



Szegedi Ítéltábla

Az ügy száma:

Gf.III.30.048/2021/4.

A felperes:

felperes neve Kft. „f.a.” felperes székhelye.)

A felperes törvényes képviselője:

felszámolószervezet neve Kft. (felszámolóbiztos: felszámolóbiztos neve, felszámoló székhelye)

A felperes meghatalmazott jogi képviselője:

Dr. Geiszt Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Geiszt Éva ügyvéd, ügyvédi iroda címe.)

Az alperes:

alperes neve (alperes címe)

Az alperes meghatalmazott jogi képviselője:

Bódog Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Bódog Zoltán ügyvéd, Cím6)

A per tárgya:

Szerződés megszűnésének megállapítása

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Kecskeméti Törvényszék 16.G.20.809/2020/18.

A fellebbező fél és a fellebbezés sorszáma:

A felperes, 16.G.20.809/2020/19.

Í T É L E T

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és az állam részére felperes által fizetendő elsőfokú eljárási illeték összegét 36.000,- (Harminchatezer) forintra leszállítja.

Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 200.000,- (Kettőszázezer) forint másodfokú eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy külön felhívásra fizessen meg az államnak 48.000,- (Negyvennyolcezer) forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

A tényállás

[1] A ingatlan helyrajzi száma helyrajzi szám alatt (korábban: belterület korábbi helyrajzi szám alatt nyilvántartott) felvett, kivett telephely (raktár és iroda) megnevezésű ingatlan tulajdonosa a felperesi gazdasági társaság.

[2] A 2009. szeptember 15. napján keltezett szerződésben a felperes ezt az ingatlant 10 éves időtartamra bérbe adta az alperesnek. A felek a bérleti szerződésben az ingatlanra vételi jogot is alapítottak az alperes javára 2014. szeptember 19. napjától a 2019. szeptember 19. napjáig terjedő időszakra, 35.000.000,- forint vételár kikötése mellett. A felek ezt követően a 2010. október 1. napjára keltezetten, ugyanezen ingatlanra vonatkozóan egy határozatlan időre szóló bérleti szerződést is aláírtak. Ez a szerződés vételi jogra vonatkozó megállapodást, illetve a másik szerződéssel kapcsolatos más egyéb rendelkezést nem tartalmazott.

[3] A felperesi gazdasági társaság 2014. október 9. napjától kezdődően felszámolás hatálya alatt áll, a felszámolási eljárás jelenleg is folyamatban van. A felperesi iratanyag átadása hiányosan történt meg a felszámoló részére, abból hiányzott az opciós jogot tartalmazó bérleti szerződés. A felszámolónak így csupán a 2010-ben kötött, határozatlan idejű szerződésről volt tudomása.

[4] Az alperes 2019. szeptember 11. napján a felperes felszámolójához eljuttatott levélben bejelentette, hogy a 2009. szeptember 15. napján aláírt opciós szerződés alapján élni kíván vételi jogával. A 35.000.000,- forintos vételárat a felperes bankszámlájára átutalta, és kérte, hogy a felszámoló a felperes nevében adja hozzájáruló nyilatkozatát az alperes tulajdonjogának vétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez.

[5] A felperest képviselő felszámoló – miután kérésére megküldték részére a 2009. évi szerződést – az alperesi tulajdonjog bejegyzéséhez nem járult hozzá. Az alperes tulajdonjogának megállapítására és annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére irányuló – peren kívüli vagy peres – eljárást ezidáig nem kezdeményezett.

[6] A perben érintett ingatlant a Kecskeméti Városi Bíróság 25.Bny..../2009/2. számú határozatával zár alá vette, majd a büntetőeljárás során a Szegedi Ítéltábla a 2019. december 13. napján kelt Bf...../2019/48. számú jogerős ítéletében - egyéb rendelkezések mellett - a zár alá vett ingatlanra vagyonelkobzást rendelt el. Az ingatlan hatályos ingatlan-nyilvántartási bejegyzés szerinti tulajdonosa jelenleg még a felperes.

