



...

Szegedi Ítéltábla

Az ügy száma:

Pf.III.20.013/2026/6.

A felperes:

felperes neve (felperes lakcíme)

A felperes meghatalmazott jogi képviselője:

Dr. Pencz Kamilló ügyvéd (jogi képviselő címe)

Az alperes:

alperes neve Zrt. (alperes székhelye)

Az alperes meghatalmazott jogi képviselője:

Bolevác és Vörös Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Bolevác Éva ügyvéd, ügyvédi iroda címe)

Az ügy tárgya:

Tulajdonjog megállapítása

Az elsőfokú bíróság neve és határozatának a száma:

Kecskeméti Törvényszék 10.P.21.574/2024/103.

A fellebbező fél és a fellebbezés sorszáma:

A felperes 10.P.21.574/2024/107.

Í T É L E T

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 688 975 (hatszáznyolcvannyolcezer-kilencszázhetvenöt) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az esedékesség napjáig az államnak – a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Illetékbevételei számlájára – 2 500 000 (kettőmillió-ötszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Az illetékfizetési kötelezettség e határozat jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A tényállás

[1] A felperes 1994. október 10. napján szerezte meg a ingatlan helyrajzi száma helyrajzi számú, természetben ingatlan címe szám alatti ingatlan 223/1520 tulajdoni hányadát, ahol lakóházat létesített, amelyet 1995. őszétől – a 2024. szeptembertől kezdődő szabadságvesztés büntetése időtartamát leszámítva – a családjával folyamatosan lakott.

[2] A felperes a tulajdoni hányadát 2008. júniusában személy 1 neve átruházta, aki azt 2008. november 12. napján a adós neve Kft. (a továbbiakban: adós) részére ruházta át, a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba az illetékes ingatlanügyi hatóság bejegyezte.

[3] A felperes és az általa vezető tisztségviselőként képviselt adós között 2015. január 16. napján adásvételi szerződés jött létre a fenti tulajdoni hányad vonatkozásában. A szerződésben a vételárat 20 000 000 forintban határozták meg, amely kapcsán azt rögzítették, hogy azt a felperes már korábban megfizette. A felperes a vételárat az eladó gazdasági társasággal szembeni 20 915 150 forint összegű követelésének beszámításával kívánta teljesíteni.

[4] Az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában az adósnak a pénzüintézet neve Zrt. felé 580 000 000 forint összegű kölcsöntartozása állt fenn, míg közel ugyanilyen összegű követelése volt a B... Ltd.-vel szemben, amelynek megtérülésére reális esély nem volt.

[5] A Kecskeméti Törvényszék a 2015. november 26. napján jogerőre emelkedett Fpk..../..../. számú végzésével elrendelte az adós felszámolását, amelynek kezdő időpontja 2016. január 11. napja.

[6] A felperes 2016. március 23. napján az adós felszámolójának átadta a gazdasági társaság iratait és az adásvételi szerződést, majd e szerződés alapján 2016. augusztus 15. napján a tulajdonjogának bejegyzése iránt nyújtott be kérelmet az illetékes ingatlanügyi hatósághoz, amely azt elutasította, mivel az adásvételi szerződés nem tartalmazta a felperes mint vevő személyi azonosítóját, az adós képviselőjében eljáró felperes aláírása alatt az olvasható neve nem volt feltüntetve, és a felszámoló nem hagyta utólagosan jóvá a szerződést. A másodfokú hatóság az elsőfokú határozatot helybenhagyta, az indokolását azzal kiegészítve, hogy személy 2 neve társtulajdonos elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát is csatolni kellett volna, mely azonban elmaradt.

[7] A felperes a határozat megváltoztatása iránt keresetet nyújtott be, amelyet a Kecskeméti Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 8.K.27.466/2017/9. számú ítéletével elutasított.

[8] A jogerős ítéletet a felperes felülvizsgálati kérelme folytán eljáró Kúria a Kfv.VI. 37.726/2018/6. számú ítéletével hatályában fenntartotta. Határozatának indokolásában kifejtette, a felperes tulajdonjoga bejegyzési iránti kérelem elutasításának kizárólag az az oka áll fenn, hogy az adásvételi szerződés nem tartalmazza felperes mint vevő személyi azonosítóját. Megállapította, a bejegyzéshez valóban szükség lett volna személy 2 neve elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának csatolására, azonban emiatt azért nem volt helye a kérelem elutasításának, mert ezzel összefüggésben hiánypótlás elrendelése nem történt.

[9] A Kecskeméti Törvényszék a 2023. május 3. napján jogerőre emelkedett 9.Fpk.32/2022/36. számú végzésével az adós felszámolási eljárást egyszerűsített módon befejezte, és az adóst megszüntette. Egyéb rendelkezései mellett 1 656 219 forint pénzeszközt a Nemzeti Adó- és Vámhivatal, valamint Kecskemét Megyei Jogú Város hitelezők hitelezői igényeinek teljes kielégítésre felosztott, a B... Ltd.-vel szemben a Kecskeméti Törvényszék 2022. március 31. napján jogerőre emelkedett 5.G.20.806/2021/22. számú bírósági meghagyása szerinti, 100 000 forint várható megtérülési értéken nyilvántartott követelést az alperesnek mint – a pénzüintézet neve Zrt. jogutódakénti – hitelezőnek a mindösszesen 1 061 914 653 forint összegű hitelezői igényéből az „a” kategóriás hitelezői igénye részbeni kielégítéseként adta át, míg a ingatlan helyrajzi száma helyrajzi számú, természetben ingatlan címe szám alatti ingatlan 223/1520 tulajdoni hányadát 35 000 000 forint értékben az alperes mint hitelező tulajdonába adta az „a” kategóriás hitelezői igénye teljes, az „f” kategóriás nyilvántartásba vételi díj igénye teljes, valamint az „f” kategóriás hitelezői igénye részbeni kielégítése címén. Az alperes tulajdonjogát vagyonfelosztás, hitelezői igény kielégítése jogcímén az illetékes ingatlanügyi hatóság – a jelen per megindítása tényének visszajegyzésével – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte.

A felperes keresete és az alperes védekezése

[10] A felperes 2022. február 24. napján előterjesztett keresetében annak megállapítását kérte, hogy 2020. január 17. napján megszerezte a ingatlan helyrajzi száma helyrajzi számú ingatlan 223/1525 tulajdoni hányadát. Kérte a tulajdonjoga bejegyzésének tüzésére kötelezni az alperest, és tulajdonjoga bejegyzése érdekében az illetékes ingatlanügyi hatóság megkeresését. Érvényesíteni kívánt jogként a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:45. §-át jelölte meg.

[11] Álláspontja szerint a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzése elmaradásának kizárólag az volt az oka, hogy az adásvételi szerződés nem felelt meg a megkívánt alakszerűségi követelményeknek. Állította, az ellenszolgáltatást teljesítette, a vételártartozása ugyanis beszámítással megszűnt, továbbá az ingatlant szakadatlanul sajátjaként birtokolta, és nem áll fenn az elbirtoklást kizáró ok. Az alperes védekezése kapcsán utalt arra, a 2016. március 23. napján kelt jegyzőkönyv szerint az abban feltüntetett iratokat, így az adásvételi szerződést az adós felszámolójának átadta, ezáltal annak tartalma a felszámoló előtt ismertté vált, amely miatt a csődeljárásról és felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Csődtv.) 40. § (1) bekezdése szerinti megtámadás egy éves jogvesztő határideje eltelt. A jóerkölcsbe ütközés pedig csak kisegítő jogcímként alkalmazható, annak megállapításához a Csődtv.-ben meghatározott körülményeken felül többlettényállási elem szükséges.

[12] Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Hivatkozott arra, az adásvételi szerződés nem a keltezésének időpontjában jött létre. Érvelése szerint az adásvételi szerződés a jóerkölcsbe ütközés miatt érvénytelen, mivel azt az adós a fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzetében kötötte, az a felperesnek egyoldalú előnyt biztosított a többi hitelezővel szemben, miközben az adós tagja és vezető tisztségviselője a felperes volt, aki a szerződés megkötésekor képviselte is az adóst. A felperes így az ingatlan tulajdonjogát a saját magának kívánta átruházni, a piaci viszonyoknál lényegesen alacsonyabb áron, és a vételárat beszámítással egyenlítette ki olyan állítólagos követelésével, amely az adós számviteli nyilvántartása alapján nem azonosítható. Emellett az adós az ingatlan tulajdoni hányadán kívül más vagyonnal nem rendelkezett. Vitatta a jogcímes elbirtoklás azon feltételének fennálltát, miszerint a felperes az ellenszolgáltatást teljesítette.

Az elsőfokú ítélet

[13] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 2 835 700 forint perköltséget.

[14] Határozatának indokolása szerint a jogcímes elbirtoklás esetében az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés egyik sajátos problémája, hogy egy érvényes szerződés alapján nem kerülhet sor a tulajdonjog bejegyzésére, ha az okirat nem felel meg az ingatlan-nyilvántartási szabályokban meghatározott alaki kellékeknek. A kivételes, rövidített elbirtoklási idő csak abban az esetben alkalmazható, ha a felek között az ingatlan

tulajdonjogának átruházására irányuló érvényes szerződés jött létre, alaki hiba miatt nem követelhető a bejegyzés, a szerződésből fakadó kötelezettségeit a szerző fél a maga részéről teljesítette, és egyébként az elbirtoklás egyéb feltételei is megvalósulnak, azaz az ingatlant a szerző fél öt éven át sajátjaként szakadatlanul birtokolta, továbbá az elbirtoklás nem nyugodott, ahogyan mindezekre a Kúria Pfv.I.21.322/2018/4. és Pfv.VII.20.305/2025/12. számú ítéleteiben rámutatott.

