéltábla e körben rögzíti, hogy az alperes a bírósági meghagyás kibocsátásának az elmaradására mint az ítélet hatályon kívül helyezését eredményező lényeges eljárási szabálysértésre a fellebbezésében nem, csak a 2025. december 8-án érkezett beadványában hivatkozott. Megjegyzi továbbá, hogy az irányadó joggyakorlat (BDT2020. 4179.) értelmében a bírósági meghagyás kibocsátásának az elmaradása egyébként sem minősül az ügy érdemi eldöntésére kiható eljárási szabálysértésnek, amely hatályon kívül helyezésére vezethetne.

[34] A fentiek szerinti tartalommal figyelembe vett fellebbezés megalapozatlan.

[35] A Fővárosi Ítéltábla elsődlegesen a hatályon kívül helyezés iránti fellebbezési kérelmet vizsgálta és megállapította, hogy az elsőfokú bíróság ítélete nem terjeszkedett túl a kereseti kérelmen azáltal, hogy nem egyetlen szerződés, hanem valamennyi 2023. augusztus 30-án kelt engedményezési megállapodás érvénytelenségét állapította meg. A felperes a keresete petitumában ugyan valóban egyes számban fogalmazva kérte a 2023. augusztus 30. napján kelt „engedményezési megállapodás” érvénytelenségének a megállapítását, azonban a keresete alapjául szolgáló tényállásból, valamint az érvényesíteni kívánt jog megjelöléséből is egyértelműen kitűnően a keresete a 2023. augusztus 30-án megkötött, a keresetlevelében tételesen felsorolt három ingatlan adásvételi szerződéssel összefüggésben létrejött mindhárom engedményezési megállapodás érvénytelenségének a megállapítására és ennek jogkövetkezményeinek a levonására irányult.

[36] Erre tekintettel az elsőfokú ítélet a Pp. 342. §-át nem sértette, így a hatályon kívül helyezésnek ennek alapján nem volt helye.

[37] Az ítélet hatályon kívül helyezésére az sem vezethet, ha esetleg a keresetlevél hiányosságaira tekintettel hiánypótlásnak vagy visszautasításnak lett volna helye, ugyanis a keresetlevél az alperessel közlésre került, és ezt követően a bíróság már csak a Pp. 183. § (1) bekezdésében foglaltak szerint, a jogvita kereteinek meghatározása körében járhat el és az anyagi pervezetés eszközeivel élhet (BDT2019. 4110-I.).

[38] Az ítélet megváltoztatására irányuló másodlagosként és harmadlagosként megjelölt fellebbezési kérelmek sem teljesíthetőek.

[39] Az elsőfokú bíróság a kereseti kérelemnek helyt adó döntését a Pp. 190. § (2) bekezdésére, 203. § (2) bekezdésére és a 266. § (1) bekezdésére, tehát az alperes vitatásának, érdemi ellenkérelmének vagy alaki kifogásának a hiányára alapította.

[40] A Fővárosi Ítéltábla az iratokból megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a 3. sorszámú végzésével a keresetlevelet kézbesítette az alperes részére, egyúttal felhívta az írásbeli ellenkérelmének 45 napon belül történő előterjesztésére. A végzés egyúttal figyelmeztetést tartalmazott – egyebek mellett – arra, hogy érdemi védekezés hiányában a bíróság úgy fogja tekinteni, hogy a felperes által előadott tény- és jogállításokat, illetve bizonyítékokat nem vitatja, az előterjesztett kérelem vagy indítvány teljesítését nem ellenzi. A letöltési igazolás tanúsága szerint az alperes a felhívást és a keresetlevelet 2024. október 17-én átvette. Az alperes a felhívásban szabott határidőben írásbeli ellenkérelmet nem terjesztett elő.

[41] Az elsőfokú bíróság 4. sorszámú, tárgyalásra idéző végzése tájékoztatást adott a peres felek kötelező jogi képviseléről és a tárgyalás elmulasztásának a jogkövetkezményeiről. Az idéző végzés az alperes részére 2024. december 19-én szintén szabályszerűen kézbesítésre került.

[42] Ezt követően a felperes kérelmére a tárgyalás a 7. sorszámú végzéssel elhalasztásra került, és az elsőfokú bíróság a feleket az új hatánapra a korábbi idézésben már közölt jogkövetkezmények terhével ismételten idézte. Ezt a végzést az alperes 2025. január 9-én vette át.

[43] Az alperes a 2025. március 25-én megtartott perfelvételi tárgyaláson nem jelent meg és a perbeli képviselte ellátására jogi képviselőnek sem adott meghatalmazást.

