



Fővárosi Ítéltábla

3.Pf.20.405/2022/7/II.

A Fővárosi Ítéltábla a Z. Tóth Ügyvédi Iroda (I. r. felperesi képviselő címe; ügyintéző: dr. Szalay-Tóth Katalin ügyvéd) által képviselt I. r. felperes (I. r. felperes címe) I. rendű és a Z. Tóth Ügyvédi Iroda (I. r. felperesi képviselő címe; ügyintéző: dr. Szalay-Tóth Katalin ügyvéd), továbbá a dr. Kelemen Tamás ügyvéd (II. r. felperesi képviselő címe) által képviselt II. r. felperes (II. r. felperes címe) II. rendű felpereseknek – a Gyűlvészi Ügyvédi Iroda (II. r. alperesi képviselő címe; ügyintéző: dr. Pál András Ferenc ügyvéd) által képviselt II. r. alperes (II. r. alperes címe) II. rendű, a személyesen eljáró III. r. alperes (III. r. alperes címe) III. rendű, a dr. Garabits Márton ügyvéd (IV. r. alperesi képviselő címe) által képviselt IV. r. alperes (IV. r. alperes címe) IV. rendű, és a Zsigmond és Nagy Ügyvédi Iroda (V. r. alperesi képviselő címe; ügyintéző: dr. Zsigmond György ügyvéd) által képviselt V. r. alperes (V. r. alperes címe) V. rendű alperesek ellen tulajdonjog bejegyzése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2022. április 28-án kelt 22.P.24.142/2018/116. számú ítélete ellen az I. és a II. rendű felperesek 117. és 118. sorszámon benyújtott fellebbezése folytán indult másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a II. rendű alperesnek 317.500 (háromszáztizenhétezer-ötszáz) forint, a IV. rendű alperesnek 500.000 (ötszázezer) forint, az V. rendű alperesnek 127.000 (százhuszonhétezer) forint másodfokú perköltséget.

A másodfokú eljárás során le nem rótt 2.500.000 (kettőmillió-ötszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] A felperesek keresetükben kérték, hogy a bíróság annak tūrésére kötelezze a IV. rendű alperest, hogy a földhivatal a település helyrajzi szám2 hrsz.-ú, természetben a cím1 sz. alatti lakásingatlanon (a továbbiakban: lakás) fennálló 1/1 arányú tulajdonjogát törölje és az I. és a II. rendű felperesek tulajdonjogát $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban adásvétel jogcímén bejegyezze az ingatlan-nyilvántartásba – a II. rendű felperes tulajdoni illetékességén az I. rendű felperes holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelt – tekintettel arra, hogy a lakásingatlan tulajdonjogát a felperesek az 1997. október 20-án kelt adásvételi szerződéssel, valamint az azt módosító és kiegészítő 2001. március 9-én és 2002. május 31-én létrejött szerződésekkel adásvétel jogcímén megszerezték. Kérték az V. rendű alperes kötelezését annak tūrésére, hogy a lakáson 50.000.000 forint kölcsön és járulékai erejéig fennálló jelzálogjogát töröljék.

[2] Kérték a II. rendű alperes kötelezését a település helyrajzi szám6, valamint helyrajzi szám3 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a cím2 és pincszint alatti tárolókon (a továbbiakban: tárolók) fennálló tulajdonjoga törlésének és az I., és a II. rendű felperesek $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzésének tūrésére – az I. rendű felperes holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelt a II. rendű felperes tulajdoni illetőségén –, tekintettel arra, hogy a perbeli adásvételi szerződéssel, annak módosításával és kiegészítésével a tárolók tulajdonjogát megszerezték.

[3] A III. rendű alperest annak tūrésére kérték kötelezni, hogy a település helyrajzi szám7 szám alatti, természetben a cím3 szám pincszint alatt található garázsingatlanon (a továbbiakban: garázs) fennálló tulajdonjogát a földhivatal törölje, és a felperesek $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonjogát adásvétel jogcímén bejegyezze – az I. rendű felperes holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelt a II. rendű felperes tulajdoni illetőségén –, tekintettel arra, hogy felperesek a garázs tulajdonjogát a perbeli adásvételi szerződéssel, annak módosításával és kiegészítésével megszerezték.

[4] Előadták, hogy az 1997. október 20-án kelt adásvételi szerződéssel, majd annak módosításaival megvásárolták a lakást, a tárolókat és garázst is a cég2-től (a továbbiakban cég2), az ingatlanokat birtokba vették. Hangsúlyozták, hogy a cég2”f.a.” felszámolójának rosszhiszemű magatartásából eredően maradt el a tulajdonjoguk ingatlannyilvántartásba való bejegyzése. A II. és a III. rendű alperes 2008-ban és 2010-ben – a felperesek adásvételi szerződéshez képest évekkel később – adásvételi szerződéssel vásárolta meg a tárolókat, illetve a garázst a cég1-től. A cég1 azonban még 1995-ben értékesítette azokat a cég2 részére. Hivatkoztak arra is, hogy a cég1 és a cég2 között 2000. szeptember 14-én a tárolókra és a garázsra is kiterjedő adásvételi szerződés jött létre, amely alapján a cég2 megszerezte az ingatlanok tulajdonjogát. A felperesi álláspont szerint önmagában az a körülmény, hogy a cég1 nem volt kellően körültekintő az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés kapcsán, még nem teszi meg nem történtté a kétszeres eladás tényét. Állították, hogy a II. és a III. rendű alperes a tárolók és a garázs megvásárlása során rosszhiszeműen járt el, és az általuk kötött adásvételi szerződések a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 203. § (1) bekezdése alapján fedezetelvonóak.

[5] A cég2 és a IV. rendű alperes között 2016-ban létrejött adásvételi szerződés kapcsán a rPtk. 117. § (4) bekezdésére hivatkoztak arra is figyelemmel, hogy bár a IV. rendű alperes által kötött adásvételi szerződés a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) hatálya alatt született, az általuk kötött adásvételi szerződés 1997-ben kelt, ezért a felperesek és IV. rendű alperes viszonylatában a rPtk. rendelkezései az alkalmazandók. Állították, hogy a birtoklásukra figyelemmel az 1997-ben kötött szerződés alapján a tulajdonjogukat be kell jegyezni az ingatlan-nyilvántartásba, hangsúlyozták továbbá, hogy a IV. rendű alperes az adásvétel során rosszhiszeműen járt el. A IV. rendű alperes által kötött szerződéssel összefüggésben is arra hivatkoztak, hogy az a tulajdoni igényük kielégítési alapját elvonta, ezért velük szemben a szerződés hatálytalan elsődlegesen a rPtk. 203. § (1) bekezdése, másodlagosan a Ptk. 6:120. § (1) bekezdése alapján.

[6] A IV. és V. rendű alperesek között létrejött jelzálogszerződés tekintetében a keresetüket a Ptk. 6:95. §-ára, a 6:108. § (1)-(2) bekezdésére, és a 6:112. § (1)-(2) bekezdésére alapították, továbbá hivatkoztak a Ptk. 5:183. §-ára. E körben is állították a IV. rendű és az V. rendű alperesek rosszhiszeműségét.

[7] A II. rendű alperes kérte a kereset elutasítását. Arra hivatkozott, hogy a tárolók eredeti tulajdonosa a cég1 volt, aki azokat 2008 szeptemberében értékesítette a II. rendű alperesnek. Eddig az időpontig nem szerepelt a tulajdoni lapon sem a cég2, sem a felperesek tulajdoni igénye. A felperesek első alkalommal 2014. novemberében kívánták bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba tulajdoni igényüket a tárolókra, amit a hatóság elutasított. Hangsúlyozta, hogy a cég2, mint vevő és a cég1, mint eladó között 2000. szeptember 14-én létrejött adásvételi szerződés nem tartalmazott rendelkezést a tárolókra, annak tárgya a helyrajzi szám2. hrsz. alatti lakás volt. Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességében bízva, jóhiszeműen, ellenérték fejében vásárolta meg a perbeli tárolókat, ekörben a 2/2005. (VI.15.) PK. véleményre hivatkozott.

[8] A III. rendű alperes kérte a kereset elutasítását. Védekezésében előadta, hogy a perbeli garázst 2010. augusztus 17-én adásvételi szerződéssel vásárolta meg a cég1-től, amely alapján a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték és azóta a garázst használja és birtokolja, továbbá a közös költséget fizeti. Hangsúlyozta, hogy a cég1 és a cég2 között 2000. szeptember 14-én kelt adásvételi szerződésben nincs nyoma a garázs adásvételének.

[9] A IV. rendű alperes ellenkérelme szintén a kereset elutasítására irányult. Ellenkérelmében állította, hogy a felperes és a cég2 közötti 1997. október 20-i adásvételi szerződés nem jött létre, mert a cég2 eladó nevében aláíró személyek nem voltak jogosultak az eladót képviselni, ezért ők a rPtk. 221. § (1) bekezdése értelmében rosszhiszemű álképviselők. Kifejtette azt is, hogy a cég2 a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követően csak egy adásvételi szerződést kötött a IV. rendű alperessel, ennél fogva a részéről több eladás nem történt, azaz a felpereseknek a rPtk. 117. § (4) bekezdésére történő hivatkozása nem alapos. Hangsúlyozta, hogy a 2016. május 12-ei adásvételi szerződés aláírásakor jóhiszemű jogszerző volt, a lakást a cég2 felszámolási eljárása keretében, árverés útján jogszerűen vásárolta meg. Amennyiben a felperes és a cég2 között az 1997. október 20-

án kelt adásvételi szerződés mégis létrejött, ebben az esetben a Ptk. 5:175. § (1) bekezdésére hivatkozással állította, hogy vele, mint jóhiszemű jogszerzővel szemben a felperesek szerzett jogukat nem érvényesíthetik. Rámutatott a Ptk. 5:187. §-ában foglaltakra és hangsúlyozta, hogy a felpereseknek a jogvesztő határidőn belül kellett volna a törlési keresetet elindítani. Az V. rendű alperessel kötött szerződés tekintetében sem volt rosszhiszemű és nem az volt a cél, hogy a felperesi követelés alapját ellehetetlenítsék.