[15] Az alperes anyagi jogi kifogására figyelemmel elsőként azt vizsgálta, hogy az adásvételi szerződés jóerkölcsbe ütközés miatt semmisnek minősül-e. Ezzel összefüggésben kifejtette, a Csődtv. 40. § (1) bekezdése annak érdekében, hogy a felszámolási eljárás körébe tartozó vagyont ne lehessen elvonni a hitelezők igényeinek kielégítése elől, lehetőséget ad meghatározott alanyi kör – a hitelező és a felszámoló – részére, hogy meghatározott határidőn belül a felszámolási eljárást lefolytató bíróság előtt keresettel támadja meg az adós – törvényben megjelölt tárgyú – szerződéseit vagy más nyilatkozatát. E jogszabályi rendelkezés tehát egy speciális megtámadási lehetőséget biztosít rövid keresetindítási határidővel. Ez a külön rendelkezés azonban nem szünteti meg a gazdálkodó szervezetnek a Ptk. általános szabályai szerinti jogosultságát, nevezetesen a szerződésnek a Ptk. szerint fennálló megtámadási lehetőségét. A gazdálkodó szervezet – a felszámolás kezdő időpontja után – a szerződést a felszámoló útján a Ptk. általános szabályai szerint is jogosult megtámadni, továbbá kérheti többek között a hitelező kielégítésének megghiúsításával elkövetett csődbüntett vagy a jóerkölcsbe ütköző szerződés esetén a szerződés semmisségének megállapítását is. Ezért az alperesnek lehetősége volt anyagi jogi kifogásként hivatkoznia a szerződés semmisségére annak jóerkölcsbe ütközése miatt.

[16] Rámutatott, a szerződés tartalmánál, joghatásainál fogva, illetve a felek által elérni kívánt közös cél miatt minősülhet nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközőnek. A bírói gyakorlat értelmében a szerződéses szabadság nem korlátlan: a törvény nem fogadja el érvényesnek azokat a szerződéseket, amelyek nyilvánvalóan sértik az általánosan kialakult erkölcsi normákat. A jóerkölcs a kialakult értelmezés szerint – polgári jogi értelemben – a társadalom általános értékítéletét, a magánautonómiának a társadalmi közmegegyezés által meghatározott korlátait, az általánosan elvárható magatartás zsinórmértékét fejezi ki. Az üzleti életben a tisztességesen gondolkodó emberek értékrendje az a mérce, amely a jóerkölcs absztrakt fogalmának meghatározásánál irányadó. Jóerkölcsbe ütközőnek az a szerződés minősül, amelyet jogszabály nem tilt, de az azzal elérni kívánt cél, a vállalt kötelezettség jellege, azért ellenszolgáltatás felajánlása, illetve a szerződés tárgya az általánosan elfogadott erkölcsi normákat vagy szokásokat nyilvánvalóan sérti, ezért azt az általános társadalmi megítélés is egyértelműen tisztességtelennek, elfogadhatatlannak minősíti.

[17] A jóerkölcsbe ütközés kiegészítő jogcím, amely azt jelenti, hogy önmagában olyan körülmények alapján nem állapítható meg, amelyek a törvényben nevesített érvénytelenségi ok alapjául szolgálnak. Ugyanígy a szerződés nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközése, mint semmisségi ok kiegészítő jogcímként alkalmazható a jogszabályokban nem nevesített, de a társadalom értékítéletébe, az általánosan elfogadott erkölcsi normákba ütköző szerződések esetén. A Csődtv.-ben meghatározott jogszabálysértések ezért – önmagukban – nem adnak alapot a szerződés jóerkölcsbe ütközésének megállapítására, ahhoz a Csődtv.-ben meghatározott körülményeken felüli többlettényállás szükséges. Erre figyelemmel az adásvételi szerződés megkötésének időpontjára vizsgálta a fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzet bekövetkeztét és az alperes által megjelölt többlettényállási elemek megvalósulását.

[18] szakértő 1 neve igazságügyi szakértő által készített szakvéleményt aggálytalannak találta, mivel az adott kérdéseknél egyértelmű megfogalmazást tett a szakértő, hogy mire tud konkrét választ adni, és a pénzeszközök hiányában a fizetőképességet a forgóeszközöknél megjelenő követelés és a rövid lejáratú fizetési kötelezettségek összevetésével lehet megítélni, amely nem ex post visszatekintésnek minősül. Ezért megállapította, hogy az adós Kft. 2015. január 16. napján fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzetben volt, amely azzal keletkezett, hogy előreláthatóan és kirívóan észszerűtlen kockázatot vállalt egy külföldi jog alá tartozó szerződés megkötésével. Utalt arra, a peres eljárás része a perfelvétel lezárásig, a kiegészítő felvétel során, valamint a szakértő felszólítására megküldött iratanyag, a szakértő is kizárólag ebben a körben tudta szakvéleményét elkészíteni, valamint azokban a kérdésekben, amelyek előzetesen részére megküldésre kerültek. A felperes pedig a perfelvétel lezárását követően és a szakértői észrevételek kapcsán is több esetben hivatkozott olyan pályázatra, valamint a B... Ltd. és a pénzintézet neve vonatkozásában olyan okiratra, amely a peres eljárás részét nem képezték.

[19] Többlettényállási elemként megállapíthatónak tartotta, hogy a perbeli adásvételi szerződésnél személyazonosság áll fenn, azaz a felperes saját magával mint az adós vezető tisztségviselőjével kötött adásvételi szerződést. A felperes mint az utóbb felszámolás alatt álló gazdasági társaság vezető tisztségviselője a felszámolást megelőző időszakban a fizetéseképtelenség bekövetkezése után a társaság tulajdonában álló ingatlant saját magával mint magánszeméllyel kötött adásvételi szerződés keretében szerezte volna meg. A szerződés alapján az alperes a vételárát nem tényleges pénzfizetéssel, hanem a társasággal szemben fennálló – kölcsönből eredő – követelés beszámításával kívánta kiegyenlíteni. Az igazságügyi szakértő a vételár megfizetésével kapcsolatban szakvéleményében rögzítette, hogy a perbeli adásvételi szerződésen kívül további bizonylatok nem állnak rendelkezésre. A 2015. évre vonatkozó beszámoló közzétételére nem került sor, így a 2015. évi főkönyvi könyvelés adatai vizsgálhatók, amely azonban a vételárra adatot nem tartalmaznak, 2015. március 31-i dátummal jelennek meg a könyvelésben olyan tételek, amelyek konkrétan hivatkoznak az ingatlan eladására vagy más ismerv alapján ahhoz kapcsolhatók. Ezek azonban 21 555 150 forint nagyságú adásvételről és annak kompenzáció útján történő rendezéséről szólnak, amely különbség okát bizonylatok hiányában nem lehet megállapítani. A szakértő így nem tudott egyértelmű, kétségektől mentes választ adni arra, hogy a felperes a perbeli adásvételi szerződés szerint 20 000 000 forint összegű vételár fizetési kötelezettségének az adóssal szemben fennálló követeléseinek beszámítása útján vagy más egyéb módon teljes egészében eleget tett-e.

[20] Mindezek alapján úgy ítélte, a perbeli jogügylet nyilvánvalóan sérti a gazdasági forgalom tisztaságát és a hitelezők érdekeit, mivel a társaság vagyonából értékes vagyonelem került kivonásra, miközben a többi hitelező kielégítése alapja ezzel aránytalanul csökkent. A vezető tisztségviselő e minőségében tisztában volt a társaság vagyoni helyzetével, a fizetéseképtelenséggel és a felszámolási eljárás várható megindításával, ezért a szerződés megkötésének célja a vagyon elvonása, illetve a saját, a perben teljes bizonyítást nem nyert hitelezői pozíciójának jogellenes előnybe hozatala volt. A szerződést így a Ptk. 6:95. § (1) bekezdés b) pontja – majd ezt 109. sorszámú végzésével kijavítva – a Ptk. 6:96. §-a alapján a jóerkölcsbe ütközőnek minősítette, a felek ugyanis tudatosan olyan gazdasági célt valósítottak meg, amely ellentétes a tisztességes piaci magatartás, a hitelező egyenlőség és a joggal való visszaélés tilalmának alapelveivel. Miután pedig az érvénytelen szerződésre jogot alapítani nem lehet, a felperes jogcímes elbirtoklását sem tartotta megállapíthatónak.

[21] Kitért arra, dr. tanú 1 neve, dr. tanú 2 neve, tanú 3 neve és tanú 4 neve tanúk egybehangzó vallomása alapján bizonyított a jogcímes elbirtoklás azon feltételének fennállta, miszerint az ingatlant a felperes 2015. januárját követően öt éven át sajátjaként szakadatlanul birtokolta. Akadályát képezi ugyanakkor a jogcímes elbirtoklásnak, hogy személy 2 neve társtulajdonos elővásárlási jogról lemondó nyilatkozata a későbbiekben sem került csatolásra. Amennyiben ugyanis a szerződés a nyilvántartási adatok alapján megállapítható elővásárlási jog esetében a hatóság számára is felismerhető abszolút vagy relatív módon hatálytalan, arra hivatkozással a bejegyzés sem lenne követelhető, és az ilyen szerződések nem alkalmasak arra, hogy azok alapján a kedvezményes idő figyelembevételével legyen megállapítható az elbirtoklás. A Kúria Pfv.I.21.322/2018. számú ítéletében is úgy foglalt állást, hogy a szerződő fél a dolog tulajdonba adását a tulajdonostól nem követelheti, ha az ingatlanra elővásárlási jog van bejegyezve vagy jogszabályon alapuló elővásárlási jog áll fenn, azonban nem csatolták a jogosult nyilatkozatát arról, hogy az elővásárlás jogával nem kíván élni.

[22] Mellőzte a felszámolóbiztos tanúkenti meghallgatását, mivel a csatolt jegyzőkönyvből egyértelműen megállapítható volt a perbeli adásvételi szerződés felszámoló részére történő átadásának napja. Ebben a kérdésben további bizonyítási eljárás lefolytatására nem volt szükség, mivel a Csődtv. 40. §-ában meghatározott jogvesztő határidőnek a perben nem volt jelentősége.

A fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem

[23] Az ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, elsődlegesen annak a keresete szerinti megváltoztatását, másodlagosan – az indokolási kötelezettség és a kontradiktórius eljárás sérelme, továbbá a bizonyítási eljárás hiányosságai miatt – hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[24] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság megsértette a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 346. § (5) bekezdését, mivel nem jelölte meg azt a konkrét jogszabályi rendelkezést, amelybe az adásvételi szerződés ütközne, valamint nem adta indokát az eljárásban mindvégig hivatkozott azon érvelése elvetésének, amely szerint az alperes a Ptk. 1:3 § (1) bekezdésében meghatározott jóhiszeműség és tisztesség elvét és ugyanezen szakasz (2) bekezdésében foglaltakat, valamint a joggal való visszaélés tilalmát megsértette.