A kereseti kérelem és alperesi védekezés

[7] A felperes megállapítás iránti keresetet terjesztett elő az alperes ellen, melyben elsődlegesen azt kérte, állapítsa meg a bíróság, hogy a 2009. szeptember 15. napján kelt, vételi jogot alapító szerződés 2010. október 1. napján megszűnt a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv. (1959. évi Ptk.) 319. § (2) bekezdése és 205. § (1) bekezdése alapján. A felek a 2010. október 1. napján aláírt szerződéssel új bérleti jogviszonyt hoztak létre, ezzel egyidejűleg a korábbi, 2009. szeptember 15. napján kelt szerződést megszüntették. A régebbi szerződés megszüntetésével a vételi jogot alapító megállapodás is hatályát veszítette, ennek bírói megállapításához fűződő jogi érdekét a felperes abban jelölte meg, hogy ha a bíróság nem állapítja meg a vételi jogot alapító szerződés megszűnését, úgy a felszámolónak a szerződést meg kell támadnia a bíróság előtt feltűnő értékaránytalanság címén, mert az ingatlan jóval többet (kb. 100 millió forintot) ér a 35 millió forintos opciós vételárhoz képest.

[8] A felperes másodlagos keresetében azt kérte, állapítsa meg a bíróság, hogy a 2019. szeptember 11. napján kelt opciós nyilatkozat alapján létrejött adásvételi szerződés jogi lehetetlenülés folytán megszűnt az 1959. évi Ptk. 312. § (1) bekezdés alapján, figyelemmel a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. tv. (a továbbiakban: Cstv.) 34. §-ra, a 49-49/C. §-aira, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. (a továbbiakban: Inyvtv.) végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 4. §-ra és 22. §-ra. Jogi indokolásként kifejtette, hogy az alperes vételi jogát az ingatlanra nem jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba, ezzel szemben a felszámolás ténye az ingatlan tulajdoni lapjára feljegyzésre került. A felszámolás elrendelésének

jogkövetkezménye, hogy a felperes vagyonát már csak a felszámolási eljárás keretében lehet értékesíteni. A felszámoló nem járulhat hozzá olyan adásvételhez, amely a felszámolás tényének ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően jött létre, és nem nyilvános értékesítés keretében történt meg. A szerződés teljesítése e jogi okból vált lehetetlenné. A felperes jogainak megóvása érdekében szükséges, hogy a jogi okból már lehetetlenült (megszűnt) szerződés miatt ne következzen be vagyonsökkenés a felszámolás alatt álló felperes vagyonában.

[9] Az alperes mind az elsődleges, mind a másodlagos kereset elutasítását kérte. Ellenkérelmében előadta, az elsődleges kereset álláspontja szerint azért alaptalan, mert a felperes által hivatkozott 2010. október 1. napján keltezett bérleti szerződés a felek között nem jött létre, ilyen szerződést alperes képviselője nem írt alá, a felperes által csatolt szerződésen szereplő alperesi képviselő aláírása hitelességét alperes vitatja. Kifejtette továbbá, amennyiben a felperes által hivatkozott szerződés valóban létrejött a felek között, úgy annak a per eldöntése szempontjából nincs a felperes által állított jogi relevanciája, mert az csak a 2009. szeptember 15-i bérleti szerződés tartalmát módosította, míg a vételi jogot alapító szerződés tartalmát nem érintette.

[10] Az alperes további védekezése szerint a másodlagos kereseti kérelem azért alaptalan, mert nem lehetetlenült az adásvételi szerződés teljesítése, a felperes erre vonatkozó jogi érvelése téves, a Csódtv. szabályai a felperesi érvelést nem támasztják alá. A vételi jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése valóban elmaradt, de a bejegyzés elmaradása nem érvényességi feltétele a vételi jog létrejöttének. Az alperes vételi jogát 2019. szeptember 11. napján szabályszerűen gyakorolta, ezzel az adásvételi szerződés a felek között érvényesen létrejött.