[10] Az V. rendű alperes maga is kérte a kereset elutasítását. Vitatta, hogy a jelzálogjog alapításakor rosszhiszeműen járt el, és azt is, hogy a szerződés célja a felperesi követelés alapjának ellehetetlenítése és elvonása volt. Hangsúlyozta, hogy a IV. rendű alperest a jelzálog alapításakor megillette az ingatlan feletti rendelkezés joga, ezért jogosult volt az ingatlant jelzáloggal megterhelni. Vitatta a felperesek jelzálogszerződés érvénytelenségére vonatkozó állítását, mivel nem tettek konkrét előadást arra vonatkozóan, hogy az miért ütközik a Ptk. 6:95. §-ába, ugyanakkor a Ptk. 6:88. § (3) bekezdésére utalással állította, hogy e körben a felperesek keresetőségi joga is hiányzik.

[11] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg egymás között egyenlő arányban a II. rendű alperesnek 500.000 forint, a IV. rendű alperesnek 1.000.000 forint, az V. rendű alperesnek 1.016.000 forint perköltséget. Megállapította továbbá, hogy az 1.500.000 forint kereseti illetéket az állam viseli.

[12] Határozatának tényállásában megállapította, hogy a cég1 mint eladó a cég2 vevővel – jelen per korábbi I. r. alperesével – 1994. szeptember 26-án adásvételi előszerződést kötött, amely szerint az eladó kizárólagos tulajdonában állt a települési, helyrajzi szám1 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a település utca neve1 – utca neve2 által határolt 13704 m² területű ingatlan, amely területre 42 lakásos lakókert építési engedélyével rendelkezett. Az adásvételi előszerződéssel a cég2 megvásárolta az ingatlan 253/10000 eszmei osztatlan tulajdoni illetőségét, amely megfelelt az ingatlanra vonatkozó alapító okirat tervezete szerint az A2 jelű épület földszinti 1. számú lakásának, természetben a település utca neve1 14. szám alatti 1. számú 160 m² alapterületű társasházi öröklakásnak.

[13] A cég1 eladó a cég2 vevővel 2000. szeptember 14-én (végleges) adásvételi szerződést kötött. Eszerint a cég1 kizárólagos tulajdonában állt a helyrajzi szám1 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a utca neve1 – utca neve2 által határolt 13704 m² alapterületű ingatlan. A szerződő felek ennek a 268/10000 tulajdoni hányadára 1994. szeptemberében adásvételi előszerződést kötöttek. A társasházi alapító okirat szerint az 1. pontban írt lakás helyrajzi száma helyrajzi szám2., az ehhez tartozó eszmei társasházi közös tulajdoni hányad 206/10000. Az adásvételi szerződéssel az eladó eladta, a vevő pedig megvásárolta az ingatlant, mely megfelelt a társasházi alapító okirat szerint A1 jelű épület földszint 2. számú lakásának, természetben a település, utca neve1 10. szám alatti 2. számú társasházi lakásnak, amelynek alapterülete 139 m². A felek a lakás vételárát bruttó 16.800.000 forintban állapították meg. A cég1 eladó hozzájárult a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba

történő bejegyzéséhez. A helyrajzi szám2. helyrajzi számú lakásingatlanra a cég2 tulajdonjogát 2000. szeptember 19-én 1/1 arányban bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba.

[14] Az I. és a II. rendű felperes vevőként 1997. október 20-án ingatlan adásvételi szerződést kötött a cég2 eladóval. A szerződés szerint a felperesek megvásárolták a cég2 eladó ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonát képező helyrajzi szám1 helyrajzi számú, természetben a település utca neve1-utca neve2 által határolt 13704 m² területi ingatlanból a utca neve1 10. szám alatti A1 jelű épület 2. számú társasházi öröklakás ingatlanát, amelyhez tartozó lakás céljára szolgáló helyiségek alapterülete 141 m² volt. Az adásvételi szerződés szerint a lakáshoz az épület garázsszintjén egy körülbelül 33 m²-es tároló tartozott, továbbá a földszinti részen egy 10 m²-es tároló. Az adásvételi szerződés tárgya volt továbbá az öröklakáshoz tartozó 268/10000 társasházi osztatlan közös tulajdoni hányad. A szerződés szerint az cég2 eladta, a felperesek pedig megvásárolták az A jelű épület 2. számú társasházi öröklakáshoz tartozó gépkocsitárolót is, amelyhez a társasházi osztatlan közös tulajdonból 42/10000 tulajdoni hányad tartozott. A felek a szerződéssel a II. rendű felperes $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadára az I. rendű felperes javára holtig tartó haszonélvezeti jogot alapítottak. A szerződésben rögzítették, hogy az ingatlan földterülete eszmei osztatlan tulajdonközösségben van, mivel a társasház alapító okiratának bejegyzése a szerződés aláírásáig nem történt meg. A szerződés szerint a cég2 feltétlen hozzájárulását adta, hogy a felperesek tulajdonjogát, illetve haszonélvezeti jogát a földnyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyeztessék. A felek az öröklakás vételárát 18.000.000 forintban határozták meg, míg a garázs vételárát 1.600.000 forint + Áfában, összesen 2.000.000 forintban.

[15] Az I. rendű felperes, mint vevő és haszonélvezeti vevő, valamint a II. rendű felperes, mint vevő és a cég2 eladó 2001. március 9-én az ingatlan adásvételi szerződést módosították, amely szerint a szerződés 1. pontja aszerint módosul, hogy az eladó eladja, a vevők pedig megvásárolják az eladó kizárólagos tulajdonában álló, település belterület helyrajzi szám2. hrsz. nyilvántartott, természetben II. r. alperes címe I. emelet 2. szám alatt található társasházi öröklakás ingatlant, amelyhez tartozó lakás céljára szolgáló helyiségek alapterülete 139 m². A szerződésmódosítás szerint a lakáshoz az épület garázsszintjén egy 33 m²-es tároló, továbbá a földszinti részén egy 10 m²-es tároló tartozik. Az adásvételi szerződés tárgya továbbá az öröklakáshoz tartozó 206/10000 társasházi osztatlan közös tulajdoni hányad. Az eladó eladja, továbbá a vevők megvásárolják a fent megjelölt öröklakáshoz tartozó 29,34 m² alapterületű gépkocsitárolót, amelyhez a társasházi osztatlan közös tulajdonból 42/10000 tulajdoni hányad tartozik (garázs). Az adásvételi szerződés 3. pontját akként módosították, hogy a felek tudomásul vették, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának tanúsága szerint 2000. augusztus 1-től társasházként működő közösség része, a társasházi közös tulajdonban maradó épületrészek és telek leírását a társasház alapító okirata tartalmazza. A szerződésben az eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adta, hogy a vevők tulajdonjoga, illetve haszonélvezeti joga az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.

[16] A felek 2002. május 31-én ingatlan adásvételi szerződés módosítás kiegészítést írtak alá, amely rögzítette, hogy a közöttük 1997. október 20-án létrejött ingatlan adásvételi szerződés 2001. március 9-i módosítását a Fővárosi Kerületek Földhivatalának hiánypótló felhívásának eleget téve pontosítják. Eszerint a település belterület helyrajzi szám2. helyrajzi

számú ingatlanhoz tartozik az épület pinceszintjén helyrajzi szám3 helyrajzi számon nyilvántartott 33 m2 alapterületű 5. számú tároló a hozzátartozó 48/10000 társasházi közös tulajdoni hányaddal, az épület földszintjén a helyrajzi szám6 hrsz. nyilvántartott 5 m2 alapterületű 2. számú tároló a hozzátartozó 8/10000 társasházi közös tulajdoni hányaddal, az épület földszintjén a helyrajzi szám8 hrsz. nyilvántartott 5 m2 alapterületű 3. számú tároló a hozzátartozó 8/10000 társasházi közös tulajdoni hányaddal, az épület pinceszintjén a helyrajzi szám7 hrsz. nyilvántartott 29 m2 alapterületű garázs a hozzátartozó 43/10000 társasházi közös tulajdoni hányaddal.

[17] A felperesek birtokba léptek és 1996-tól viselték az ingatlan közös költségét. Kérték az adásvételi szerződés alapján tulajdonjoguk bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba. A Fővárosi Kerületek Földhivatala 2005. december 7-én kelt 223012/2/2005. számú határozatával a felperesek tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét – a széljegy egyidejű törlése mellett – elutasította arra hivatkozva, hogy az adásvételi szerződést, valamint annak módosítását és kiegészítését a cég2 részéről arra nem jogosultak írták alá, így a bejegyzési kérelem alapjául szolgáló okiratok érvénytelenek. Az elsőfokú határozat indokolása kitért arra is, hogy a kérelemben csak a helyrajzi szám2. helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan kérték a tulajdonjoguk bejegyzését. A Fővárosi Földhivatal az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Az indokolás rögzítette, hogy az I. rendű alperes által benyújtott cégmásolat szerint az adásvételi szerződés, annak módosítása, illetve kiegészítése keltekor a szerződést aláírók nem voltak jogosultak a cég2 cégjegyzésére, ezért helyesen járt el az elsőfokú földhivatal, amikor a tulajdonjog bejegyzési kérelmet elutasította. A felperesek a földhivatali határozatok bírósági felülvizsgálatát kérték, mely perben a bíróság 1.K.35633/2006/8. számú határozatával a keresetüket elutasította.