[25] Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság korlátozta tényelőadását a finanszírozási háttér és a projektég jellegű működés körében, megsértve ezzel a Pp. 4. §-ában szabályozott esélyegyenlőség elvét és a Pp. 237. § (1) bekezdését.

[26] Hangsúlyozta, okkal bízhatott abban, hogy a szerződés érvénytelensége az alperes jogelődjénél nem merülhet fel, mivel az adós felszámolója 2016. március 23. napján tudomást szerzett az adásvételi szerződésről és annak az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásáról, azonban ennek ellenére nem élt megtámadási jogával. Nem kifogásolta az adós a szerződést azt követően sem, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a szerződés megtámadását illetően

nyilatkozattételre felhívta azzal, hogy nyilatkozat hiányában úgy tekinti, a szerződés érvényességét nem vitatja. Ellentétben áll így az alperes perbeli magatartása a jogelődjének korábbi magatartásával, és ezáltal a Ptk. 1:3. § (2) bekezdése szerint sérült a jóhiszeműség és tisztesség követelménye. Hitelezőként pedig azért nem jelentkezett be az adós felszámolási eljárásában, mert a követelését az ingatlan vételárába beszámította, a beszámítás jogcímét és a teljesítés tényét a felszámoló a rendelkezésre bocsátott iratanyag alapján nem vitatta. Az alperes érvénytelenségi kifogásának pedig az a következménye, hogy már sem a hitelező igényét nem tudja bejelenteni, sem az ingatlant nem tudja megvásárolni a felszámolási eljárásban. Kifogásolta, az elsőfokú bíróság nem engedte bizonyítékként csatolni az okiratszerkesztő ügyvéd levelének adatait és nem hallgatta meg tanúként felszámolóbiztos neve felszámolóbiztosát és annak helyettesét, amely bizonyítási indítványa nem az adásvételi szerződés átadása napjával összefüggésben volt lényeges, hanem azért, hogy az adós jogelődjének és az adós hitelezőjének a felszámolója nem fogja érvénytelen szerződésként kezelni.

[27] Hivatkozott arra, a Ptk. egyértelművé teszi, hogy az érvénytelen szerződés jogkövetkezményei csak időbeli korlátok között érvényesíthetők, és jelen esetben eltelt az az idő, amely alatt az alperes érvénytelenségi kifogása teljesíthető lenne. Sem a felszámoló, sem a hitelező nem élt a Csődtv. 40. §-ában meghatározott perindítással.

[28] Érvéle szerint nem lehet nyilvánvaló az a jóerkölcsbe ütközés, amely bonyolult, vitatott, kiterjedt bizonyítást követően válik világossá. Emellett a későbbi fejlemények önmagukban nem tehetnek egy korábbi ügyletet jóerkölcsbe ütközővé. Lényegesnek tartotta, hogy 2015. január 16. napján az adósnak voltak aláírt szerződései, lehívható pályázati előlege és a B... Ltd.-vel kötött szállítási szerződése, 12 000 000 euro összegű befektetési ajánlata, amely miatt a fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzet nem állt fenn. Az A... Kft. és az E... Kft. pályázata elindult, amellyel megnyílt az adós beszállítási lehetősége is. A bíróság azt sem vette figyelembe, hogy a pénzügyi szervezet neve Zrt. tulajdonosa nevében személy 3 neve több nyilatkozatot tett, amely arra vonatkozott, hogy a végelszámolás meg fog szűnni és befektető érkezik a pénzügyi szervezet neve Zrt-be. Kiemelte, célja és motivációja nem utólagos vagyonskimmentés, hanem az ingatlan visszavásárlása volt. 2012. szeptemberében azért vásárolt az adósban üzletrészt és azért vállalta az ügyvezetést, mert az ingatlan a vagyonában volt, miközben az ingatlan vételárát az eladó felé nem tudta teljesíteni. Az ingatlan eladójának követeléséből 10 500 000 forintot megfizetett, továbbá kivásárolta a kilépő tag fennálló tagi kölcsönét 1 724 650 forint összegben.

[29] Véleménye szerint nem többlettényállási elem a piaci viszonyoknál lényegesebb alacsonyabb ár, a beszámítással történő vételár kiegyenlítés és a szerződést aláírók személye, mivel az magából a perbeli adásvételi szerződésből ismert volt az alperes jogelőde számára.

[30] Az adós fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzete kapcsán előadta, ez a cég egy projekt cég, amely esetében a pillanatnyi cash flow hiánya nem jelent ilyen helyzetet, amennyiben a társaságnak érvényesíthető követelése vagy támogatási szerződésből származó követelése vagy a finanszírozó tagja van. Nem tartotta aggálytalannak a szakvéleményt a B... Ltd. és a pénzügyi szervezet neve Zrt. helyzete elemzésének mellőzése, az ex post nézőpont és nem egyértelmű válaszai miatt, valamint a folyamatos adathiányra utalás miatt is olyan esetekben, amikor az adatok nyilvános adatbázisokban elérhetők. A szakvélemény aggályosságát pedig

az elsőfokú bíróság nem küszöbölte ki és mellőzte a szakértő személyes meghallgatását is, amellyel eljárási szabálysértést is vétett.

[31] Megítélése szerint a feltűnő értékaránytalanság sem állapítható meg, mivel a felszámoló 2018. évben 22 000 000 forintos áron hirdette az ingatlant.

[32] Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság tőle várta el annak bizonyítását, hogy a szerződés nem ütközik jóerkölcsbe, így a bizonyítási terhet tévesen határozta meg.

[33] Hangsúlyozta, elővásárlási jog gyakorlására azok a társtulajdonosok jogosultak, akik az ajánlat megtételekor tulajdonostársak, egy későbbi tulajdonszerző nem lesz elővásárlásra jogosult. személy 2 neve pedig az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában nem volt tulajdonostárs, így az ő elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának meglétét az elsőfokú bíróság nem követelhetette volna meg. Emellett már eltelt a Ptk. 6:223 § (2) bekezdése szerinti három éves objektív jogvesztő határidő, így az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatok már nem lehetnek szükségesek. Megítélése szerint a lemondó nyilatkozat benyújtásának elmulasztása olyan alaki hiányosság, amelynek orvoslására a jogcímes elbirtoklás szolgál. A közigazgatási perben meghozott bírósági ítélet anyagi jogereje pedig kizárja a szerződés érvényességének vizsgálatát, ugyanis abban a perben a Kúria is érvényesnek tartotta a szerződést.

[34] Kérte a szakértői vélemény kiegészítését, valamint felszámolóbiztos neve, tanú 5 neve és dr. tanú 6 neve tanúkénti meghallgatását.

[35] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében elsődlegesen kérte a felperesnek a fellebbezésében előterjesztett költségmentesség és költségfeljegyzési jog iránti kérelmének elutasítását és a fellebbezés visszautasítását. Ennek hiányában érdemi ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult. Véleménye szerint az elsőfokú bíróság az indokolási kötelezettségének eleget tett, míg a jogszabályhely megjelölése vonatkozásában az elírás kijavítással orvosolható volt. A felperes továbbá a jóhiszeműség elvére nem hivatkozott az elsőfokú eljárás során és nem fejtette ki, hogy a Ptk. 1:3 §-a miképpen eredményezné az érvénytelenségi kifogás elutasítását. Önmagában az, hogy az adós és a pénztintézet neve Zrt. felszámolója nem indította meg a Csődtv. 40. §-a szerinti pert a perbeli adásvételi szerződéssel kapcsolatban, nem támasztja alá, hogy a szerződés érvényes lenne. Kifogás útján a megtámadási jog a törvénnyel megszabott határidő után is érvényesíthető, amely tekintetében a Csődtv. szerinti határidő nem speciális. Megítélése szerint a bíróság a szerződés időpontjára nézve vizsgálta a jóerkölcsbe ütközést, és azt nem csupán a követelések behajthatatlansága és a felszámolási eljárás alapozza meg, hanem az egyéb többletényállási elemek is. A szakértőnek nem kellett vizsgálni olyan iratot, amely nem képezi a peres eljárás részét, így emiatt a szakvélemény nem lehet hiányos. A vételár összegét nem tartotta vizsgálandónak, mivel a szerződés nem feltűnő értékaránytalanság miatt érvénytelen. Az elsőfokú bíróság pedig a jóerkölcsbe ütközés kapcsán az alperes bizonyítási kötelezettségéről adott tájékoztatásokat, így a bizonyítási terhek kiosztása nem a felperes részére történt.

[36] Az elővásárlási jog kapcsán kiemelte, annak van jelentősége, hogy személy 2 neve tulajdonjog bejegyzési kérelmének rangsora megelőzte a felperesét. A jelen per tárgya pedig

nem elővásárlási jog megsértése miatti hatálytalanság, így a Ptk. 6:223 §-ára való alperesi hivatkozás téves.

[37] Megítélése szerint a Pp. 373. § (2) bekezdése alapján nem vehető figyelembe a felperesnek az az állítása, miszerint személy 2 neve nem volt elővásárlási joga és a Kúria közigazgatási ügyben hozott határozata ítélt dolgot képez. Megjegyezte ugyanakkor, hogy a Kúria a szerződés érvénytelenségét nem vizsgálta.

[38] Hivatkozott arra, az elsőfokú bíróság nem sértette meg az esélyegyenlőség elvét és lehetőséget adott a Pp. keretein belül a felperesnek is, hogy a jog- és tényállításait, valamint a bizonyítási indítványait megtegye. A perfelvétel lezárását követően azonban utólagos bizonyításnak a Pp. 220. §-ában meghatározott feltételekkel van lehetőség, amelyeknek a felperes újabb bizonyítási indítványai nem feleltek meg.

[39] Állította, jogelőde korábbi nyilatkozataival vagy magatartásával nem tanúsított ellentétes magatartást, mivel a jogelőde sem ismerte el a szerződés érvényességét és a felperes tulajdonjogát, így nem sértette meg a jóhiszemű eljárás követelményét. A jelen pert a felperes azt követően indította meg, hogy a felszámoló az ingatlan birtokbaadása iránti keresetet a felperessel szemben benyújtotta.

Az ítéltábla döntésének indokai

[40] A fellebbezés alaptalan.