Az elsőfokú ítélet

[11] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította, egyúttal 635.000,- forint perköltség megfizetésére kötelezte felperest alperes javára. Kötelezte továbbá felperest 1.500.000,- forint feljegyzett eljárási illeték állam részére történő megfizetésére is. A bíróság ítéletének jogi indokolásában a felperesi kérelmeket egymással eshetőleges viszonyban álló, keresethalmazatnak tekintette, mely két szerződéses jogviszonyt külön-külön érintett. Elsődlegesen a felek vételi jogot alapító szerződésére, míg a másodlagos kereset a vételi jog gyakorlásával létrejött adásvételi szerződésre vonatkozott. Az elsődleges kereseti kérelemhez kapcsolódóan a bíróság idézte a jelen perben alkalmazandó 2016. évi CXXX. tv. (Pp.) 172. § (3) bekezdés konjunktív törvényi feltételeit, melyek együttes fennállta esetén terjeszthető elő megállapítási kereset. A hivatkozott jogszabályból és a következetes bírói gyakorlatból a bíróság azt emelte ki, hogy a megállapítási kereset törvényi feltételei nem állnak fenn, ha a megállapítást kérő fél jogait más módon érvényesítheti. Jelen esetben a felperes az ellene esetlegesen induló perben kifogásként terjesztheti elő a vételi joggyakorlás szabályszerűtlenségét, tekintettel arra, hogy a tényállásból kitűnik, a felszámoló nem ismerte el az alperes tulajdonjogszerzését az érintett ingatlanra vonatkozóan. Ilyen körülmények között az alperes indíthat tulajdonjog megállapítása és ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés iránti pert a felperes ellen. E perben a felperes alperesi pozícióban teheti meg azon hivatkozásait, amelyeket jelen perben felperesként kívánt érvényesíteni. Az elsőfokú bíróság több eseti döntést megemlítve arra a következtetésre jutott az elsődleges kereseti kérelmet

illetően, hogy a megállapítási per indításának feltételei nem állnak fenn, ezért azt, mint alaptalant érdemben elutasította.

[12] A másodlagos kereseti kérelem vonatkozásában megállapította, hogy téves jogértelmezésen alapul az opciós szerződés alapján létrejött adásvételi szerződés jogi lehetetlenülés miatti megszűnésére vonatkozó felperesi érvelés. Az 1991. évi XLIX. tv. (Cstv.) szabályai nem zárják ki a vételi jog szabályszerű gyakorlását felszámolási eljárás hatálya alatt az adós vagyonába tartozó ingatlan vonatkozásában, a Cstv. 38. § (4) bekezdése mindössze korlátozó szabályokat tartalmaz, mely tiltja a vételár beszámítással történő teljesítését. Ebből egyúttal az is következik, hogy a korábban kikötött vételi jog is gyakorolható a felszámolási eljárás alatt, azonban a vevőnek ilyen esetben a vételárat ténylegesen meg kell fizetnie a felszámoló kezeihez. Ez az ellenérték a felszámolási vagyon részévé válik, hitelezői igények fedezetéül szolgál. Az ügylet lényegét, végeredményét tekintve nem különbözik attól, mintha az adásvételi szerződés a felszámoló kezdeményezésére jött volna létre. A bíróság a kereseti hivatkozások kapcsán külön kitért arra is, hogy a vételi jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének elmaradása nem zárja ki a vételi jog gyakorlását, az Inyvtv. felperes által hivatkozott rendelkezései a másodlagos kereset megalapozására nem alkalmasak.

A fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem

[13] Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést kérve annak megváltoztatását és kereseti kérelmének helyt adást. Általánosságban előadta, hogy álláspontja szerint az elsőfokú ítélet sem ténybeli, sem anyagi jogi szempontból, sem pedig az eljárásjogi jogszabályok tekintetében nem felel meg az irányadó jogszabályoknak és az ítélkezési gyakorlatnak, alapvetően téves jogértelmezésen alapul. Érdemi indokolásának elején felperes megjegyezte, a felszámolónak időmúlás miatt már nincs módja a Cstv. 40. § alapján az általa vitatott körülmények között megkötött szerződés megtámadására, a jogvédelem ezúton nem elérhető. Kitért arra is, hogy a felszámolási eljárás elhúzódását egy előkérdésnek tekintett büntetőeljárás okozta, mely miatt 2015. április 8. napjától kezdődően 2020. október 8-ig a felszámolás felfüggesztés hatálya alatt állt. Ezért nem volt arra törvényes lehetősége, hogy megvárja, a jelen per alperese, a vételi jog gyakorlója indít-e pert a tulajdonjog javára történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében.

[14] Álláspontja szerint az elsőfokú ítéletben hivatkozott eseti döntések nem a felszámolás alatti helyzetre, hanem általános esetekre vonatkoznak. A jelen ügyben kialakult jogi helyzetben az alperessel szemben jogvédelem illeti meg, a megállapítás azért lényeges, hogy a felszámoló eleget tudjon tenni a felszámolási vagyonba tartozó ingatlan értékesítésével kapcsolatos Cstv. 49. § szerinti kötelezettségének. Emiatt nincs abban a helyzetben a felszámoló, hogy bevárja, az alperes indít-e vele szemben pert. Amennyiben a kereset elutasításra kerül, úgy a felperesi felszámoló nem lesz abban a helyzetben, hogy a Cstv.-ben írt kötelezettségeinek eleget tegyen. Ilyen helyzetben a felszámolónak marasztalás iránti perindításra sincs lehetősége.