[18] A felperesek és a cég2 közötti adásvételi szerződés, módosítás és kiegészítés alapján a lakásingatlanra, a tárolókra és a garázsra a felperesek tulajdonjogát, illetve a haszonélvezeti jogát a mai napig nem jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba.

[19] A cég2 2004. május 28-ával felszámolás alá került. A felszámoló a 2016. március 17-i árverési hirdetménynek megfelelően nyilvános átverés útján értékesítette a helyrajzi szám2. hrsz. alatti 139 m2 alapterületű lakásingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 206/10000 tulajdoni hányaddal. Az ingatlan becsértékét 27.200.000 forintban tüntették fel. Az árverési hirdetmény rögzítette, hogy az ingatlan lakott, a bentlakók tulajdonjogi igénye megállapítása iránt per van folyamatban. A felszámoló az ingatlan kiürítése iránt pert indított, melyet a bíróság a tulajdonjog megállapítása iránti per befejezéséig felfüggesztett. A perre figyelemmel az eladó az ingatlant nem tudja birtokba adni, a vevő per- és igénymentes tulajdont nem szerezhet. A pályázati tájékoztató rögzítette, hogy a bentlakók több alkalommal megkísérelték tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését az 1997. október 20. napján kelt adásvételi szerződés, a 2001. március 9-én kelt ingatlan adásvételi szerződés módosítás és a 2002. május 31-én kelt kiegészítése alapján, az eljáró földhivatal mind első-, mind másodfokon a kérelmeket elutasította arra tekintettel, hogy a benyújtott okiratok bejegyzésre alkalmatlanok.

[20] Az árverés alapján a cég2 „f.a.” mint eladó 2016. május 12-én ingatlan adásvételi szerződést kötött a lakásra a IV. rendű alperes árverési vevővel. A szerződés 1. pontja szerint az adásvétel tárgya a település belterület helyrajzi szám2. hrsz. alatt felvett, 139 m2 alapterületű lakás 206/10000 eszmei hányaddal. A tulajdoni lap tartalmazta a 91643/2006. április 26. széljegyet, mely I. r. felperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme. A cég2 „f.a.” kijelentette, hogy I. r. felperes részére jognyilatkozatot nem adott ki, amely alapján tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét előterjesztheti, továbbá kijelentette, hogy a széljegyen szereplő kérelmező tulajdonjog bejegyzési kérelmének tartalma előtte ismeretlen. A felek az ingatlan vételárát 10.100.000 forintban állapították meg. A szerződés 3. pontja rögzítette, hogy az ingatlan jogcím nélküli használó birtokában van, az eladó tájékoztatta továbbá a vevőt, hogy az ingatlan kiürítése iránt per van folyamatban. A szerződés alapján a lakásra a IV. rendű alperes tulajdonjogát adásvétel jogcímén 1/1 arányban bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba 2016. május 17-én.

[21] A lakásra 2019. július 10-én 50 millió forint kölcsön és járulékaik erejéig jelzálogjogot jegyezték be az V. rendű alperes javára.

[22] A cég2 és IV. r. alperes, jelen per IV. rendű alperese 2016-ban lakáskiürítés iránti pert kezdeményeztek a jelen per felperesei ellen, amelynek folytán a Fővárosi Törvényszék, mint másodfokú bíróság 52.Pf.631/200/2017/62. számú részítéletével 2018. szeptember 27-én az elsőfokú bírósági ítéletét helybenhagyta és a jelen per felpereseit a lakás kiürítésére kötelezte. A másodfokú ítélet 2018. szeptember 27-én jogerőre emelkedett. A felperesek felülvizsgálati kérelme folytán a Kúria, mint felülvizsgálati bíróság Pfv.V.20.305/2020/12. számú részítéletével a jogerős részítéletet hatályon kívül helyezte, az elsőfokú bíróság részítéletét megváltoztatta és az ingatlan birtokbaadása iránti keresetet elutasította. Megállapította, hogy a keresetlevél benyújtásának időpontjában az ingatlan-nyilvántartás szerint az ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa a cég2 „f.a.” volt, ezért őt kellett a perbeli ingatlan tulajdonosának tekinteni, a cég2 „f.a.” tulajdonjogát kellett összemérni a birtokban lévő felperesek birtoklásának a jogcímével, akik birtoklásuk jogcíméről az 1997. október 20-án kelt adásvételi szerződést nevezték meg, tehát kötelmi jogcímre alapították. Az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjoguk vizsgálata nem képezhetette a lakáskiürítés iránti per tárgyát, érvényes kötelmi jogcímük alapján pedig megillette őket az ingatlan birtoklásának a joga.

[23] A cég1 a helyrajzi szám6 hrsz. alatt felvett, természetben a III. r. alperes címe fsz.-en található 5 m2 alapterületű tárolót, valamint a helyrajzi szám3 hrsz. alatt felvett, III. r. alperes címe pinceszinten található, 33 m2 alapterületű tárolót 2008. szeptember 4-én nyilvános árverés alapján kötött adásvételi szerződéssel eladta a II. rendű alperes részére 3 millió forint + ÁFA vételárért. A szerződés rögzítette, hogy a tárolókat ismeretlen személy tartja jogosulatlanul birtokában. A felperesek tulajdonjog bejegyzési kérelmét a földhivatal 2014-ben elutasította.

[24] A cég1 a helyrajzi szám7 hrsz. alatt felvett, természetben a III. r. alperes címe pinceszinten található, 29 m2 alapterületű garázst 2010. augusztus 17-én kelt adásvételi

szerződéssel eladta a III. rendű alperes részére, akinek tulajdonjogát bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba, a garázst birtokba vette. A felperesek tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét a földhivatal 2014. november 4-én elutasította.

[25] Az elsőfokú bíróság határozatának jogi indokolásában bizonyítatlannak találta azon felperesi állítást, hogy a cég1 építtető és a cég2 között adásvételi előszerződés jött volna létre 1994-ben a perbeli ingatlanokra. Rámutatott arra, hogy a felperesek által F/8 csatolt adásvételi előszerződés tárgya nem a perbeli ingatlanok voltak. Megállapította, hogy a cég1 és a cég2 között 2000. szeptember 14-én kelt végleges adásvételi szerződés csupán a helyrajzi szám2 hrsz. alatti 139 m2 alapterületű társasházi lakásra vonatkozott. Az adásvételi szerződés és a tulajdoni lapok alapján megállapította azt is, hogy helyrajzi szám6, /7. és a /10 hrsz. alatti tárolók és garázs bejegyzett tulajdonosa 1993. április 30-tól a cég1 volt, a tárolók tekintetében 2008. szeptember 16-ig, majd ezt követően a II. rendű alperes. Az A/7 hrsz. alatti garázs tulajdonosa 2010. szeptember 20-ig volt a cég1, ezt követően pedig a III. rendű alperes. Jelentőséget tulajdonított annak, hogy a tárolók vonatkozásában a felperesek tulajdonjog bejegyzési kérelmét 2014-ben elutasították, és ezt megelőzően a felperesek nem kérték tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését a tárolókra és a garázusra. Minderre figyelemmel bizonyítatlannak találta a felperesek azon állítását, hogy a tárolók és a garázs vonatkozásában a cég1 és a cég2 között adásvételi előszerződés vagy végleges adásvételi szerződés jött volna létre. Irrelevánsnak tartotta a felperesek azon hivatkozását, hogy kinek a hibájából nem tüntették fel a cég1 és a cég2 közötti 2000-ben létrejött adásvételi szerződésben a két tárolót és a garázst. A rPtk. 117. § (3) bekezdésére utalva hangsúlyozta, hogy a tárolók és a garázs vonatkozásában nincs olyan írásba foglalt szerződés, amely a cég2 tulajdonjogát bizonyítaná, amelynek körében tanúl tanú vallomását irrelevánsnak tekintette. Hangsúlyozta, hogy a felperesek a garázs és a tárolók tekintetében nem a tulajdonossal kötöttek adásvételi szerződést, ezért az 1997. október 20-án kötött szerződés a rPtk. 117. § (1) bekezdésére figyelemmel joghatás kiváltására alkalmatlan. Ezzel szemben a II. és III. rendű alperesek okiratokkal bizonyították, hogy adásvételi szerződéssel a cég1 tulajdonostól szerezték meg a perbeli ingatlanok tulajdonjogát, amelyet az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyeztek.

[26] Ekörben a felperesek törlési keresetét megalapozatlannak tartotta figyelemmel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 2014. március 14. napjáig hatályos 63. § (2) bekezdésére, hiszen a törlési kereset a bejegyzéstől számított három év alatt lehetett megindítani azzal szemben, aki az előző bejegyzés érvényességében bízva jóhiszeműen szerzett jogot. Megállapította, hogy a felperesek a II. és a III. rendű alperesek tulajdonjogának bejegyzését, azaz 2008. és 2010. évet követően három éven belül nem terjesztettek elő törlési keresetet. Kifejtette, hogy a felpereseknek a II. rendű alperes rosszhiszeműségére való hivatkozása alaptalan, a III. rendű alperes rosszhiszeműségére tényelőadást nem tettek, ennél fogva azt nem is bizonyították.

[27] A fentiekre figyelemmel megállapította, hogy a felperesek megalapozatlanul hivatkoztak a II. és III. rendű alperessel szemben a tárolók és a garázs többszöri eladására a rPtk. 117. § (4) bekezdésére alapítottn.