[41] Mindenekelőtt az ítéltábla az alperes fellebbezési ellenkérelmének a felperes költségkedvezmény iránti kérelmének alaptalanságára való hivatkozás kapcsán az alábbiakra mutat rá. A felperes költségfeljegyzési jog iránti kérelmét az elsőfokú ítélettel szembeni fellebbezésében terjesztett elő, így azt a költségmentesség és a költségfeljegyzési jog polgári és közigazgatási bírósági eljárásban történő alkalmazásáról szóló 2017. évi CXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdése értelmében az elsőfokú bíróságnak kellett elbírálni, nem pedig az ítéltáblának mint másodfokú bíróságnak. Az elsőfokú bíróság pedig a felperes részére teljes személyes költségfeljegyzési jogot engedélyezett, amely miatt a Pp. 95. § (2) bekezdés a) pontja alapján mentesült a fellebbezési eljárási illeték előzetes megfizetése alól, és ezáltal a fellebbezés visszautasításának nem volt helye.

[42] A Pp. 370. § (1) bekezdése szerint a másodfokú bíróság felülbírálati jogkörét az erre irányuló fellebbezési kérelemre, csatlakozó fellebbezésre, ellenkérelemre, azok korlátai között gyakorolja. Ilyen korlátnak minősülnek a fellebbezés 371. § (1) bekezdésében megjelölt tartalmi követelményei körében előadottak. E jogszabályi rendelkezésből következik, hogy korlátot nem csak az képez, hogy a fellebbező fél milyen tartalmú másodfokú döntést kér, hanem az is, hogy ezt milyen indokkal teszi, melyik eljárási vagy anyagi jogszabály megsértésére hivatkozik.

[43] A felperes fellebbezésében mind az elsőfokú ítélet megváltoztatását, mind annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára

utasítását kérte. A Pp. 383. § (1) bekezdése akként rendelkezik, hogy a másodfokú bíróság – ha az ítélet hatályon kívül helyezésére e törvény szerint nincs szükség – az ügy érdemében dönt. E jogszabályi rendelkezésből az következik, hogy az ügy érdemében abban az esetben lehet döntení a másodfokú eljárás során, amennyiben nem áll fenn az ítélet hatályon kívül helyezését eredményező ok. Ezért amennyiben a fellebbezés az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatására és hatályon kívül helyezésre is irányul, a másodfokú bíróságnak először a hatályon kívül helyezés iránti kérelmet kell vizsgálnia és csak ennek megalapozatlansága esetén dönthet az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatására irányuló fellebbezési kérelemről. Ezért az ítéletábra a fellebbezés kapcsán elsőként a Pp. 369. § (1) bekezdése szerinti felülbírálati jogkörében eljárva azt vizsgálta, hogy a fellebbezésben megjelölt okból helye van-e az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének.

[44] A felperes fellebbezésében hivatkozott arra, hogy az adásvételi szerződés jogszabályba ütközését és jóhiszeműség és a tisztesség elvének megsértésére alapított érvelést illetően az elsőfokú bíróság a Pp. 346. § (5) bekezdésében írt indokolási kötelezettségét megsértette.

[45] A Pp. 346. § (1) bekezdése alapján az ítélet részét képezi az indokolás is. A Pp. 346. § (4) bekezdése úgy rendelkezik, hogy az indokolás tartalmazza egyebek mellett a bíróság által megállapított tényeket és jogi indokolást, amely ugyanezen szakasz (5) bekezdése szerint tartalmazza a végzés alapjául szolgáló jogszabályokat és szükség esetén azok értelmezését, a megállapított tényekre vonatkozó bizonyítékokat azokkal a körülményekkel együtt, amelyeket a bíróság a bizonyítékok mérlegelésénél irányadónak vett, a tények megállapításának egyéb körülményeit, továbbá azokat az okokat, amelyek miatt a bíróság valamely tényállítást nem talált bizonyítottnak, vagy amelyek miatt a felajánlott bizonyítást mellőzte.

[46] A jogi indokolásának annyira kell részletesnek lennie, amennyiben az a döntéshez igazodik, ugyanakkor szorosan a megállapított tényállásra kell épülnie. Mivel az ítélet törvényességét a jogszabályok helyes alkalmazása biztosítja, az indokolás lényegi eleme az alkalmazott jogszabályokra való hivatkozás, amelynek mind a jogvita szempontjából lényeges anyagi, mind pedig az irányadónak vett eljárási szabályokra ki kell terjednie. Ha az alkalmazandó jogszabály vitás, a bíróságnak azt is ki kell fejtenie, miért éppen a megjelölt jogszabály alapján hozta meg határozatát. Indokolnia kell tehát a felektől eltérő jogi álláspontját. Ez azonban nem jelenti, hogy minden, a felek által felvetett kérdésre, jogi megoldásra ki kellene térnie, a felek által felhozott minden észrevétel egyenként való megcáfolásának kötelezettségét, különösen nem a szubjektív elvárásaikat is kielégítő mélységű érvrendszer bemutatását. A követelmény az, hogy a döntéshez mérten szükséges körben indokolja meg jogi szempontból is ítéletét oly módon, hogy az a felek számára logikailag, a döntéshez vezető jogi lépéseket illetően érthető, meggyőző legyen. Így biztosítja az indokolás a döntés megalapozottságát [Kúria Pfv.III.21.618/2019/5. szám, Kúria Pfv.VI.20.236/2021/6. szám, Kúria Pf.V.21.374/2021/5. szám, 7/2013. (III.1.) AB határozat].

[47] Az elsőfokú ítélet indokolásának [45] bekezdésében az érvénytelenséget eredményező jogszabályi rendelkezésként az elsőfokú bíróság a Ptk. 6:95. § (1) bekezdés b) pontját tüntette fel, amelyet azonban utóbb kijavított a Ptk. 6:96. §-ára, amely az alperes anyagi jogi kifogásában foglaltaknak megfelelő és az elsőfokú bíróság által is részletesen vizsgált érvénytelenségi okot szabályozza. Az elsőfokú bíróság az indokolásának további részeiből

kitűnően az adásvételi szerződés érvénytelenségét nem jogszabályba való ütközés miatt állapította meg, így nem kellett az elsőfokú bíróságnak azt megindokolnia, hogy az adásvételi szerződés mely jogszabályba ütközik.

[48] Ugyancsak nem volt indokolási kötelezettsége az elsőfokú bíróságnak a Ptk. 1:3. § (2) bekezdése szerinti jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésére vonatkozó jogi érvelés kapcsán. Ezt a 2025. október 29. napján megtartott tárgyaláson adta elő ugyanis személyesen a felperes (10.P.21.574/2024/103. sorszámú jegyzőkönyv 6. oldal utolsó bekezdés), korábban – a felperes fellebbezési állításával ellentétben – ilyen tartalmú nyilatkozata a perben nem volt. A fél személyes nyilatkozata pedig a Pp. 74. § (1) bekezdése alapján hatálytalan, és úgy kell tekinteni, hogy a fél perbeli nyilatkozatot nem tett.

[49] Alaptalanul hivatkozott a felperes fellebbezésében arra is, hogy az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének van helye a Pp. 4. §-ában szabályozott esélyegyenlőség elvének és a Pp. 237. § (1) bekezdésének megsértése miatt. A Pp. az I. fejezet 2. alcímében nevesíti a polgári perrend azon alapelveit, amelyek az eljárás egésze alatt érvényesülnek. A polgári perjog alapelvei egyfelől meghatározzák az eljárás érvényesülő rendjét, a szabályozás irányait, másrészt a jogalkalmazók számára jogértelmezést elősegítő, egységesítési, továbbá szabályozási hiányok esetén hégagpótló funkcióval is bírnak. A Pp. 4. §-a három, a feleket terhelő, egymással szorosan összefüggő alapelvet definiál: a felek eljárástámogatási kötelezettségét, a felek peranyag-szolgáltatási kötelezettségét és a felek igazmondási kötelezettségét. A Pp. 4. §-a – miként a Pp. Alapvetéseket tartalmazó Első részében foglalt valamennyi alapelv – olyan, a per egésze során érvényesülő eljárásjogi alapelvi rendelkezés, amely önmagában normatív jelleggel nem bír, ilyen jelleget a tételes polgári eljárásjogi rendelkezésekben és azok alkalmazásakor nyernek oly módon, hogy jogértelmezési szerepet töltenek be (hasonlóan: Kúria Pfv.IV.20.842/2023/5. szám). A Pp. 4. §-ának sérelme tehát egy adott perben önmagába nem, csak konkrét eljárásjogi részletszabály megsértésén keresztül valósulhat meg.

[50] A felperes fellebbezésében a Pp. 4. §-ával összefüggésben a Pp. 237. § (1) bekezdésének megsértését állította, amely jogszabályi rendelkezés az anyagi pervezetésre vonatkozó szabályt tartalmaz. Az elsőfokú bíróság anyagi pervezetését és érdemi mérlegelő tevékenységét azonban a másodfokú bíróság a Pp. szabályozása folytán nem a Pp. 369. § (1) bekezdése szerinti eljárásjogi, hanem a Pp. 369. § (3) bekezdése szerinti anyagi jogi felülbírálat körében vizsgálhatja, és csak az ennek megfelelő – az ítélet megváltoztatására irányuló és anyagi jogszabálysértést megjelölő – fellebbezési kérelem esetén. A Pp. 384. § (1) bekezdése kifejezetten rendelkezik is arról, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére önmagában nem szolgálhat alapul, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság anyagi pervezetésével nem ért egyet. Az anyagi pervezetés hiányossága esetén a Pp. 369. § (4) bekezdése alapján a másodfokú bíróság – az anyagi jogi felülbírálat részeként – a saját anyagi jogi álláspontja szerint helyes anyagi pervezetéssel együtt az azzal összefüggő intézkedéseket köteles megtenni. A Pp. ezzel arra ad lehetőséget a másodfokú eljárásban, hogy az elsőfokú bíróság által az anyagi pervezetéssel kapcsolatban elkövetett eljárási szabálysértések valóban és hatékonyan kiküszöbölhetők legyenek. A másodfokú bíróság eljárásával – a helyes anyagi pervezetés pótlásával – nem válik az eljárás egyfokúvá, nem sérül a fél rendes jogorvoslati joga. A fél a korábban hiányzó nyilatkozatait, indítványait a másodfokú bíróság kioktatására és felhívására megteheti. Az így megtehető nyilatkozatok tartalma és a szükséges bizonyítási eljárás ebből következő terjedelme határozza meg a

továbbiakban a másodfokú eljárás befejezését, a jogvita érdemi elbírálását, avagy az elsőfokú eljárás megismétlését.