[15] A másodlagos kereseti kérelmet illetően álláspontja szerint abból kell kiindulni, hogy a felszámolási eljárás ténye az ingatlan tulajdoni lapján feljegyzésre került. Ilyen

körülmények között a felszámoló hozzájáruló nyilatkozata szükséges, ha tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem előterjesztését megelőzően kéri a tulajdonjog átvezetését az alperes, vételi joggyakorlásra hivatkozással. Felperes külön hangsúlyozta, hogy a felszámolás tényének bejegyzésétől kezdődően a vagyont kizárólag a felszámolás keretében lehet értékesíteni a Cstv. speciális szabályai szerint. Ezzel kapcsolatos jogi nyilatkozatot csak a felszámoló tehet. A jelen esetben az adásvételi szerződés csak az opciós jog gyakorlását követően jött létre, azaz a felszámolás elrendelése és ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése után. Ilyen körülmények között a tulajdonosváltás bejegyzése az ingatlanon már csak a felszámoló hozzájárulásával lehetséges. Vételi joggyakorlás útján csak a felszámolási eljárás keretein kívüli értékesítésre kerülhet sor, jelen esetben azonban erre jogi okból már nincs lehetőség, ez alapozza meg az 1959. évi Ptk. 312. § lehetetlenülési szabályának alkalmazhatóságát.

[16] A felperes hangsúlyozta, az alperesi társaság tudott arról, hogy a felperes felszámolás alatt áll, ennek ellenére kívánta gyakorolni a vételi jogot, melynek teljesítése azonban már lehetetlenné vált. Ezzel kapcsolatban nem a felperest terheli felelősség, a tulajdonszerzés megghiúsulása kizárólag a vételi jog gyakorlójának róható fel.

[17] Az 1959. évi Ptk. 117. § (3) bekezdés szabályát ismertetve kitért arra is, hogy a lehetetlenülés folytán az ingatlan-nyilvántartásba a tulajdonjogot jogszabályi tilalom miatt utóbb már nem lehet bejegyezni, ez mindenképpen akadály a alperesi tulajdonszerzésnek. Álláspontja annyiban különbözik az elsőfokú bíróságtól, hogy bár a felszámolási eljárásban érvényes vételi joggyakorlás lehetséges, de csak azt a vételi jogot lehet gyakorolni a felszámolási eljárás tényének bejegyzését követően, amely vételi jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. A felszámolás tényének bejegyzését követően kizárólag a felszámoló által a felszámolás keretében annak szabályai alapján bonyolított értékesítés esetén jegyezhető be a tulajdonjog-változás. A felperes fellebbezése utolsó részében kitért a biztosítéki célú vételi jogra vonatkozó Cstv. 4/A., valamint 4/B. § szabályaira, hangsúlyozva, hogy a fizetéseképtelenségi eljárások szempontjából az ilyen típusú biztosítékok is csak akkor tekinthetők létrejöttnek, ha a szerződést megkötötték és a jogszerzési nyilatkozatot a nyilvántartásba bejegyezték, még a felszámolási eljárás lefolytatása iránti kérelem benyújtása előtt.

[18] A fellebbezésre vonatkozóan az alperes írásban terjesztett elő ellenkérelmet, kérve az elsőfokú bíróság ítéletének helyes indokok alapján történő helybenhagyását. Indokolásként az elsődleges kereseti kérelemmel kapcsolatban azt hangsúlyozta, hogy a felperesnek nem okozott joghátrányt; a Cstv. 49. § értelmezéséből nem következik, hogy kizárólag ezen szabály szerint lehetne a felszámolónak vagyoneértékesítést végeznie. E körben figyelembe kell venni a Cstv. 38. § (4) bekezdés rendelkezéseit is. Másodlagosan álláspontja szerint a vételi jog jogszerű gyakorlásával, továbbá a teljes vételár megfizetésével a per tárgyát képező ingatlan értékesítésre került, az adásvételi szerződés létrejött, az ingatlant más, harmadik személy részére a felszámoló már nem értékesítheti. A lehetetlenülés szabályai nem alkalmazhatók jelen esetben. Sérelmezte egyúttal, hogy a felperes jogszerűtlenül megtagadta a bejegyzési engedély kiadását, jóllehet ezt a vételi jog gyakorlásával és a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg kifejezetten kérte. A felek között azonban véleményeltérés alakult ki, mivel a felperes arra az álláspontra helyezkedett, hogy csak a biztosítéki célú ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vételi jog ismerhető el és alkalmazható a felszámolás elrendelését követő időszakban. Alperes hangsúlyozta ezzel kapcsolatban, hogy a Cstv. szabályai nem tartalmazznak ilyen kitétel, az ezzel kapcsolatos fellebbezési hivatkozás sincs alátámasztva