[28] Megalapozatlannak tartotta a felpereseknek a II. és a III. rendű alperesek tekintetében a régi Ptk. 203. § (1) bekezdésére való hivatkozását is. Rámutatott arra, hogy a perben nem merült fel adat arra vonatkozóan, hogy az eladó cég1-vel szemben a felpereseknek 2008-ban és 2010-ben az adásvételi szerződések megkötésekor bármilyen igénye, követelése állt volna fenn, amelyeknek fedezetül szolgáltak volna a perbeli tárolók és a garázs. A fentiekben pedig kifejtésre került, hogy a II. és a III. rendű alperesek rosszhiszemősége sem állapítható meg a szerződéskötés során. Rámutatott arra is, hogy a rPtk. 203 § (1) bekezdése a szerződés hatálytalanságát eredményezi, amelynek jogkövetkezménye az, hogy az adott vagyontárgy, jelen esetben a tárolók és a garázs fedezeti jellege fennmarad, azaz a jogosult követelésének kielégítéséül szolgálhat, azaz tulajdonjogot a rPtk. 203. § (1) bekezdésére való hivatkozás nem eredményez, a felperesek erre tulajdonjog bejegyzési és törlési keresetet nem alapíthatnak.

[29] A IV. rendű alperessel szemben előterjesztett kereset vonatkozásában megállapította a rendelkezésre álló iratok alapján, hogy nem vitásan a cég1 a helyrajzi szám2 hrsz. alatti lakást csak 2000. szeptember 14-én értékesítette a cég2 részére. A cég2 ezt követően kötötte meg a felperesekkel az adásvételi szerződés módosítását, és a kiegészítését. Nem volt vitás ugyanakkor, hogy a felperesek már 1994-ben a lakás birtokába léptek és azóta is folyamatosan használják az ingatlant, továbbá a közös költséget és egyéb közüzemi költségeket fizetik. Megállapította, hogy a cég2 2016-ban nyilvános pályázat alapján árverés útján ismételtén értékesítette a perbeli lakást a IV. rendű alperes részére, akinek a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, így többszörös értékesítés történt. Rögzítette, hogy a felperes által kötött adásvételi szerződés a rPtk., míg a IV. rendű alperes által kötött adásvételi szerződés a Ptk. hatálya alatt jött létre, ezért elsődlegesen abban kellett állást foglalnia, hogy a felek jogviszonyára melyik Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni. Megállapította, hogy mivel a IV. rendű alperes által kötött szerződést a Ptk. alapján kell elbírálni, ezért a felpereseknek a rPtk. 117. § (4) bekezdésére alapított hivatkozása megalapozatlan. Rögzítette, hogy a rPtk. hatálya alatt a lakás vonatkozásában többszöri eladás nem történt, ezért a rPtk. 117. § (4) bekezdése nem alkalmazható, ugyanakkor a Ptk. a többszöri eladásra vonatkozó szabályokat nem tartalmaz.

[30] A Ptk. 5:174. § (1) bekezdése és az 5:175. § (1) bekezdésére utalva kifejtette, hogy a felperesek keresete megalapozatlan. Ugyanakkor a fentiekre figyelemmel nem is vizsgálendő a IV. rendű alperesnek a felperesek által 1997-ben kötött adásvételi szerződés létre nem jöttére vonatkozó álláspontja, mivel az szükségtelen. Kifejtette azt is, hogy a IV. rendű alperes rosszhiszemőségét önmagában nem alapozza meg azon tény, hogy a IV. rendű alperes által kötött adásvételi szerződés megkötésének időpontjában a felperesek voltak birtokban. A pályázati feltételek alapján a IV. rendű alperes tudomással bírt a perbeli ingatlan felperesi birtoklásáról, a felperesek tulajdoni igényéről, és annak többszöri, jogerős földhivatali elutasításáról is. Rosszhiszemőségét az sem támasztja alá, hogy a lakást a becsértéknél lényegesen alacsonyabb áron vásárolta meg, különös tekintettel az ingatlanra vonatkozó felperesi igényre továbbá arra, hogy az ingatlan állapotáról nem tudott meggyőződni.

[31] Megalapozatlannak tartotta a felpereseknek a IV. rendű alperes által kötött adásvételi szerződés hatálytalanságára vonatkozó hivatkozását is. Rögzítette, hogy nem merült fel adat arra nézve, hogy 2016-ban a IV. rendű alperes szerződéskötésekor a felpereseknek követelése állt volna fenn a cég2-vel szemben. Ugyanakkor fenntartotta azon indokait, hogy a felperesek a szerződés hatálytalansága, fedezetelvonó jellegének bizonyítottága esetén sem érvényesíthetnek erre alapítottnan tulajdonjogi igényt a IV. rendű alperessel szemben.

[32] Az V. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetet is megalapozatlannak találta, mert a felperesek a jelzálogszerződés érvénytelenségének megállapítása körében nem rendelkeznek perbeli legitimációval.

[33] A felperesek fellebbezésükben elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének a kereseti kérelemnek megfelelő megváltoztatását kérték, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését, továbbá az alperesek egyetemleges kötelezését a másodfokú perköltség megfizetésére.

[34] Megítélésük szerint az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás hiányos, ezért annak kiegészítése szükséges a továbbiakkal: Az elsőfokú ítélet nem rögzíti, hogy a felperesek már az 1997. október 20-án kötött adásvételi szerződést megelőzően, 1996-ban birtokba léptek. Rámutattak arra, hogy a Kúria mint felülvizsgálati bíróság már a Pfv.V.20.305/2020/12. számú részítéletében megállapította, hogy a felperesek mint vevők és a cég2 mint eladó - ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos - között érvényes adásvételi szerződés jött létre 1997. október 20-án a perbeli ingatlanokra. Az elsőfokú ítélet [24] és [25] pontjaiban foglalt tényállás kiegészítésre szorul azzal is, hogy a felperesek és a cég2 között 1997. október 20-án létrejött szerződés aláírására és a cég2 képviselőjére személy3 és személy4 igazgatósági tagok ténylegesen jogosultak voltak, így annak módosítására is 2001. március 9-én. Az 1997. október 20-ai szerződés ezért alkalmas a felperesek tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetésére, amelyet a cég2 felszámolója törvénysértően, szándékosan megakadályozott. A tényállás [35] pontja is figyelmen kívül hagyta a Kúria fent megjelölt ítéletében rögzítetteket. A tényállás hiányos a körben is, hogy a felperesek és a cég2 között 1997. október 20. napján létrejött perbeli ingatlanokra vonatkozó érvényes, hatályos adásvételi szerződéssel a cég2 hozzájárult a felperesek tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez és átruházta az ingatlanok birtoklásának jogát is. Ezt követően a cég2 még egyszer eladta 2016. május 12. napján a lakásingatlant a IV. rendű alperesnek, a cég1 pedig ismételten, másodjára eladta a 33 m2 területű tárolót a II. rendű alperes részére és a 29 m2 alapterületű garázst a III. rendű alperes részére. Kiegészítendő az ítéleti tényállás azzal is, hogy a II., III. és IV. rendű alperesek kifejezetten tudták, hogy az eladók nincsenek az ingatlanok birtokában és az ingatlanokat a felperesek birtokolják és használják, amely alapján peres eljárás is indult, ezért a II., III. és IV. rendű alperesek nem tekinthető jóhiszemű vevőknek; továbbá azzal is, hogy a cég2, valamint a cég1 között 1994. szeptember 26-án kelt adásvételi előszerződés tévesen tartalmazza annak tárgyát.

[35] Jelentősége van annak is, hogy a cég1 és a cég2 között 2000. szeptember 14. napján létrejött végleges adásvételi szerződés az előszerződéstől eltérően a helyrajzi szám1 hrsz.-ú ingatlan 268/10000 tulajdoni hányadára és nem az előszerződésben írt 253/10000 tulajdoni hányadra vonatkozik. A végleges szerződésben a társasházi közös tulajdoni hányadból 206/10000 tulajdoni hányad jutott, azaz 62/10000 tulajdoni hányad a lakástulajdon átruházásával nem került átruházásra. Ez a 62/10000 tulajdoni hányad ugyanakkor megfelel a 33 m² alapterületű tárolónak, amelyet a II. rendű alperes vásárolt meg, valamint az A/7 hrsz. alatti 29 m² alapterületű garázsingatlannak, amelyet a III. rendű alperes vásárolt meg. Érvelésük szerint a 2000. szeptember 14-én kelt végleges adásvételi szerződés egyértelműen 268/10000 tulajdoni hányadra vonatkozott, amely alapján csak az A/2 hrsz.-ú lakásingatlanra jegyezték be a cég2 tulajdonjogát. Az is megállapítható, hogy az A/7 és az A/10 hrsz.-ú ingatlanokra nézve ugyan nem került be a cég2 tulajdonjoga, de a két ingatlant a cég1 kétszeresen adta el a cég2-nek, illetőleg a II. és a III. rendű alpereseknek. A tényállás szempontjából jelentősége van annak is, hogy senki nem támadta meg a felperesek és a cég2 között 1997. október 20-án létrejött perbeli ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződést.

[36] Megítélésük szerint az elsőfokú bíróság az általa megállapított hiányos tényállásból helytelen jogi következtetésre jutott. Megerősítették, hogy a IV. és az V. rendű alperesek között létrejött szerződésen kívül a többi alperes szerződésének érvénytelenségére nem hivatkoztak, e körben a pontosított kereseti kérelem csak hatálytalanságra vonatkozott. Folyamatosan azzal érveltek, hogy a cég2 szándékos magatartásával akadályozta meg a felperesek tulajdonjogának és a haszonélvezeti jogának bejegyzését. Az ítéltábla törvényességi felügyeleti eljárásban hozott és F/23 alatt csatolt határozata alapján megállapítható, hogy a cég2 nem tett eleget a képviseleti jogosultság helyreállítására vonatkozó kötelezettségének, és ezen jogszerűtlen állapotot fenntartva a felszámoló rosszhiszemű magatartásával utat nyitott a perbeli ingatlan újbóli eladásának, amely adásvételi szerződés szükségképpen hatálytalan a felperesekkel szemben.