[51] A fenti másodfokú eljárási szabályoknak, a perkoncentráció érvényesülésének és a felek rendelkezési jogának egyidejű biztosításával az a nyilvánvaló, a Pp. alapelveivel összhangban álló célja, hogy a másodfokú bíróság lehetőség szerint érdemben hozzon határozatot, és csak a legszükségesebb esetben kerüljön sor az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére (Kúria Gfv.III.30.298/2023/7.). Ezzel ellentétes jogértelmezést nem tartalmaz a Kúria Gfv.III.30.414/2023/4. számú ítélete sem, mivel e határozatában a Kúria nem foglalt állást abban a jogkérdésben, hogy az elsőfokú bíróság általi anyagi pervezetés elmulasztásának van-e és milyen esetben az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését eredményező következménye. A felülvizsgálati kérelemnek ugyanis nem volt az elsőfokú eljárásban elkövetett és a másodfokú bíróság által sem kiküszöbölt anyagi pervezetés hiányára alapított tartalma.

[52] Kizárólag tehát az anyagi pervezetés esetleges hibája miatt a felek nem kérhetik az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését. A felperes ugyanakkor anyagi jogi felülbírálatot lehetővé tevő – az ítélet megváltoztatására irányuló, anyagi jogszabálysértést megjelölő – fellebbezési kérelmet is előterjesztett, azért az ítéltábla az elsőfokú bíróság anyagi pervezetését e fellebbezési kérelmek elbírálása során vizsgálhatta és vizsgálta a későbbiekben kifejtendők szerint.

[53] Ugyancsak nem eredményezi az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését az, hogy a szakvélemény esetlegesen aggályos. A bizonyítékok végső jogi értékelése a bíróság feladata, ennek körében értékelnie kell a szakvéleményt is, de különleges szakértelem hiányában azt csak a logika és az általános intelligencia keretei között tudja vizsgálni, nem képes azonban annak szakmai szempontú megítélésére (Kúria Pfv.III.20.086/2021/3. szám, Pfv.III.21.119/2018/8. szám, Pfv.III.20.019/2024/10. szám). A szakvélemény aggályossága annak bizonyításra való alkalmatlanságát jelenti (Kúria Pfv.III.20.452/2020/5. szám). Az aggályossági okok bármelyikének fennállása a szakvéleményt a bizonyításra való alkalmasságától fosztja meg, és kizárja annak bizonyítékként való felhasználását. A bíróság az aggályos szakvéleményt a bizonyítás eredményének mérlegelésekor semmilyen módon nem veheti figyelembe (Kúria Pfv.IV.20.154/2022/8. szám). Ha pedig a szakértő által alkalmazott vizsgálati módszer és a szakvélemény megfelelnek a logika és az általános intelligencia követelményeinek, ezek alapján követhetőek, nem tartalmazznak logikai ellentmondást, a szakvéleménnyel kapcsolatban nem állnak fenn a Pp. 316. § (1) bekezdésében megjelölt körülmények (hiányos, homályos, önmagával, illetve a perbeli adatokkal ellentétes, vagy egyébként a helyességéhez nyomatékos kétség fér), akkor a bizonyítékok értékelése eredményeként a bíróság a tényállást a szakvélemény alapján állapítja meg (Kúria Pfv.IX.20.391/2019/6. szám). A bíróság a szakvélemény értékelése körében helyezkedhet arra az álláspontra, hogy a konkrét ügyben adott szakvélemény aggályos, ugyanakkor a Pp. 300. § (1) bekezdésének, illetve a 316. § (3) bekezdésének rendelkezését megtartva az aggályos szakvélemény helyett nem foglalhat állást a szakkérdésben (Kúria Pfv.III.20.341/2025/7. szám).

[54] Ezekre figyelemmel a felperes fellebbezésében a szakvélemény aggályosságát állítva az elsőfokú bíróság értékelési, mérlegelési tevékenységét, végső soron az azon alapuló következtetései helyességét támadta. Ezek sérelmezése azonban nem eljárási szabálysértés, az

elsőfokú bíróság ítéletének a Pp. 381. §-a alapján történő hatályon kívül helyezéséhez nem vezethet. Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást és az azon alapuló következtetéseket a másodfokú bíróság nem a Pp. 369. § (1) bekezdése szerinti eljárásjogi, hanem a Pp. 369. § (3) bekezdése szerinti anyagi jogi felülbírálat körében vizsgálhatja, az ennek megfelelő – az ítélet megváltoztatására irányuló – fellebbezési kérelem esetén. Miután a felperes anyagi jogi felülbírálatot is lehetővé tevő tartalmú fellebbezési kérelmet is előterjesztett, az ítéltábla ezeket a kérdéseket a továbbiakban az anyagi jogi felülbírálati jogkörében vizsgálta.

[55] Ezt követően – az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére okot adós körülmény hiányában – az ítéltábla a Pp. 369. § (3) bekezdés b) és c) pontja szerinti felülbírálati jogkörében vizsgálta az elsőfokú ítélet anyagi jognak való megfelelőségét, az elsőfokú bíróság anyagi pervezetését.

[56] A felperes keresetét a Ptk. 5:45. §-ában szabályozott jogcímes elbirtoklásra alapította, amely szerint az elbirtoklás öt év elteltével következik be, ha a birtokos az ingatlan birtokát a tulajdonostól olyan írásbeli szerződéssel szerezte, amelynek alapján tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követelhetné, ha a szerződés az ehhez megkívánt alakszerűségi követelményeknek megfelelne, és a birtokos az ellenszolgáltatást teljesítette. A jogcímes elbirtoklás négy konjunktív feltétele tehát: 1. alaki hiba miatt nem követelheti a birtokos érvényes szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést, 2. a birtokos az ellenszolgáltatást teljesítette, 3. az elbirtoklás törvényi feltételei fennállnak és nincs kizáró ok (az elbirtoklás megszakadása, nyugvása) és 4. megvalósul a sajátjakénti szakadatlan birtoklás. Bármelyik feltétel hiányában az elbirtoklás rövidített, öt éves időtartama elteltével a tulajdonszerzés nem következik be.

[57] A Ptk. jogcímes elbirtoklásra vonatkozó fenti rendelkezése szerint e tulajdonszerzési mód feltétele a felek között az átruházásra érvényesen létrejött szerződés. A felperes állította, hogy a tulajdonszerzése alapjául megjelölt adásvételi szerződés 2015. január 16. napján jött létre, amelyet az alperes az elsőfokú eljárásban vitatott. Az elsőfokú bíróság ítéletében a felperes előadásával egyezően állapította meg az adásvételi szerződés létrejöttének időpontját, amely megállapítást a felek fellebbezéssel nem támadták. Ezért ebben a körben az elsőfokú ítélet a Pp. 370. § (1) bekezdésére figyelemmel nem volt felülbíráható, és így a másodfokú eljárásban azt kellett irányadónak tekinteni, hogy ebben az időpontban a perrel érintett adásvételi szerződés létrejött.

[58] Az alperes ellenkérelmében anyagi jogi kifogásként az adásvételi szerződés érvénytelenségére hivatkozott, jóerkölcsbe ütközés miatt. A felperes fellebbezési érvelése szerint az érvénytelenségi kifogás előterjesztése a Ptk. 1:3. § (2) bekezdésébe ütközik, mivel az ellentétes az alperes, valamint jogelőde, az adós pert megelőző magatartásával. A Ptk. 1:3. § (1) bekezdése a polgári jog egyik alapelveként rögzíti, hogy a jogok gyakorlása és a kötelezettségek teljesítése során a felek a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelően kötelesek eljárni. Ugyanezen szakasz (2) bekezdése a jóhiszeműség és tisztesség követelményébe ütközőnek tekinti és e generálklauzula sérelmének kiemelt eseteként szabályozza, ha a joggyakorlás szemben áll olyan korábbi magatartással, amelyben a másik fél okkal bízhatott. Az ilyen magatartáshoz azonban – ellentétben a felperes érvelésével – nem fűződik olyan jogkövetkezmény, hogy valamely jogát a fél a későbbiekben nem gyakorolhatná.

[59] A Ptk. 6:8. § (3) bekezdése ugyanis akként rendelkezik, hogy jogról lemondani vagy abból engedni kifejezett jognyilatkozattal lehet, és fél a jogról lemondó vagy abból engedő jognyilatkozatát nem lehet kiterjesztően értelmezni. Joglemondásnak tehát csak egyértelmű, kifejezett jognyilatkozat vehető, az ilyen jellegű jognyilatkozat nem értelmezhető kiterjesztően (Kúria Pfv.VI.20.452/2018/6. szám). A joglemondás fogalmi körébe csakis az a nyilatkozat vonható, amellyel a jogalany az őt kétségkívül megillető jogosultságról kifejezetten lemond. Az igényérvényesítésről vagy a vitatásról való lemondásnak félreérthetetlennek és határozottnak kell lennie, nincs helye a nyilatkozat kiterjesztő tartalmú értelmezésének (BH1993. 673., Kúria Gfv.30.595/2017/4. szám, amely megjelent BH2018. 146. számon.).

[60] Önmagában tehát az alperesnek vagy jogelődének az adásvételi szerződés érvénytelenségét állító nyilatkozatának esetleges hiányában nem lehet arra következtetni, hogy lemondott volna az érvénytelenségre alapított igény érvényesítéséről, mint ahogyan arra sem, hogy az adásvételi szerződés érvényesnek tekintené.

[61] Mindemellett az alperes, illetve jogelődjének perbeli magatartása – a felperes fellebbezési állításával ellentétben – nem ellentétes a jogelőd, az adós korábbi, pert megelőző magatartásával sem. Az alperes jogelődjének, az adósnak a felszámolója ugyanis nem adta meg a hozzájárulását az adásvételi szerződés alapján a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez és a felszámoló az ingatlant értékesítésre hirdette meg. A felperes a perben maga nyilatkozott arról, hogy a felszámoló nem járult hozzá a személyi számnak a szerződésben való feltüntetéséhez, és azt közölte, hogy a felszámolási vagyon része az ingatlan (10.P.21.574/2024/46. számú jegyzőkönyv 14. oldal 3. bekezdés és 17. oldal 5. bekezdés). Az, hogy a felperes korábbi jogi képviselőjének felhívására az alperes jogelődje nem tett nyilatkozatot, önmagában nem jelenti azt, hogy az adásvételi szerződés érvényességét vagy a felperes tulajdoni igényét elismerte volna.