[44] A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy a felek Pp. 2. § (1) bekezdése szerinti rendelkezési jogából és a (2) bekezdés szerinti kérelemhez és jognyilatkozathoz kötöttség elvéből következően a fél a perben nem köteles alaki vagy érdemi védekezés előadására. A Pp. 110. § (2) bekezdése értelmében a bíróság kötelezettsége ezzel összefüggésben a nyilatkozattétel lehetőségének a megteremtése. Amennyiben viszont a fél ezzel a lehetőséggel nem él, úgy a mulasztásával önmagát zárja el az eljárásjog által biztosított eszköz igénybevételeitől. A bíróság pedig a vitatás hiányához éppen úgy kötve van, mint az írásbeli ellenkérelem előterjesztése esetén a vizsgálat védekezés által kijelölt kereteihez.

[45] Az elsőfokú bíróság helytállóan vonta le az érdemi ellenkérelem mint perfelvételi nyilatkozat elmulasztásának a Pp. 190. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott következményeit akként, hogy annak alapján úgy kellett tekinteni, hogy az alperes a felperes keresetét, az abban foglalt tény- és jogállításokat nem vitatja, a kereset teljesítését nem ellenzi. A Pp. 183. § (6) bekezdésében foglaltakra is figyelemmel az elsőfokú bíróság felhívása ellenére elmulasztott írásbeli ellenkérelem következményeként az elsőfokú bíróságnak a rendelkezésére álló, a kereset tény- és jogállításainak a vitatását nem tartalmazó peranyag alapján kellett eljárnia és nem tévedett, amikor a perfelvételt lezárta és ellenkérelem hiányában a keresetnek helyt adó döntést hozott.

[46] A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy az alperes a mulasztása kimentése érdekében a Pp. 151. § (1) bekezdése szerinti határidőben igazolási kérelmet nem terjesztett elő és ilyen kérelemnek a 2025. május 7-én benyújtott fellebbezésében a mulasztása okát illetően előadottak sem minősülnek.

[47] Az alperes mulasztására, az írásbeli ellenkérelem hiányára és a keresettel szembeni alaki vagy érdemi védekezés elmaradására tekintettel az elsőfokú bíróságnak nem volt lehetősége a kereset érdemi megalapozottságának a mérlegelésére, mivel a kereseti kérelemnek helyt adó döntést a Pp. 183. § (6) bekezdése és a Pp. 190. § (2) bekezdése értelmében önmagában az alperes vitatásának a hiánya alapozza meg. A Fővárosi Ítéltábla erre tekintettel mellőzi az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásából a döntés indokaként az alperes mulasztásának tényén túl a kereset érdemi helytállóságára történt utalást.

[48] A Pp. 149. § (1) bekezdése értelmében az elmulasztott perbeli cselekmény általános jogkövetkezménye az, hogy azt a fél többé hatályosan nem teljesítheti. Az alperes az elsőfokú bíróságnak a mulasztás jogkövetkezményeire való figyelmeztetés mellett történt felhívására írásbeli ellenkérelmet nem terjesztett elő, a perfelvételi tárgyaláson nem jelent meg, ezért a jogorvoslati eljárás során már nincs lehetősége arra, hogy az írásbeli ellenkérelemben előadható, a keresettel szembeni alaki és anyagi jogi vitatásait a jelen felülbírálat tárgyává tegye. Ennek alapján a Fővárosi Ítéltábla a kereset tartalmával és megalapozottságával összefüggésben a fellebbezésben előadott hivatkozások érdemi vizsgálatát mellőzte.

[49] A fent kifejtetteknek megfelelően az ítéleti döntés teljes egészében az alperes mulasztásán, a keresettel szembeni vitatás hiányán alapult, ezért a fellebbezésben tett, az ítélet iratellenességére és anyagi jogszabályba ütközésére történt hivatkozás úgyszintén nem vezethetett eredményre, annak alapján az ítélet megváltoztatásának nem volt helye.

[50] A fellebbezésben és a fellebbezési ellenkérelemben felhozottakra tekintettel a Fővárosi Ítéltábla rámutat arra is, hogy a felperes esetleges jó- vagy rosszhiszeműségének az alperes jelen per eldöntését meghatározó eljárási mulasztása és annak jogkövetkezményei megítélésének a szempontjából nincs jelentősége.

[51] A kifejtettekre figyelemmel az alperes eljárás felfüggesztése iránti kérelme sem alapos, mert az általa hivatkozott, a Pp. 123. § (2) bekezdése szerinti előkérdés a kereseti kérelem anyagi jogi értelemben vett megalapozottságának a vizsgálatát feltételezi, amelyre a jelen perben az alperes védekezésének elmaradása miatt nem kerülhetett sor.

[52] Mindezek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság érdemben helytálló ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján, részben pontosított indokolással, helybenhagyta.

[53] A fellebbezés eredménytelennek bizonyult, ezért a Fővárosi Ítéltábla a pervesztesnek minősülő alperest a Pp. 364. §-a szerint alkalmazandó Pp. 83. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontja alapján felszámított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltségének a megfizetésére.

Budapest, 2025. december 9.

Dr. Kurucz Zsuzsánna s.k.

a tanács elnöke

Dr. Kolozs Balázs s.k.

Dr. Matosek Edina s.k.

előadó bíró

bíró