[37] Hivatkoztak a BDT2000. 273. szám alatt közzétett eseti döntésben foglaltakra, amelynek értelmében a törvény ereje tulajdonosi jogokkal ruházta fel a felpereseket a szerződés megkötésének napjától, ezért minden olyan későbbi, az ingatlanokra vonatkozó jognyilatkozat, amelyhez a szerződő felek nem járultak hozzá, hatálytalan és semmis. Hangsúlyozták, hogy helytelenül nem tulajdonított jelentőséget az elsőfokú bíróság annak a körülménynek, hogy a cég1 és cég2 között 2000. szeptember 14. napján létrejött okiratban, annak 1. pontjában konkrétan visszautaltak a felek az 1994 szeptemberében kelt adásvételi előszerződésre. Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta azt a tény is, hogy a perbeli ingatlanok kizárólagos háborítatlan birtokában legkésőbb 1997. október 20-tól a felperesek vannak.

[38] Tévesen jutott az elsőfokú bíróság arra a következtetésre, hogy bizonyítatlan maradt a perbeli tárolókra és a garázsra vonatkozó, a cég1 és a cég2 közötti adásvételi előszerződés, illetve végleges adásvételi szerződés létre jötte. Ezzel szemben megállapítható, hogy az úgynevezett végleges szerződéssel átruházott 268/10000 tulajdoni hányad megfelel az egyébként önálló helyrajzi számra iktatott lakásingatlannak, tárolónak és garáznak, a végleges szerződés e tekintetben pontatlan.

[39] Mivel valamennyi helyiség tekintetében a felperesek birtokba lépése megtörtént, többes eladás esetén csak a jóhiszeműen szerző jogosult kérni a tulajdonjoga bejegyzését. A II. és a III. rendű alperesek tudomással bírtak a felperesi birtoklásról, továbbá a IV. rendű alperes is ismeretében volt annak a ténynek, hogy az ingatlannal kapcsolatos tulajdonjog megállapítására irányuló per van folyamatban, ezért az alperesek nem tekinthetők jóhiszemű szerzőnek.

[40] Rámutattak arra is, hogy a közös képviselő a cég1 által készített alapító okirat adatai alapján állapította meg a közös költséget és ennek megfelelően fizették a 305/10000 rész után járó közös költséget, amely az alábbi ingatlanrészekből tevődött össze: az A/2 hrsz.-ú lakás, ami 206/10000 tulajdoni hányad, az A/4 hrsz.-ú 5 m²-es tároló 8/10000 tulajdoni hányaddal, az A/7 helyrajzi számú 29 m²-es garázs 43/10000 tulajdoni hányaddal, és az A/10 hrsz.-ú 33 m² tároló 48/10000 tulajdoni hányaddal.

[41] Fenntartották azon álláspontjukat, hogy az alperesek nem vitatták a felperes és a cég2 között 1997. október 20-án létrejött adásvételi szerződés érvényességét, amely alapján a felperesek igényelhetik a tulajdonjoguk bejegyzését és amelyhez a jogelőd engedélyére nincs szükség. E körben a Kúria Pfv.VI.21.678/2011/9. számú határozatában foglaltakra hivatkoztak.

[42] Megalapozatlannak tartották a IV. rendű alperessel szemben előterjesztett kereseti kérelem elutasítását. Tévesen érvelt az elsőfokú bíróság akörben, hogy a IV. rendű alperessel kötött adásvételi szerződésre a Ptk. szabályait kell alkalmazni és a rPtk. 117. § (4) bekezdése nem alkalmazható. Hivatkoztak a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ptké.) 50. § (1) bekezdésében foglaltakra, amelyből egyértelműen megállapítható, hogy a jelen perbeli többszöri eladásra a rPtk. rendelkezéseit és annak a 117. § (4) bekezdését kell alkalmazni. Megítélésük szerint helytelenül jutott arra a következtetésre is az elsőfokú bíróság, hogy a IV. rendű alperes jóhiszeműen járt el, és a Ptk. 5:174. § (1) bekezdése irányadó. Vitatták a IV. rendű alperes jóhiszeműségét arra is figyelemmel, hogy a perbeli ingatlan a településének legszebb hegyoldali részén teljes panorámás helyen fekszik, és 2016 májusában is legalább 1.000.000 forint volt az ingatlan négyzetméterenkénti ára, azaz a legkevesebb forgalmi értéke 139.000.000 forint volt a 10.100.000 forint vételárhoz képest.

[43] Tévesnek tartották azon elsőfokú bírósági álláspontot is, hogy a IV. és az V. rendű alperesek között létrejött szerződés nem fedezetelvonó szerződés, hiszen teljesen egyértelműen arra irányul, hogy pernyertesség esetén a felperesekkel szemben olyan követelést támasszon, amely az adott esetben meghaladhatja a perbeli ingatlan forgalmi értékét. Tévedett az elsőfokú bíróság akkor is, amikor megállapította, hogy nincs keresetösségi joguk a IV. és az V. rendű alperes között létrejött szerződés érvénytelenségének megállapítása tekintetében. A felperesek tehermentesen szerezték meg az ingatlan

tulajdonjogát, így a harmadik személyek között létrejött jogügylet közvetlenül kihat az ő jogszerzésükre, ezért igazolt az a jogi érdek, amely alapján a keresetösségi joguk fennáll. Jogi érdekeltységüket az alapozza meg, hogy a tulajdonukat képező ingatlant rosszhiszeműen csekély ellenérték fejében megszerző IV. rendű alperes olyan jelzáloggal terhelte, amelyért a felpereseknek kellene helytállniuk.

[44] Hangsúlyozták, hogy a III. rendű alperes jogi képviselő nélkül járt el, így valamennyi nyilatkozata hatálytalan, ami egyben azt is jelenti, hogy a III. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte. A bíróság kioktatását követően sem pótolta a III. rendű alperes a mulasztását, nem gondoskodott jogi képviseléről, ennél fogva az ellenkérelmében foglaltak és perbeli cselekményei a rPp. 73/B. § (1) bekezdése értelmében hatálytalanok, ezért tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a felpereseknek a III. rendű alperessel szembeni keresetét elutasította.

[45] A II. rendű felperes a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 33.P.85.012/2021. számon folyt eljárásra, és a Fővárosi Törvényszék mint másodfokú bíróság 52.Pf.631/200/2017/62. számú ítéletére utalva kifejtette, hogy ténybelileg egyértelműen hivatkoztak arra a körülményre, hogy a cég1 és a cég2 között 2000. szeptember 14-én létrejött végleges adásvételi szerződés hatálytalan szerződés, illetőleg azt a cég2 részéről képviselőre nem jogosult személyek írták alá, ezért ez létre nem jött szerződés.

[46] A IV. rendű alperes rosszhiszeműsége körében hangsúlyozta, hogy a IV. rendű alperes tisztában volt azzal, hogy a felperesek korábban a cég2-vel adásvételi szerződést kötöttek, és 1997. óta – a Kúria mint felülvizsgálati bíróság Pfv.V.20.305/2020/12. számú részítéletének megfelelően jogcímmel – birtokolják az ingatlant. Megkérdőjelezi a IV. rendű alperes jóhiszeműségét az a tény, hogy 10.100.000 forint vételárért vette meg az ingatlant a 139.000.000 forintos forgalmi értékéhez képest. Ennél fogva a megfelelő ellenérték fejében történő szerzést sem lehet megállapítani. Téves tehát az elsőfokú bíróságnak azon érvelése, hogy a Ptk. 5:174. § (1) bekezdése alapján a IV. rendű alperes törvényi védelemben részesülne, és téves a Ptk. 5:175. § (1) bekezdésére való hivatkozás is.

[47] Kifejtette, hogy a Kúria fenti részítéletében foglaltak – különösen a perbeli ingatlanokat érintő szerződések érvényességére vonatkozó megállapítások – a rPp. 229. §-a szerint ítélt dolognak minősülnek, amelyet az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyott. Megítélése szerint az elsőfokú bíróság ítélete a Kúria ítéletével szembe helyezkedve állapítja meg, hogy az I. és a II. rendű felperesek és a cég2 között létrejött perbeli ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződés nem hatályos, nem érvényes, nem terjed ki és nem vonatkozik valamennyi ingatlanra. Kifejtette azt is, hogy a cég2-nek a felperessel kötött adásvételi szerződést követően megszűntek az ingatlannal kapcsolatos tulajdonosi jogosultságai, így az ingatlanok nem képezték a felszámolási vagyron részét, így a cég2 és az alperesek között létrejött szerződések nem létező szerződések.

[48] Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem hallgatta meg tanú2 tanút és a bizonyítási indítvány elutasítását nem is indokolta meg. Fenntartotta a tanú meghallgatására vonatkozó indítványát, melyre tekintettel kéri az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését.

[49] A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperesek másodfokú perköltségben való marasztalását kérte.

[50] Megítélése szerint helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a cég1 és a cég2 között 1994-ben létrejött előszerződés nem terjed ki a tárolókra, továbbá a felperesek többszöri felhívás ellenére nem bizonyították, hogy a tárolók vonatkozásában adásvételi előszerződés vagy végleges adásvételi szerződés jött volna létre a cég1 és a cég2 között. Minderre figyelemmel megállapítható, hogy a cég2 nem szerzett tulajdonjogot a tárolókra. A cég1 és a cég2 közötti adásvétellel összefüggő fellebbezési érvelés kapcsán hangsúlyozta, hogy nem lehet egy külön helyrajzi számon lévő ingatlan részének tekinteni egy olyan ingatlant, amely az ingatlan-nyilvántartásba önálló ingatlanként bejegyzésre került. Éppen ezért az elsőfokú bíróság helyesen mutatott rá, hogy a cég2 és a felperesek közötti adásvételi szerződés 2002-es módosítása a rPtk. 117. § (1) bekezdése alapján joghatás kiváltására alkalmatlan volt, ezért a felperesek alaptalanul hivatkoznak a rPtk. 117. § (4) bekezdése alapján a tárolók többszöri eladására. Rámutatott a Kúriai részítéletében kifejtettekre, továbbá a BDT2021. 4300. számú jogesetben foglaltakra és hangsúlyozta, hogy mivel a per tárgya a felperesek tulajdonjogának megállapítása, a birtoklást megalapozó kötelmi jogcím érvényességének fennállta teljesen irreleváns, amely kötelmi jogcím egyébként a tárolók esetében hiányzik.