[62] Nem következik a Csődtv. 40. § (1) bekezdése szerinti per megindításának elmaradásából sem, hogy a felszámoló elismerte volna a felperes tulajdoni igényét. A Csődtv. 40. § (1) bekezdésének célja és rendeltetése a hitelezővédelem, a vagyonból a felszámolási eljárás megindítása előtt kikerült vagyonrészek felszámolási vagyonba való visszajuttatása, amelynek érdekében e rendelkezés lehetővé teszi meghatározott időintervallumon belül a hitelezők kijátszását célzó, csalárd szerződések megtámadását (Kúria Gfv.VI.30.045/2025/12. számú ítélet, BH2025. 272. számon is közzétett ítélete). Az ilyen per megindítása tehát akkor szükséges és lehet eredményes, amennyiben a vagyonsökkenés az adós gazdálkodó szervezetnél bekövetkezett. Jelen esetben azonban a felperes a tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelmét az adós felszámolójának az adásvételi szerződésről való tudomásszerzését, azaz 2016. március 23. napját követően a Csődtv. 40. § (1) bekezdésének akkor hatályos rendelkezése szerinti 90 napos szubjektív megtámadási határidőn belül nem nyújtotta be az ingatlanügyi hatósághoz, és az ezt követően benyújtott kérelem alapján sem történt meg a felperes tulajdonjogának bejegyzése, amely a Ptk. 5:38. § (2) bekezdése értelmében feltétele az átruházással való tulajdonszerzésnek. Ezért vagyonsökkenés az adósnál nem következett be, amely miatt a felszámoló vagy a hitelezők részéről ilyen per megindítása nem volt szükséges. Ezekre figyelemmel nem volt szükséges és így mellőzte az ítéltábla a felperes által ebben a körben megjelölt tanúk meghallgatását.

[63] Nem volt így az alperes jogelődjének olyan, a perbeli joggyakorlással ellentétes magatartása, amely alapján a felperes alappal bízhatott volna abban, hogy a tulajdonszerzését az adós nem vitatja. Mindezek alapján a felperes megalapozottan nem hivatkozhat arra, hogy az alperes jogelődjének, az adósnak a pert megelőzően tanúsított magatartása kizárná az adásvételi szerződés érvénytelenségének perbeli vizsgálatát.

[64] Alaptalan a felperesnek az a fellebbezési álláspontja is, miszerint az adásvételi szerződés kapcsán az érvénytelenségi kifogás előterjesztésének lehetőségét a Csődtv. 40. § (1) bekezdésében szabályozott jogvesztő határidő eltelte is akadályozza. A Ptk. 6:108. § (1) bekezdésének első mondata akként rendelkezik, hogy érvénytelen szerződésre jogosultságot alapítani és a szerződés teljesítését követelni nem lehet. Ez az érvénytelenségnek az alapvető jogkövetkezménye, amelyet a bíróság a perben hivatalból is levonhat, ugyanis a Ptk. 6:108. § (1) bekezdésének második mondatából következően az érvénytelenség további jogkövetkezményének alkalmazásához szükséges a fél erre irányuló kérelme, és a további jogkövetkezmények azok, amelyek az elévülés és az elbirtoklás határai között alkalmazhatók. Következésképpen az érvénytelenség általános jogkövetkezménye a szerződéssel összefüggő igényrel szemben kifogásként időbeli korlát nélkül érvényesíthető, ugyanakkor az csupán védekező jellegű, és ekként korlátozott hatályú, legfeljebb a kereset elutasítását eredményezheti, a felperes marasztalására nem vezethet. A Csődtv. 40. § (1) bekezdése szerinti megtámadás ugyan jogvesztő határidőn belül érvényesíthető, azonban az alperes jelen perben az érvénytelenségi kifogását nem is ezen a jogcímen terjesztette elő, hanem a Ptk. 6:96. §-ában szabályozott semmiségi ok, a jóerkölcsbe ütközés miatt. Ezért a Csődtv. 40. § (1) bekezdése szerinti jogvesztő határidő eltelte nem képezte korlátját annak, hogy az alperes jóerkölcsbe ütközésre hivatkozva a perben érvénytelenségi kifogást terjesszen elő.

[65] Az adásvételi szerződés érvénytelensége vizsgálatának nem képezte akadályát a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme alapján indult ingatlanügyi eljárás kapcsán folyamatban volt perben meghozott bírósági ítélet sem. A közigazgatási pernek ugyanis nem volt tárgya az adásvételi szerződés érvényességének kérdése, erről sem a perben eljáró közigazgatási és munkaügyi bíróság, sem a Kúria nem foglalt állást, arra vonatkozó megállapítást egyik bíróság sem tett, mivel ezt lehetővé tevő tartalmú kereseti kérelmet és felülvizsgálati kérelmet a felperes nem terjesztett elő.

[66] A jóerkölcsbe ütközés – mint ahogyan arra az elsőfokú bíróság is helyesen rámutatott – kiegészítő jogcím, amely azt jelenti, hogy önmagában olyan körülmények alapján nem állapítható meg, amelyek a törvényben nevesített érvénytelenségi ok alapjául szolgálnak. Az alperes az érvénytelenségi kifogásában olyan körülményeket, tényállási elemeket jelölt meg, amelyek még ha szó szerint nem is feleltethetők meg a Csődtv. rendelkezéseinek, nem minősülnek a Csődtv. 40. §-án túlmutató többlettényállásnak. A Csődtv. 40. §-a és a Ptk. szerinti jóerkölcsbe ütközés megállapításának kapcsolatát a Kúria Gfv.VI.30.045/2025/12. számú – BH.2025. 272. számon közzétett – határozatában vizsgálva kifejtette, hogy a szerződés jóerkölcsbe ütközése mint érvénytelenségi ok nem szolgálhatja a szerződés más címén elmulasztott megtámadásának pótlását. Amennyiben a Csődtv. 40. §-ában előírt keresetindítási határidőt a jogosult lekészte, nem használhatja a Ptk. szabályait arra, hogy a mulasztása jogkövetkezményeit elhárítsa. Ebből következően ha a Csődtv. 40. §-a szerinti keresetet elő lehetett volna terjesztetni az alapul szolgáló tényállás alapján, de az arra jogosult azt elmulasztotta, a Ptk.-ra történő hivatkozással előterjesztett keresete csak akkor alapos, ha a Csődtv. 40. § (1) bekezdése megfogalmazott törvényi tényállástól eltérő, más releváns tényeken alapuló többlettényállás áll fenn, és azt bizonyítja. A Kúria e határozatában

ugyanakkor kizárólag abban a jogkérdésben foglalt állást, hogy – a felszámolási eljárás alatt, az adós vagy a hitelezők által érvénytelenség címén – többlétevényállási elemek hiányában a Ptk.-ra történő hivatkozással előterjesztett kereset nem lehet alapos, de arra nem tért ki, hogy az adós gazdálkodó szervezettel szembeni kereset esetében a védekezés körében anyagi jogi kifogásként jóerkölcsbe ütközés alapjaként hivatkozhatók-e a Csődtv. 40. § (1) bekezdése szerinti körülmények, amennyiben ezen utóbbi per megindítására nyitva álló jogvesztő határidő már eltelt. Jelen perben pedig a tényállás eltér a Kúria fenti határozatának alapját képező tényállástól, mivel jelen ügyben nem az adós gazdálkodó szervezet támadta keresettel jóerkölcsbe ütközés miatt az adásvételi szerződést, hanem az adásvételi szerződés alapján az adós gazdálkodó szervezet, majd annak felszámolási eljárással történő megszüntetését követően a tulajdoni hányadot a vagyonfelosztással megszerző hitelező a származékos jellegű tulajdonszerzés miatt (szinguláris) jogutódként hivatkozott érvénytelenségi kifogásra a vele szemben olyan időpontban érvényesített igény iránti perben, amikor a Csődtv. 40. § (1) bekezdése szerinti határidő eltelt, valamint utóbb a per alatt a felszámolási eljárás befejeződött és az adós is megszűnt. Ilyen körülmények mellett kellett azt vizsgálni, hogy érvénytelenségi kifogásként a jóerkölcsbe ütközés alapjaként hivatkozhatók-e olyan tények, amelyek a Csődtv. 40. § (1) bekezdésében szabályozottakhoz képest nem jelentenek többlétevényállást.

[67] Tény, a felszámoló tudomást szerzett a perbeli adásvételi szerződésről, és azt az akkor hatályos Csődtv. 40. § (1) bekezdése szerinti szubjektív határidőn belül nem támadta perben. Ez azonban a részéről a Ptk. 1:3. § (2) bekezdésével összefüggésben már kifejtettekre figyelemmel szükségtelen volt, vagyonsökkenés hiányában – mivel az ingatlan tulajdoni hányada az adósé volt – eredményre nem is vezetett volna. Az adós felszámolóját így mulasztás nem terheli a Csődtv. 40. § (1) bekezdésében meghatározott per kezdeményezésének elmaradásában. A jelen per megindításáig pedig már az adásvételi szerződés megtámadása iránti kereset előterjesztésére a Csődtv. 40. § (1) bekezdése szerinti objektív határidő is eltelt, és a per alatt a felszámolási eljárás befejeződött. Ezért a Csődtv. 40. § (1) bekezdése szerinti határidő eltelte azt nem zárja ki, hogy ilyen per megindításának szükségessége hiányában, utóbb az adós gazdálkodó szervezettel, illetve annak jogutódjával szemben indított perben az adós gazdálkodó szervezet, illetve annak jogutóda érvénytelenségi kifogásként a szerződés nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközésre hivatkozzon olyan körülmények alapján, amelyek a Csődtv. 40. § (1) bekezdésében foglaltaknak is megfeleltethetők. Ilyen kifogás esetén azonban nem a Csődtv. 40. §-ában foglalt feltételek, hanem a nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközés megvalósulását kell vizsgálni.