jogszabályhely megjelöléssel. Ugyanakkor a Cstv. ismeri a nyilvános értékesítésen kívüli értékesítést, ezért is tartalmaz az ilyen esetre vonatkozó egyedi rendelkezéseket a Cstv. 38. § (4) bekezdése. A vételi jog az opciós szerződéssel keletkezik, így kötelmi jogi igénye jön létre a jogosultnak arra, hogy egyoldalú nyilatkozatával megszerezhesse az adott ingatlan tulajdonjogát. A vételi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése nem szükségszerű az adásvétel érvényes létrejöttéhez. Az ilyen aktus dologi hatályúvá teszi a kötelmi igényt, de ez csupán deklaratív jellegű. Az opciós jog létrejöttéhez elegendő az e tárgyú szerződés írásba foglalása. Alperes megjegyezte továbbá, hogy a felperesi felszámoló a teljes vételárat megkapta, azt sajátjaként kezeli, így teljesítettnek fogadta el az adásvételi szerződést. Mindezen körülmények között az alperesi álláspont szerint az elsőfokú bíróság helytállóan utasította el a keresetet.

Az ítéltábla döntésének indokai

[19] A fellebbezés nem alapos.

[20] A felperesi fellebbezés elsődlegesen az elsőfokú ítélet Pp. 381. § alapján történő hatályon kívül helyezésére, másodlagosan a Pp. 383. § (2) bekezdés alkalmazásával a keresetet elutasító rendelkezés megváltoztatására és a keresetnek helyt adásra irányult. Felperes az elsődleges kereseti kérelem kapcsán a Pp. 172. § (3) bekezdés helytelen alkalmazására hivatkozva az elsőfokú bíróság anyagi jogszabálysértéseként rótta fel a Cstv. 49. § (1) bekezdésre hivatkozása helytelen bírói értékelését. A másodlagos keresetet illetően az 1959. évi Ptk. 117. § (3) bekezdés, valamint 312. § jogsértő alkalmazására hivatkozással állította az anyagi jogszabálysértés megtörténtét. Mindezekből következően az ítéltáblának egyrészt a Pp. 172. § (3) bekezdés alkalmazhatósága szempontjából a Pp. 369. § (1) bekezdés szerinti felülbírálati jogkörben kellett vizsgálnia az elsőfokú bíróság eljárásának szabályszerűségét. A másodlagos kereseti kérelmet illetően pedig a Pp. 369. § (3) bekezdés c) pontja szerinti jogkörben eljárva abban kellett állást foglalnia, hogy az elsőfokú bíróság által megállapított tényekből szükséges-e eltérő jogi következtetés levonása, illetve jogszabálysértés megállapítása nélkül indokolt-e az elsőfokú bíróság anyagi jogszabályok szerinti mérlegelési jogkörben hozott döntésének felülmérlegelése [Pp. 369. § (3) bekezdés d) pont].

[21] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét eljárásjogi szempontból értékelve helyes megállapítást tett arra nézve, hogy a keresetek egymással eshetőleges viszonyban állnak, így képeznek a Pp. 173. § (2) bekezdés a) pontja szerinti keresethalmazatot, tekintettel arra, hogy ugyanabból a jogviszonyból erednek és céljuk is lényegében egyező; a felperes szabadulni kívánt az alperesi vételi joggyakorlásból eredő kötelezettségek alól.