[51] Megítélése szerint helyesen rögzítette az elsőfokú bíróság azt is, hogy az érvényesen létrejött adásvételi szerződés alapján a II. rendű alperes tulajdonjoga érvényesen bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba. A jóhiszeműségével összefüggésben a 2/2005. (VI. 15.) PK véleményben foglaltakra hivatkozott. Továbbra is hangsúlyozta, hogy 2008-ban semmilyen törölt bejegyzés vagy széljegyen lévő bejegyzés nem volt, amely bármi alapot adott volna arra, hogy a vevő kételkedjen az ingatlan-nyilvántartásban. A felperesek a II. rendű alperes jogszerzését megelőzően sem tettek semmilyen intézkedést annak érdekében, hogy a tárolók vonatkozásában vélelmezett tulajdonjogukat bejegyezzék. Külön kiemelte, hogy a tárolók megvásárlására ellenérték fejében került sor. Tévesnek tartotta azon felperesi álláspontot, hogy a rPtk. 117. §-a alapján az adásvételhez a tárolók birtokbaadása is szükséges lenne, ugyanis a tulajdonjog megszerzéséhez a szerződésen kívül a szerződő fél tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése is szükséges, ezért a tulajdonszerző az érvényes jogcímen alapuló bejegyzéssel a tulajdonjogot megszerzi akkor is, ha az ingatlant még nem vette birtokba.

[52] Álláspontja szerint helytállóan utalt az elsőfokú bíróság arra is, hogy a II. rendű alperes tulajdonjogának törlése iránti keresetet a felperesek nem az előírt jogvesztő határidőben terjesztették elő. Ugyanakkor a kereset nem is felel meg a 2/2005. PK

véleményben foglaltaknak, hiszen a II. rendű alperes tulajdonjoga bejegyzésének érvénytelenségére irányuló petitum az elsőfokú eljárás során nem volt előterjesztve.

[53] Helytállóan mutatott rá az elsőfokú bíróság arra is, hogy a felperesek nem támasztották alá a fedezetelvonó szerződés konjunktív feltételeinek fennállását. Így különösen azt, hogy mely, az adásvételi szerződés megkötésekor fennállott, a cég2-vel szembeni igényük kielégülése hiúsult meg, amelynek fedezetéül szolgáltak volna a tárolók. A felperesek ekörben kizárólag a II. rendű alperes rosszhiszeműségére hivatkoztak, azonban hangsúlyozta, hogy önmagában az, hogy az eladó nincs az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában az adásvétel tárgyának birtokában nem jelenti azt, hogy a II. rendű alperes mint vevő, rosszhiszemű lenne.

[54] Rámutatott arra, hogy a II. rendű felperes fellebbezése következetlen, mivel nem rögzíti egyértelműen, hogy a cég1 - cég2 adásvételi szerződés nemlétezésére, érvénytelensége vagy hatálytalanságára hivatkozik. Hangsúlyozta, hogy a felperesek kereseti kérelmükben sem a nemlétezés, sem az érvénytelenség, sem a hatálytalanság megállapítását nem kérték az elsőfokú bíróságtól.

[55] A IV. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperesek másodfokú perköltségben való marasztalását. Megítélése szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást és helyes jogi következtetés alapján hozta meg az ítéletét.

[56] Kérte az elsőfokú bíróság ítéletének [79] bekezdésében foglaltak kijavítását, tekintettel arra, hogy a perbeli ingatlant 2019. szeptember 22-től a IV. rendű alperes birtokolja, mivel az végrehajtó neve önálló bírósági végrehajtó előtt 540.V.970/2019. számon folyamatban volt végrehajtási eljárás keretében a végrehajtó a perbeli ingatlant a IV. rendű alperes birtokába adta. Ezt a tényt a felperesek soha nem vitatták.

[57] Fenntartotta a cég2 és a felperesek között 1997. október 20-án kelt szerződés létre nem jöttére vonatkozó jogi álláspontját és részletes jogi érvelését, amennyiben az ítéltábla a felperesnek a rPtk. 117. § (4) bekezdésére alapított keresetét megalapozottnak tartja. Helytállónak tartotta az elsőfokú bíróság által a IV. rendű alperes rosszhiszeműsége körében, továbbá a IV. rendű alperes által kötött adásvételi szerződés fedezetelvonó jellegének hiánya körében kifejtetteket.

[58] A felperesek által előterjesztett fellebbezések közötti ellentmondások tekintetében kiemelte, hogy megalapozatlanul hivatkozik a II. rendű felperes fellebbezésében a PKKB és a Fővárosi Törvényszék előtt folyamatban volt eljárásokra, és minden jogalapot nélkülöz az az állítása, miszerint a felperesek a cég1 és a cég2 között 2000. szeptember 14-én

kelt adásvételi szerződés hatálytalanságára hivatkoztak az elsőfokú eljárásban, mert ilyen tartalmú kereseti kérelmet soha terjesztettek elő.

[59] Hangsúlyozta, hogy a Fővárosi Törvényszék mint másodfokú bíróság a 47.Pf.633.330/2021/12. számú határozatában jogerősen megállapította, hogy a cég² és a IV. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés érvényes. Ennek következtében a felperes által a perben és a fellebbezésben ekörben tett nyilatkozatok nem bírnak relevanciával.

[60] Megítélése szerint a 2016. május 12-én kelt adásvételi szerződésre a Ptk 1. §-a értelmében a jelenleg is hatályos Ptk.-t kell alkalmazni, mivel a szerződés a Ptk. hatályba lépését követően jött létre. Ez az adásvételi szerződés nem a rPtk. hatálybalépésekor fennálló kötelemmel kapcsolatos, nem a korábbi adásvételi szerződésre, mint kötelemmre épül, új kötelek minősül, amely semmilyen korábbi kötelemmel nincs összefüggésben. Ezt az álláspontot támasztja alá a Fővárosi Törvényszék mint másodfokú bíróság 47.Pf.633.330/2021/12. számú ítélete, mivel abban is a 2016. május 12-én megkötött szerződésre a Ptk. rendelkezéseit alkalmazták.

[61] Megalapozatlannak tartotta a felpereseknek a rPtk. 117. § (4) bekezdésére hivatkozását, mivel a perbeli ingatlanra vonatkozó tulajdoni lapból megállapítható, hogy a cég² a tulajdonjoga bejegyzését követően a perbeli ingatlan vonatkozásában csak egy szerződést kötött, méghozzá a IV. rendű alperessel. A cég² részéről a tulajdonjoga bejegyzését követően, azaz 2000. szeptember 19. után több eladás nem történt, ezért a rPtk. 117. § (4) bekezdésében foglalt többszöri eladás nem valósult meg. Hivatkozott továbbá a BH2021. 15. számú eseti döntésben foglaltakra is ekörben és rámutatott arra, hogy a birtokkal megerősített jogcímvédelem jogintézményét a Ptk. az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége és a bejegyzés konstitutív hatálya megerősítésének érdekében megszüntette, figyelemmel a Ptk. 5:38. § (2) bekezdésében foglaltakra is.

[62] Megítélése szerint a felperesek által hivatkozott Kúria Pfv.20.305/2020/12. számú részítélete jelen per tárgya, a felperes tulajdonjogának megállapítására vonatkozóan érdemi rendelkezést nem tartalmaz, és a felperesi kereseti kérelem vonatkozásában relevanciával nem bír. Hangsúlyozta, hogy a Kúria nem azt mondta ki általánosságban, hogy az 1997. október 20-ai adásvételi szerződés kötőerővel bír, hanem azt mondta ki, hogy amíg annak semmisségére nem hivatkozik valaki, addig érvényesnek kell tekinteni. A perben azonban kifejezetten az adásvételi szerződés nemlétezésére hivatkozott érdemi ellenkérelmében a IV. rendű alperes.

[63] Hangsúlyozta, hogy a IV. rendű alperes által kötött adásvételi szerződést a Fővárosi Törvényszék ítélete alapján érvényesnek kell tekinteni. Az ítélet részletesen rögzíti a IV. rendű alperes tulajdonszerzésének körülményeit is. Határozott álláspontja, hogy önmagában azon tény, miszerint a IV. rendű alperes felszámolási eljárás keretében vásárolta meg az ingatlant, kizárja az adásvételi szerződés fedezetelvonó jellegét, mivel annak

megkötésére a felszámolási eljárás során lefolytatott árverésen mindenki számára nyilvános keretek között került sor. Ezen túlmenően - ahogyan az elsőfokú bíróság is megállapította - a fedezetelvonó szerződés valamennyi tényállási eleme hiányzik. Utalt az 1/2011. PK vélemény 3. pontjában foglaltakra és megállapította, hogy a felperesnek a cég2-vel szemben az adásvételi szerződés megkötésének pillanatában nem állt fenn követelése. Ugyanakkor a Fővárosi Törvényszék jogerős ítéletében tényként rögzítésre került, hogy a IV. rendű alperes teljes mértékben jóhiszeműen járt el az adásvételi szerződés megkötésekor.