[68] A Kúria a Pfv.VI.20.067/2020/5. számú – BH2021. 171. számon is közzétett – ítéletében a Ptk. 6:96. §-ának alkalmazása kapcsán kifejtette, hogy a szerződésnek nyilvánvalóan jóerkölcsbe kell ütköznie ahhoz, hogy semmissége megállapítható legyen. A nyilvánvaló jelleg akkor teljesül, ha a szerződés tartalma, célja egyértelműen és minden kétséget kizáróan ellentétes a társadalmi közfelfogással. A jóerkölcs – polgári jogi értelemben – a társadalom általános értékítéletét, a magánautonómiának, a szerződéses szabadságnak a társadalmi közmegegyezés által meghatározott korlátait, az általánosan elvárható magatartás zsinórmértékét fejezi ki. A jóerkölcsbe ütközés nyitott törvényi tényállás, a részletező normákkal ellentétben nem meghatározott magatartásokat tilt vagy tesz kötelezővé, hanem az absztrakció magas szintjén megfogalmazott, a magánjogi szabadság morális határát kijelölő generálklauzula. Rámutatott, az Alkotmánybíróság értelmezésében a jóerkölcsbe ütközés tilalma a morális elvárhatóságot emeli jogi követelmény szintjére, a jog által nem nevesített magatartásokra vonatkozó erkölcsi követelmény, a „szerződéses szabadsággal való visszaélés

tilalma” (801/B/2002. AB határozat). A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 200. § (2) bekezdés második mondata alkalmazásában az egységes jogértelmezés és jogalkalmazás érdekében megfogalmazott jogalkalmazási elveket a Ptk. 6:96. § változatlan szabályainak az alkalmazásakor is irányadónak tartotta. Ezzel összefüggésben utalt a BH2000. 260., majd EBH2003. 956. szám alatt közzétett eseti döntésben rögzített, e semmisségi ok joggyakorlat által kimunkált értelmezésre, amely szerint semmis az a szerződés, amit jogszabály nem tilt, de az azzal elérni kívánt cél, a vállalt kötelezettség jellege vagy azért ellenszolgáltatás felajánlása, illetve a szerződés tárgya az általánosan elfogadott erkölcsi normákat, szokásokat nyilvánvalóan sérti, ezért azt az általános társadalmi megítélés is egyértelműen tisztességtelennek minősíti. A Kúriának ez határozata sem tekinti azonban feltételnek azt, hogy csak olyan körülmények értékelhetők, amelyek nagyobb bizonyítás nélkül megállapíthatók.

[69] Mindezekre tekintettel az alperes érvénytelenségi kifogása alapján kellett vizsgálni, hogy az adásvételi szerződés jóerkölcsbe ütközik-e. Ennek bizonyítása a Pp. 265. § (1) bekezdése alapján az erre hivatkozó alperest terhelte, amelynek megfelelően adott tájékoztatást az elsőfokú bíróság a bizonyítási kötelezettségről (4.P.20.467/2022/23. számú jegyzőkönyv 4. oldal 1. bekezdés). Ennek körében az elsőfokú bíróság arról is tájékoztatást adott, hogy az alperesnek kell bizonyítani az adásvételi szerződésben foglaltakkal szemben vételár teljesítésének hiányát.

[70] A vételár teljesítése ugyanakkor a Ptk. 5:45. §-a szerinti jogcímes elbirtoklásnak egyik önálló konjunktív feltétele, így a Pp. 265. § (1) bekezdése értelmében azt a felperesnek kell bizonyítani, mivel az elbirtoklás tekintetében erre ő alapít igényt, ekként az ő érdekében áll, hogy azt a bíróság valószínűleg fogadja el. A felperes az elsőfokú eljárásban még az elsőfokú bíróság fenti tájékoztatását megelőzően előterjesztette bizonyítási indítványait (keresetlevél és 4.P.20.467/2022/21. szám alatti válaszirat), amely folytán a perfelvételi nyilatkozata kiterjedt a jogvita mikénti elbírálása szempontjából lényeges tény bizonyítására, és a tájékoztatást megelőzően a felek között nem is volt vitás, hogy a vételár teljesítésének tényét illetően mely felet – a felperest – terheli a bizonyítás. Ezért a Pp. 237. § (2) bekezdése alapján a vételár teljesítésének ténye kapcsán a bizonyítási kötelezettségről az elsőfokú bíróságnak nem kellett tájékoztatást adnia. Az adásvételi szerződésben foglaltakkal szembeni tény bizonyításáról való tájékoztatásnak pedig nem volt helye, mivel ez a felperes által hivatkozott bizonyíték bizonyító erejének előzetes értékelésének és a felek erről való tájékoztatásának minősül, amelyre azonban az anyagi pervezetés nem terjedhet ki (BH2022. 205.) Az alperes érvelt is azzal, hogy az adásvételi szerződésben foglalt nyilatkozat a vételár teljesítésének bizonyítására nem alkalmas (4.P.20.467/2022/9. számú ellenkérelem). A vételár teljesítésével összefüggésben az elsőfokú bíróság tehát téves tájékoztatást adott, amely helyett azonban anyagi pervezetést az ítéltáblának nem kellett végeznie a másodfokú eljárásban, mivel a kifejtettek szerint ilyen tartalommal nincs helye tájékoztatásnak.

[71] Kétségtelen az adásvételi szerződésben foglalt vételár teljesítése kapcsán az, hogy az adásvételi szerződés tartalmaz arra vonatkozó nyilatkozatot, miszerint a vételárat a felperes már megfizette. A szerződést továbbá a felperes és az adós kötötte, amelynek képviselőjeként szintén a felperes járt el. Az adásvételi szerződés a keletkezésének időpontjában hatályos polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény 196. (1) bekezdés e) pontja alapján teljes bizonyító erejű magánokirat, azonban ez az adásvételi szerződésben a feleknek a vételár megfizetésére tett nyilatkozatának megtételén túl, önmagában az abban szereplő tények valódiságát, a vételár tényleges megfizetését nem bizonyítja, csak azt, hogy a szerződő felek

ilyen nyilatkozatot tettek (BDT2016. 3572.). Ez a nyilatkozat a felperes perbeli állításához képest ellentmondásos is, mivel az kifejezetten a vételár korábbi megfizetésére utal, és nem beszámításra, amely beszámítás korábban nem is történhetett, mivel a vételártartozás a szerződés megkötésével keletkezett.

[72] Az igazságügyi szakértő ugyan megállapította, hogy az adós főkönyvi könyvelésében található az adásvételi szerződéssel összefüggésbe hozható adatok, az rögzíti az adásvételt és kompenzációval történi pénzügyi rendezést, de az időpont és az összeg eltérő. Ez azonban alapbizonylatok nélkül nem alkalmas annak alátámasztására, hogy a vételár teljesítése beszámítással megszűnt, mivel nem állnak rendelkezésre olyan okiratok, amelyek a felperesnek a teljes vételárral megegyező összegű követelésének fennálltát bizonyítanák. A felperes pedig az adóssal szembeni saját, nagyobb összegű követelésének korábbi fennálltára hivatkozott, amely miatt neki is rendelkezni kell a követelést alátámasztó bizonyítékokkal, amelyekkel a követelés érvényesítése esetén igazolni tudja azt. A felperes fellebbezésében sem jelölt meg az adóssal szembeni olyan összegű követelését, amely a teljes vételárral megegyezne. Ezért nem állapítható meg, hogy a felperes a teljes vételárat kiegyenlítette volna.

[73] Lényeges továbbá, a felperes nem is állította a vételár pénzbeli megfizetését, kizárólag beszámítással való teljesítésre hivatkozott. Az önmagában nem kizárt, hogy az adós a vagyonát érintő szerződést kössön abban az esetben, amennyiben nagyobb összegű kötelezettsége van. Ez azonban nem sértheti a hitelezők érdekeit. A hitelező kielégítési alapját képező vagyonelem helyébe olyan vagyoni értékű jognak vagy helyébe lépő értéknek kell az adós vagyonába kerülni, amely értékegyenlőséget mutat a vagyonból kikerült vagyonelemmel. A beszámítással pedig kizárólag a hitelezők követelésének kielégítésére alkalmas aktív vagyon csökkenne, és az adósnak olyan követelése szűnne meg, amely a saját tagjával és vezető tisztségviselőjével szemben áll fenn. Ezáltal a felperes – aki az adásvételi szerződés megkötésekor az adós tagja és vezető tisztségviselője volt – a saját követelésének kielégítését helyezte előtérbe az adós külső hitelezőinek követelésével szemben. Amennyiben ugyanis – mint ahogyan a jelen esetben is – az adósnak nagyobb összegű tartozása van külső személyek felé, a vezető tisztségviselőnek másként kell megítélnie azokat és a társaság tagjait, vezető tisztségviselőit mint tagi kölcsönt nyújtó és így a társaság hitelezőjévé váló személyeket és követeléseiket. A tagi követelések teljesítése nem hiúsíthatja meg a külső harmadik személy hitelezők követeléseinek kielégítését. A vezető tisztségviselők és tagok által nyújtott tagi kölcsönök visszafizetése, a tagok részére osztalék fizetése, továbbá saját érdekeltségi körébe tartozó vállalkozások követeléseinek kielégítése azonban szükségképpen megghiúsítja a többi hitelező követelésének kiegyenlítését. Az ilyen aktív vagyonszőkkenést eredményező ügylet folytán más hitelező a törvényben foglalt kielégítési sorrendre is tekintettel, utóbb a felszámolás során, a hitelezői igényéhez kisebb hányadban jut hozzá, mint ha az aktív vagyont csökkentő ügyletkötésre nem került volna sor (PJD2019.25). Az sem hagyható továbbá figyelmen kívül, hogy a Csődtv. 57. § (1) bekezdésében meghatározott kielégítési sorrendben a felszámolás alá került gazdasági társaság tagjainak és vezető tisztségviselőinek követelése az utolsó helyre kerülnek besorolásra. Következésképpen a nagyobb összegű kötelezettségállománnyal rendelkező gazdasági társaság vezető tisztségviselőjének az a magatartása ellentétes a hitelezők érdekeivel, hogy a társaság meglévő likvid vagyonát más fennálló, esedékes, utóbb részben vagy egészen kielégítetlenül maradt tartozásokat megelőzve a saját állítólagos követelésének teljesítésére fordítja úgy, hogy nincs a társaságnak más olyan vagyona, amely a fennálló nagy összegű tartozás kielégítésére kétséget kizáróan alkalmas. Jelen esetben az adósnak ugyan volt egy nagy

összegű követelése egy külföldi jogi személlyel szemben, de annak megtérülése kétséges volt, annak behajtása iránt a felperes sem kezdeményezett vezető tisztségviselőként eljárást.