[22] Az elsődleges megállapítási keresetet illetően, mely az 2009. évben kötött bérleti szerződés későbbi megszűnésének megállapítására irányult, abból kellett kiindulni, hogy egy ilyen ún. klasszikus megállapítási kereset indításának az 1952. évi Pp-vel egyezően két együttes konjunktív feltétele van. Egyrészt szükséges, hogy a jogvédelem a felperest az alperessel szemben illesse meg, másrészt a felperes marasztalást (teljesítést) a jogviszony természeténél fogva vagy a kötelezettség lejártának hiányában vagy valamely más okból ne követelhesse. A konjunktív feltételek fennálltának vizsgálata a per érdemére tartozik, a Pp.

egyértelműen rögzíti a bírói gyakorlat által korábban is alkalmazott elvet, hogy e törvényes feltételek fennállását a bíróság hivatalból vizsgálja (Kommentár a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvényhez, szerkesztette: Wopera Zsuzsa, Pp. 172. §-hoz fűzött magyarázat 3. pont).

[23] A kommentárból kitűnik, hogy az új Pp. a megállapítási kereset konjunktív feltételeit lényegében az 1952. évi Pp-vel egyezően szabályozza, így a korábbi Pp-hez igazodó bírói gyakorlat továbbra is irányadó, az ezzel kapcsolatos eseti döntéseket helytállóan sorolja fel az elsőfokú ítélet. Az elsődleges feltétel tehát, hogy a megállapításra irányuló kereset csak akkor terjeszthető elő, ha a megállapítást a felperes – alperessel szemben fennálló – jogainak megóvása elengedhetetlenné teszi. Ilyen jogmegóvási érdek nem áll fenn azonban akkor, ha egy a felperes ellen induló perben védekezésül felhozható, érveken alapuló megállapítás a kereset célja. A korábban is töretlen bírói gyakorlat szerint a keresettel szembeni védekezésnek kifejthető jogi álláspont érdekében nem érvényesíthető önálló megállapítási kereset, mivel ilyen esetben a jogmegóvási szükséglet hiányában nem áll fenn a megállapítási kereset elsődleges eljárásjogi feltétele (BDT2009. 2014 szám alatt közzétett eseti döntés).

[24] Ez a peres felek viszonylatában azt jelenti, hogyha a felperes vitatja az alperesi vételi joggyakorlás jogszerűségét, illetve lehetőségét, valamint az annak alapjául szolgáló szerződés létét, úgy a törvényes képviselőként eljáró felperesi felszámoló megtagadhatja a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átjegyzéshez szükséges hozzájáruló nyilatkozatot, ahogy ez a felek között a pert megelőzően már meg is történt. Ilyen esetben nem a felperesnek kell védekezésnek eljárást indítania jogmegóváásra hivatkozva, hanem az alperesi vételi joggyakorló kerül lépéskényszerbe, ugyanis neki kell kezdeményezni tulajdonjogának megállapítása és a bejegyzési hozzájáruló nyilatkozat bírói pótlása iránti peres eljárást, amennyiben a tulajdonjogot ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel meg kívánja szerezni. Egy ilyen perben azonban alperesként felhozhatja mindazon jogi indokait a jelen per felperese, amelyeket az elsődleges megállapítási kereset alátámasztására adott elő. A jogmegóváshoz tehát nincs szükség külön – egyfajta megelőző – megállapítási per indítására. A felperes ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjoga fennmaradásához, a tulajdonjog megóvásához a megállapítási perindítás szükségtelen. Az elsődleges törvényi konjunktív feltétel fennállta hiányában helytállóan utasította el tehát az elsőfokú bíróság ezt a kereseti kérelmet.

[25] Az eshetőleges kereseti kérelmek esetén az elsődleges kereset megalapozatlansága szükségessé teszi a másodlagos kereseti kérelem elbírálását is, melyre az elsőfokú bíróság által ugyancsak helyesen került sor. Az 1959. évi Ptk. 312. §-ára alapított felperesi álláspont nem helytálló, a vételi joggyakorlás jogi okú lehetetlenülése nem következett be amiatt, hogy a felperes időközben felszámolás alá került. Az ítéltábla az elsőfokú bírósággal egyező jogi álláspontra helyezkedett egyrészt a tekintetben, hogy a vételi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének elmaradása nem érinti a jog keletkezését, illetve ilyen ingatlan-nyilvántartási bejegyzésnek nem kell megelőznie a vételi jog kötelezettjére vonatkozó felszámolás elrendelésének bejegyzését, ezek egyike sem előfeltétele a vételi jog alapításának és gyakorlásának. A felszámolás előtt megkötött opciós szerződés, amennyiben szabályszerűen írásba foglalják, a felek egymás közötti viszonylatában, relatív hatállyal létrejön, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés elmaradása csak az abszolút dologi jogi hatályt nem teremti meg, ahogy erre az alperes helyesen tért ki fellebbezési ellenkérelmében.