[64] Az V. rendű alperessel szemben előterjesztett fellebbezés vonatkozásában az elsőfokú bíróság ítéletében foglaltakat helytállónak tekintette. Hangsúlyozta, hogy amennyiben a IV. és az V. rendű alperes között létrejött szerződés érvénytelen lenne, abban az esetben sem kerülne az érvénytelenség jogkövetkezményeként a felperesek tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre. Kifejtette a Ptk. 6:95. §-ával kapcsolatos jogi álláspontját és határozottan állította, hogy az V. rendű alperessel megkötött zálogszerződés nem ütközik a Ptk. kógens rendelkezéseibe. Ugyanakkor rámutatott arra, hogy a felperesek keresetükben nem tettek tényelőadást arra vonatkozóan, hogy a jelzálogszerződést miért tekintik tilos szerződésnek. Megítélése szerint ekörben azonban a felpereseknek hiányzik a Ptk. 6:88. § (3) bekezdésében megkövetelt kereshetőségi joga is.

[65] Az V. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperesek másodfokú perköltségben való marasztalását.

[66] Kiemelte, hogy a Fővárosi Törvényszék mint másodfokú bíróság 47.Pf.633.330/2021/12. számú ítélete értelmében a cég2 és a IV. rendű alperes között létrejött adásvétel érvényes. A IV. rendű alperes és közte létrejött jelzálogszerződés kapcsán hangsúlyozta, hogy a felperesek nem tettek tényelőadást a szerződés létrejöttének vitatott körülményeire, és nem bizonyították, hogy e körben az alperesek rosszhiszeműen jártak el, és azt sem, hogy a szerződés megkötésével az alperesek célja a felperesi követelés alapjának elvonása volt. A felperesek nem fejtették ki álláspontjukat arra vonatkozóan sem, hogy a jelzálogszerződést miért tekintik tilos szerződésnek, és az mely jogszabály kógens rendelkezésébe ütközik. Nyomatékosan hangsúlyozta, hogy amennyiben a IV. és az V. rendű alperesek közötti szerződés érvénytelen lenne, abban az esetben sem lehetne a felperesek tulajdonjogát az érvénytelenség jogkövetkezményeként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni. A felpereseknek hiányzik a Ptk. 6:88. § (3) bekezdésében megkövetelt kereshetőségi joga is.

[67] A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a cég1 és a cég2 között 2000. szeptember 14-én létrejött adásvételi szerződés körében kiegészíti annak 3. pontja 2. bekezdésével, amelyben: A szerződő felek kijelentik, hogy az 1. pontban (268/10.000) és a 2. pontban (206/10.000) meghatározott tulajdoni hányadok közötti különbség ténylegesen nem jelent egyik fél számára sem vagyonesztést vagy vagyonszaporulatot, az eltérés kizárólag a társasház alapító okiratának elkészítésére, a tulajdoni hányadok egészéhez és egymáshoz viszonyított arányosítására vezethető vissza.

[68] A felperesek fellebbezése nem megalapozott.

[69] A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy a fenti kiegészítést meghaladóan az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, döntésével az ítéltábla egyetért a nagyobb részt helytálló jogi következtetések alábbiakban kifejtett pontosításával.

[70] Indokolatlan a felpereseknek a fenti [67] pontot meghaladó tényállás kiegészítés iránti kérelme, mivel az elsőfokú ítélet [23] pontja megfelelően tartalmazza a felperesi birtokba lépésre vonatkozó tényeket, továbbá a fellebbezésben megjelölt további tények – így az 1997. október 20-i adásvételi szerződés aláírására jogosultak köre, a felszámoló magatartása, a cégbírói jogerős határozatban, és a Kúria Pfv.V.20.305/2020/12. számú részítéletében tett megállapítások – a jogvita elbírálásának szempontjából nem bírnak relevanciával az alábbiakban kifejtettekhez is figyelemmel.

[71] A felperesek fellebbezési érvelésével szemben a cég1 és a cég2 között 1994. szeptember 26-án kelt adásvételi előszerződés és a 2000. szeptember 14-én kelt adásvételi szerződés tartalmának összevetése alapján helytállóan jutott arra a megállapításra az elsőfokú bíróság, hogy bizonyítatlan maradt a felperesek azon állítása, miszerint a cég1 és a cég2 közötti adásvétel a helyrajzi szám2. hrsz. alatti társasházi lakáson túl a tárolókra és a garázsra is kiterjedt. Megalapozatlanul hivatkoznak a felperesek arra, hogy az adásvételi szerződés 1. pontjában és az előszerződés 2. pontjában rögzített, a jogügylet tárgyaként megjelölt, eltérő épületben lévő osztatlan közös tulajdoni hányad mértéke egymásnak megfeleltethető lenne. Téves a felperesek azon okfejtése, hogy az adásvételi szerződés igazolja azt a tényt, hogy a szerződésben rögzített 268/10000 tulajdoni hányad a lakás 206/10000 tulajdoni hányadán túl – a 62/10000 tekintetében – magába foglalja a tárolókat és a garázst is. A tényállás kiegészítése körében rögzített adásvételi szerződés 3. pontjából egyértelműen, és kétséget kizáróan megállapítható, hogy az előszerződésben rögzített 268/10000 tulajdoni hányad ellenére a végleges adásvételi szerződéssel a szerződést kötő felek akarata kizárólag a lakásnak megfelelő 206/10000 tulajdoni hányad adásvételére irányult. Ugyanakkor matematikailag sem azonosítható a felperesek által hivatkozott 62/10000 tulajdoni hányad a tárolókkal és a garázzsal, figyelemmel a 2000. április 10-én kelt társasházi alapító okiratban rögzített méretekre, megjelölésekre és az azokhoz tartozó tulajdoni hányadokra, amelyeket egyébként már a felperesek és a cég2 közötti adásvételi szerződésmódosítások is tartalmaznak.

[72] Helytállóan tulajdonított jelentőséget a II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében annak is ekörben, hogy a cég1 és a cég2 közötti adásvétel megkötésének időpontjában – 2000. szeptember 14-én – már megtörtént az ingatlan albetétesítése, azaz ismert volt a tárolók és a garázs helyrajzi száma, mérete, a hozzátartozó tulajdoni hányad, azok önálló ingatlanak minősültek, ezért a felperesek nem hivatkozhatnak alappal arra, hogy a tárolókat és a garázst a lakás részeként értékesítette a cég1 a cég2 Rt-nek, azaz az adásvétel – azok hrsz.-mal való megjelölése nélkül – kiterjedne a tárolókra és a garázsra.

[73] A felperes által hivatkozott 1995. május 25-én kelt társasházi alapító okirattervezet, és az annak megfelelő közös költség megfizetésének bizonyítása sem alkalmas azon felperesi érvelés alátámasztására, hogy a cég2 nem csak a lakást, hanem a tárolókat és a garázst is megvásárolta a cég1-től. Ezzel összefüggésben - a felperesi fellebbezésben foglaltakkal ellentétben - az elsőfokú bíróság helytállóan mutatott rá arra az ítéletének [96] pontjában, hogy a tanúvallomás nem alkalmas a felperesi igény bizonyítására, és a szerződés tartalmának meghatározására, ezért helytállóan mellőzte a tanú2 tanú meghallgatására irányuló bizonyítási indítványt annak szükségtelensége okán, arra is figyelemmel, hogy tanú1 tanúvallomása sem igazolta ekörben a felperesek állítását.

[74] A fentiekből következően az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra az álláspontra, hogy a helyrajzi szám6 hrsz. és ahelyrajzi szám3 hrsz. alatti tárolók, valamint a helyrajzi szám7 hrsz. alatti garázs a cég1 tulajdonában maradt a II. rendű, és a III. rendű alperesek részére történő értékesítésig. Az értékesítés azonban a felperesek jogát nem érintette, hiszen a cég1 ezen ingatlanokat a cég2 részére nem adta el, az ingatlanok ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjogát a cég2 soha nem szerezte meg, ezért azokat a felpereseknek nem adhatta el, a felperesekkel a tárolókra és a garázsra kötött adásvételi szerződése joghatás kiváltására alkalmatlan. Minderre figyelemmel pedig fel sem merül a tárolók és a garázs többszörös értékesítésének ténye, továbbá a rPtk. 117. § (4) bekezdésének az alkalmazása.

[75] A fentiekből egyben az is következik, hogy nincs jelentősége a II. rendű és a III. rendű alperesek jó- vagy rosszhiszeműségének, továbbá az elsőfokú bíróság által hivatkozott, az Inyvtv. 63. § (2) bekezdése szerinti törlési kereset előterjesztésére nyitvaálló határidő betartásának sem, ezért az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásából mellőzi az erre vonatkozó [101] – [104] pontokat.

[76] Rámutat az ítéltábla arra, hogy a felperesek a Fővárosi Törvényszék előtt 2022. február 1-én tartott tárgyaláson, a 22.P.24.142/2018/103. számú jegyzőkönyvben rögzítetten pontosították kereseti kérelmüket éppen az érvénytelenség és a hatálytalanság körében, és egyértelműen nyilatkoztak arra, hogy kizárólag a IV. rendű és az V. rendű alperes által kötött zálogszerződés érvénytelenségét állítják, továbbá valamennyi alperes esetében hatálytalanságra hivatkoztak. A cég1 és a cég2 közötti szerződésnek - a cég2 részéről a jogosulatlan aláírók eljárására alapított - „hatálytalanságára” (helyesen: létre nem jöttére) az elsőfokú eljárás során nem terjedt ki a felperesek tényállítása és jogi érvelése sem, ezért ezt az ítéltábla a per korábbi adataira is figyelemmel a rPp. 64. § (3) bekezdése és a 235. § (1) bekezdése alapján figyelmen kívül hagyta.