[74] Az adásvételi szerződés megkötése tehát – miután a felperesnek a vételárral megegyező összegű követelésének fennállta nem volt igazolt, nem egyértelmű a szerződés alapján a vételár teljesítésének módja sem, és az adós nagy összegű kötelezettsége mellett a felperes beszámítással a kívánta rendezni saját állítása szerint a vételárat – megvalósítja a nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközést, mert céljában, elérni kívánt joghatásában a vezető tisztségviselő követelését elégíti ki, elvonva az adós vagyont, fedezetet a további hitelezők elől. A jóerkölcsbe ütközés így a fenti körülményekből is megállapítható volt, attól függetlenül, hogy az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában az adós fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzetben volt-e. A hitelezők előli fedezetet elvonni szándékozó ügylet nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütköző voltának megállapíthatóságához elegendő, hogy legalább egy hitelezője volt az adós nak az ügyletkötéskor. Ezért a fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzet és ezzel összefüggésben a szakvélemény vizsgálata szükségtelen volt. Az elsőfokú bíróság – a felperes fellebbezési érvelésével ellentétben – az adásvételi szerződés érvényességének megítélése körében az elsőfokú ítélet indokolásának [41], [44] és [45] bekezdéseiben foglaltakból kitűnően értékaránytalanságot nem vett figyelembe, így ezzel összefüggésben a felperes által a fellebbezésben előadottaknak nem volt jelentősége.

[75] A jóerkölcsbe ütközés miatt az adásvételi szerződés érvénytelensége folytán arra a Ptk. 6:108. § (1) bekezdésének első mondata értelmében jogot alapítani nem lehet, amely következtében a Ptk. 5:45. §-a szerinti jogcímes elbirtoklással, öt év elteltével tulajdont szerezni nem lehet.

[76] A jóerkölcsbe ütközés kapcsán kifejtettek szerint nem állapítható meg az ellenszolgáltatás – alperes által is vitatott – teljesítése, amely egyebekben ugyancsak akadályozza az elbirtoklásnak a Ptk. 5:45. §-a szerinti rövidített időtartamon belüli bekövetkeztének.

[77] Ugyancsak alaptalanul hivatkozott a felperes fellebbezésében arra, hogy a szerződési ajánlat elővásárlásra jogosulttal való közlése kapcsán nincs olyan hiányosság, amely kizárná a jogcímes elbirtoklással való tulajdonszerzést. A Kúria Pfv.I.21.322/2018/4. számú ítéletében állást foglalt abban a kérdésben, hogy miként érinti a jogcímes elbirtoklást, ha a vételi ajánlat közlése az elővásárlásra jogosultakkal nem történik meg. Abban az ügyben az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999.(XII.28.) FVM rendelet (a továbbiakban: Inytv. vhr.) volt alkalmazandó, valamint az elővásárlási jog törvényen alapult és a közlés módjára a Ptk. 6:222. §-ában foglaltakhoz képest speciális szabályok vonatkoztak. Jelen esetben ugyanakkor nem a jelenleg hatályos, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet, hanem a Kúria fenti ügyében is alkalmazott Inytv. vhr. volt hatályban az adásvételi szerződés létrejöttkor, az attól számított öt éves időtartam és a felperes tulajdonjogának bejegyzése iránt folyamatban volt ingatlanügyi hatósági, majd bírósági eljárások tartama alatt, amely nem tesz különbséget az ingatlan-nyilvántartási eljárás szempontjából az elővásárlási jog formája és a közlésének módja tekintetében. Ezért a Kúria fenti határozatában foglalt jogértelmezés a jelen perben is irányadó volt.

[78] E határozatában a Kúria kifejtette, hogy a kivételes, rövidített elbirtoklási időt olyan esetekre nyújtja a törvény, amelyben a szerző fél a tulajdonjog átszállásához szükséges bejegyzési engedélyt vagy a dolog tulajdonba adását a tulajdonostól követelhetné, de ezt a jogát nem érvényesítette, vagy az említett joga az alapul szolgáló szerződés írásba foglalásának elmulasztása folytán nem nyílhatott meg. A forgalom biztonsága érdekében is indokolt, hogy az átruházással való tulajdonszerzés egyes kellékeinek hiányát csak az általános elbirtoklási idő alatt lehessen „orvosolni”, amely akkor is tulajdonjogot eredményez, ha az eredeti tulajdonos és az elbirtokló között nem volt a tulajdon átruházása tárgyában semmilyen jogügylet. Hangsúlyozta ezért, hogy az elbirtoklásnak ez a privilegizált esete kizárólag csak az alakszerűségi hiányokat és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hiányát orvosolja. Rámutatott, az ingatlanügyi hatóság ugyan nem regisztratív hatóság, nem tartozik a hatáskörébe annak eldöntése, hogy az elővásárlási jog fennáll-e, a vételi ajánlat közlése jogszerű volt-e, az elővásárlásra jogosult jogszerűen gyakorolta-e ezt a jogát vagy sem. Az Inytv. vhr.-ben azonban szigorúan előírt tartalmi és formai követelmények alapján köteles vizsgálni a bejegyzésre irányuló kérelmeket (3/2007. KPJE határozat). Az Inytv. vhr. 75. § (1) bekezdése alapján pedig ha az ingatlanra elővásárlási jog van bejegyezve, vagy jogszabályon alapuló elővásárlási jog áll fenn, csatolni kell a jogosult nyilatkozatát arról, hogy az elővásárlás jogával nem kíván élni. Ezért arra a következtetésre jutott, hogy a vételi ajánlatnak az elővásárlás jogosultakkal való közlésének igazolása hiányában a szerző fél a dolog tulajdonba adását nem követelheti. A Kúria tehát nem tekintette az elővásárlásra jogosult nyilatkozata elmaradását olyan alakszerűségi hiányának, amelyet az elbirtoklásnak a Ptk. 5:45. §-a szerinti privilegizált esete orvosolna. A vételi ajánlat közlésének az elmaradása esetére így – a felperes fellebbezési érvelésével ellentétben – nem érvényesül az elbirtoklás rövidített időtartama, ilyen esetben az elbirtoklásra csupán az ingatlanra vonatkozó általános tizenöt éves határidő elteltével kerülhet sor.

[79] Tény, a felperesnek a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmének elutasítását az adott esetben nem képezhette, hogy nem csatolta az ingatlanügyi hatóság eljárása során személy 2 neve azt a nyilatkozatát, hogy az elővásárlási jogával nem kíván élni. Ennek azonban a felperes felülvizsgálati kérelme folytán eljárta Kúria Kfv.VI.37.726/2018/6. számú – a Bírósági Határozatok Gyűjteményében is közzétett – ítélete szerint nem az volt az oka, hogy ilyen nyilatkozat nem szükséges, hanem az, hogy az ingatlanügyi hatóság erre vonatkozóan hiánypótlási felhívást nem bocsátott ki. A Kúria ebben a határozatában ugyanakkor rögzítette, hogy a felperes tulajdonjoga bejegyzéséhez szükséges lett volna személy 2 neve elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának csatolása, mivel az ő tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelme megelőzte a felperesét. A Kúriának ebben az ítéletben kifejtett jogértelmezésére figyelemmel tehát – a felperes fellebbezési álláspontjától eltérően – nem az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában tulajdonosként bejegyzett másik tulajdonostárs elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát kellett csatolni. személy 2 neve azonban a felperes által sem vitatottan nem tett az elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatot, amely következtében a perbeli adásvételi szerződés esetében nem csupán alaki hiba miatt nem követelhető a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése. Ezért sem állapítható meg a Ptk. 5:45. §-a szerinti elbirtoklással a felperes tulajdonszerzése.

[80] A kifejtettekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[81] A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles megtéríteni az alperes részére a jogi képviselővel kapcsolatban felmerült

ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltségét. Ennek számítására a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi és kamarai jogtanácsosi költségről szóló 17/2024. (XII.9.) IM rendelet (a továbbiakban: Díjrend.) alkalmazandó, annak 7. §-ára figyelemmel, mivel e rendelet hatályba lépését, 2025. február 9. napját követően történt meg a másodfokú eljárás megindítására irányuló fellebbezés előterjesztése. Az alperes perköltségét ugyanakkor – bár a jelen másodfokú eljárásban nem alkalmazandó 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet szabályaira, de – összecsúszva meghatározhatóan 29 500 000 forintos pertárgyértéket alapulvéve felszámította, amelynek a Pp. 82. § (3) bekezdése szerint ezen pertárgyék alapján számítható és figyelembe vehető mértéke pedig alatta marad a Díjrend. 3. § (1) bekezdés b) pontja és (4) bekezdés alapján felszámítható munkadíjnak, így önmagában a téves jogszabályi hivatkozás – amiatt is, mert a perköltség nem a kereset része, és így annál a joghoz kötöttség elve nem érvényesül – nem zárta ki az ügyvédi munkadíj perköltségként való megtérítési kötelezettségét.

[82] A felperes a Pp. 102. § (1) bekezdése alapján a pervesztességére figyelemmel a teljes személyes költségfeljegyzési joga folytán meg nem fizetett fellebbezési eljárás illeték viselésére köteles. A fellebbezési eljárási illetéknek az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 46. § (1) bekezdése szerinti összege számításakor az ítéltábla a felek által fellebbezéssel nem támadott áttétel elrendelő végzésben meghatározott 57 000 000 forintos pertárgyértéket vett alapul.

[83] Tájékoztatja az ítéltábla a felperest, hogy

- az illetéket a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 10032000-01070044-09060018. számú illetékbevételei számlájára kell megfizetnie,

- megfizetése során közleményként fel kell tüntetni adóazonosító számát, valamint az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot.

Figyelmezteti a felperest, amennyiben az illetéket annak esedékességekor nem fizetik meg, az adózás rendjéről szóló törvény rendelkezései szerint késedelmi pótlékot kell fizetnie.

Szeged, 2026. március 12.

Dr. Jobbágy Ildikó s.k.

Dr. Tolna András s.k.

Dr. Hámori Attila s.k.

a tanács elnöke

előadó bíró

táblabíró