[77] Megalapozatlan a felperesek fellebbezése a III. rendű alperes elsőfokú eljárásban tett nyilatkozatának hatálytalansága körében. A rPp. 73/A. § (1) bekezdés b) pontja értelmében az eljárásban a jogi képviselő kötelező. A jogi képviselő nélkül eljáró felet a rPp. 7. § (2) bekezdése szerint a perbeli kötelezettségeiről, a 73/B. § (1) bekezdés c) pontja szerint pedig a jogi képviselő nélküli eljárás jogkövetkezményéről, az eljárási cselekmények

hatálytalanságáról tájékoztatni kell. Nem vitásan azonban az elsőfokú eljárásban az alperesek tájékoztatása csak az alperesek érdemi nyilatkozatainak előadását követően, a 22.P.24.142/2018/91. számú jegyzőkönyv szerint a 2021. szeptember 23-i tárgyaláson történt meg. A bírói tájékoztatás hiánya nem értékelhető az alperesek terhére, ezért a fellebbezés érvelésével szemben a III. rendű alperesnek a bírói tájékoztatást megelőzően előterjesztett érdemi nyilatkozatai nem tekinthetők hatálytalannak.

[78] A IV. rendű alperessel szemben előterjesztett kereset tekintetében elsődlegesen abban kellett állást foglalni, hogy a perbeli jogvitát a rPtk. vagy a jelenleg is hatályos Ptk. rendelkezései alapján kell elbírálni. Helytállóan alkalmazta az elsőfokú bíróság a perbeli jogvitára a Ptk. rendelkezéseit, annak ellenére, hogy a felpereseknek a cég2-vel kötött adásvételi szerződésére a rPtk. szabályai az irányadók. Helyesen hivatkozott a IV. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében arra, hogy a jogvitában nem a Ptké. 50. § (1) bekezdésének, hanem a Ptké. 1. §-ának van jelentősége, amely szerint a 2014. március 15-ét követően keletkezett tényekre és jogviszonyokra a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni. Ugyanis a IV. rendű alperes a cég2-vel a lakásra vonatkozó adásvételi szerződését 2016 májusában kötötte meg - amire nyilvánvalóan a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni -, amely szerződés nincs összefüggésben a felperesek korábbi adásvételi szerződésével, nem a Ptk. hatályba lépésekor fennálló kötelemmel kapcsolatos, hanem attól független, új kötelemnél minősül. Rámutat arra is az ítéltábla, hogy a felpereseknek az 1997-ben létrejött szerződésből eredően csak az eladóval szemben keletkezett tulajdonjog bejegyzése iránti kötelmi igénye. A IV. rendű alperessel szemben a felpereseknek a többszöri eladásra alapított igénye csak a 2016 májusában kötött adásvétellel, azaz a Ptk. hatályba lépése után történt új ténnyel keletkeztethető. Ugyanakkor mindez egyben annak a megállapítását is eredményezi, hogy a rPtk. hatálya alatt nem történt többszörös értékesítés, ezért a rPtk. szabályait nem lehet alkalmazni, a jogvitára a Ptk. rendelkezései az irányadók. Hasonló álláspontot foglalt el a Pécsi Ítéltábla is a PJD2021. 15. számú határozatában.

[79] A fentieket támasztja alá a Kúria BH2021. 15. számon közzétett döntése is – ahogyan arra a IV. rendű alperes is hivatkozott fellebbezési ellenkérelmében –, amelyben a Kúria arra az álláspontra helyezkedett egy 2010-ben és 2017-ben történt többszörös ingatlanértékesítés kapcsán, hogy a rPtk. 117. § (4) bekezdése nem alkalmazható, ez alapján nem kérhette a tulajdonjogának a bejegyzését az a fél, aki korábban birtokba lépett, mivel a birtokkal megerősített jogcímvédelem jogintézményét a Ptk. az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége és a bejegyzés konstitutív hatálya megerősítésének az érdekében megszüntette. Ebből következik, hogy ha a tulajdonos az ingatlan átruházására több jogosult felé is kötelezettséget vállal, azt, hogy a több szerződő fél jogosult közül melyik szerzi meg a tulajdonjogot az dönti el, hogy kinek a tulajdonjogát jegyzi be az ingatlan-nyilvántartásba a Ptk. 5:38. § (2) bekezdésére is figyelemmel. Mindebből következően a felperesek megalapozatlanul alapították a IV. rendű alperessel szemben fennálló igényüket a rPtk. 117. § (4) bekezdésére.

[80] Emiatt nincs jelentősége annak, hogy a felperesek mely időponttól birtokolták az ingatlanokat és nem alkalmas jogi álláspontjuk alátámasztására – eltérő tényállás miatt sem – a Kúria Pfv.VI.21.678/2011/9. számú határozatában kifejtett érvelés.

[81] A fentiekből annak a megállapítása is következik, hogy a IV. rendű alperes jó- vagy rosszhiszemőségének sincs relevanciája – ahogyan azt a Kúria is rögzítette a BH2021. 15. számú eseti döntésben –, ezért az ítéltábla mellőzi az elsőfokú bíróság ítélete indokolásának [124] – [125] pontjait.

[82] Tévesen hivatkoznak a felperesek a cég2 és a IV. rendű alperes között létrejött szerződés, és a IV. rendű és az V. rendű alperes között létrejött jelzálogszerződés fedezetelvönő jellegére. Helyesen mutatott rá a IV. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében a fedezetelvönő szerződés egyes jogalkalmazási kérdéseiről szóló 1/2011. (VI. 15.) PK véleményben foglaltakra. A PK vélemény 3. pontja szerint a szerződés fedezetelvönő jellegének és ebből következően a relatív hatálytalanság megállapításának feltétele, hogy a szerződés megkötésének időpontjában a jogosultnak a kötelezettel szemben követelése álljon fenn, amelynek a fedezetét a kötelezett el akarja vonni. A 6. pont szerint a perben érvényesített igény értékét pénzben kell meghatározni. A jogosult igénye nem irányulhat a kötelezett és a szerző fél közötti szerződésben kikötött szolgáltatás visszaadására, hanem csak a követelése kielégítésére, annak fedezete megteremtésére. A perben a felpereseknek nem volt olyan tényállítása, hogy akár a cég2-vel szemben, akár a IV. rendű alperessel szemben olyan pénzben kifejezhető igényük, követelésük állna fenn, amelynek fedezetét az alperesek által kötött szerződés tárgya képezi. Rámutat a Fővárosi Ítéltábla arra, hogy a felpereseknek a perben előterjesztett igénye nem értékelhető a szerződések fedezetelvönő jellegének megítélése körében, továbbá jelentősége van annak is, hogy a szerződések felperesekkel szemben való hatálytalanságának esetleges megállapítása nem eredményezheti a felperesek tulajdonjogának bejegyzését sem – ahogyan azt az elsőfokú bíróság is rögzítette ítéletében, és ahogyan arra az alperesek is hivatkoztak fellebbezési ellenkérelmükben. Mindebből következően a megjelölt szerződéseknek a felperesek téves értelmezésén alapuló fedezetelvönő jellege nem állapítható meg.

[83] Ahogyan a fentiekben kifejtette az ítéltábla, a felpereseknek a IV. rendű alperessel szemben fennálló igénye nem alapos. Ebből egyben annak a megállapítása is következik, hogy a felpereseknek (mint 3. személyeknek) nincs olyan védendő jogi érdeke, amely megalapozná a IV. rendű és az V. rendű alperesek közötti jelzálogszerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló kereset tekintetében a keresetösségi jogukat a Ptk. 6:88. § (3) bekezdésének megfelelően. Az ezzel ellentétes fellebbezési érvelés nem helytálló.

[84] A fentiekből következik, hogy szükségtelen állást foglalni a felperesek és a cég2 között 1997-ben kelt szerződés, és azok módosításai létre nem jöttének kérdésében – ahogyan azt az elsőfokú bíróság is rögzítette ítéletének [123] pontjában. Rámutat arra is az ítéltábla, hogy a felperesek tévesen hivatkoznak a Kúria Pfv.V.20.305/2020/12. számú részítéletben foglalt rendelkezések jelen perbeli relevanciájára is. Az adott esetben ugyanis a Kúria a rPtk. 193. § (1) bekezdésén alapuló dologi jogi perben, ún. „rendes birtokperben” döntött, ezért az abban a perben érvényesített jog nem egyezik meg a jelen perben érvényesített joggal. A

felperesek által megjelöltek szerint így a rPp. 229. §-ára alapított ítélt dolog nem értelmezhető.

[85] Minderre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a rPp. 253. § (2) bekezdése alapján – a fenti pontosítással – helybenhagyta.

[86] A felperesek fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a rPp. 78. § (1) bekezdés alapján viselik az alperesek másodfokú eljárás során felmerült perköltségét figyelemmel a rPp. 86. § (3) bekezdésére is. Az ítéltábla az alpereseknek járó ügyvédi munkadíjat az IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján állapította meg a II. rendű alperes javára 250.000 forint + Áfában, azaz összesen 317.500 forintban, a IV. rendű alperes javára 500.000 forintban. Az V. rendű alperesnek az IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján megállapított másodfokú perköltséget az ítéltábla a végzett munka arányában az IM rendelet 3. § (6) bekezdés alapján mérsékelte, és azt 100.000 forint + áfában, azaz összesen 127.000 forintban állapította meg. A felperesek költségmentessége folytán le nem rótt, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 46. § (1) bekezdésének megfelelő 2.500.000 forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a értelmében.

Budapest, 2022. szeptember 28.

dr. Buglyó Gabriella s.k.
a tanács elnöke

dr. Sági Zsuzsanna s.k.
előadó bíró

dr. Benedek Szabolcs s.k.
bíró