[26] A jelen esetben tehát a peres felek közötti bérleti szerződés részeként érvényesen létrehozott vételi jogból kell kiindulni, melyre a felperes időközbeni felszámolás alá kerülése nem gyakorolt jogi hatást. A Cstv.-ben nincs ugyanis olyan tiltó szabály, ami a vételi joggyakorlás folytán létrejött adásvételi szerződés teljesítését jogi okból lehetetlenné tenné. A Cstv. 49. § szerinti értékesítés a felszámolási vagyoneértékesítés főszabálya, de a Cstv. kivételesen lehetővé teszi a vételi jog, illetve visszavásárlási jog gyakorlása útján történő értékesítést is a Cstv. 38. § (4) bekezdés rendelkezése útján. Az elsőfokú bíróság ezzel kapcsolatosan helyesen idézett eseti döntést, mellyel a Cstv. kommentárnak tekintett jogirodalom is egyetért (Juhász László: A magyar fizetésképtelenségi jog kézikönyve I. kötet, 680. oldal, HVG-Orac Kiadó, Budapest, 2019.).

[27] Itt jegyzi meg az ítéltábla, amennyiben a kikötött opciós vételár mértékét a felszámoló irreálisan alacsonynak ítéli, úgy nincs akadálya a vételi joggyakorlás folytán létrejött adásvételi szerződés feltűnő értékaránytalanság címén történő külön perbeli megtámadásának. Az aránytalanság feltűnő része így kiküszöbölhető annak érdekében, hogy a felszámolási vagyonba befolyó ellenérték megfelelő, reális fedezetül szolgáljon a hitelezői követelések számára. Amennyiben pedig a felszámolónak a vételi jogot alapító szerződési okirat eredetével, azok ellenjegyzéseinek eredetiségével kapcsolatban aggálya merül fel, úgy a szerződés létrejöttét érintő polgári per, vagy akár büntetőeljárás kezdeményezésére is még fennáll a lehetősége.

[28] A másodlagos kereseti kérelem alátámasztásaként nem fogadható el a Cstv. 4/A. §, valamint 4/B. §-aira történő hivatkozás sem, mivel az kifejezetten a biztosítéki célú vételi jogra vonatkozóan teszi lehetővé a Cstv. 4/A. § szerinti korlátozó szabályok alkalmazását, vagyis a jogosult vételi jogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése csak ebben az esetben releváns jogkeletkeztető körülmény. A perbeli vételi joggal kapcsolatban ilyen többlettényállási elem nem merült fel, a 2009. évi szerződésből nem tűnik ki, hogy az alperes valamely felperessel szembeni követelésének biztosítására szolgálna a vételi jog. Ilyet maga a felperes sem állított, így e speciális szabályokra alapított hivatkozása sem helytálló.

[29] A kifejtett indokolásbeli kiegészítések mellett az ítéltábla az elsőfokú bíróság helyes jogi indokokat tartalmazó ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdésre történt hivatkozással, az érdemi elutasító rendelkezést illetően helybenhagyta.

[30] Az ítélet részbeni megváltoztatását mindössze az tette szükségessé, hogy az elsőfokú bíróság elfogadta a felperes opciós vételárhoz igazodó pertárgyérték meghatározását (keresetlevél 13. oldal), és ehhez igazodóan marasztalta az állam javára a pervesztes felperest az elsőfokú eljárási illeték maximális összegében. A kereset azonban még megalapozottság esetén sem okozott volna a keresetlevélben megjelölt összegű, pénzben meghatározható vagyonmozgást, ezért a megállapítási kereset alapján indult per tárgyának értéke valójában nem meghatározható. A szerződés megszűnésének megállapítása nem vonható a Pp. 21. § (2) bekezdés a) pontja szerinti körbe sem, hiszen nem a szerződés létrejöttének vagy létre nem jöttének, hanem megszűnésének megállapítása volt a kereset tárgya. Ilyen körülmények között a meg nem határozható pertárgyérték szerinti illeték lerovás szabályainak alkalmazása indokolt. A bíróság ennek észlelése esetén a felperestől eltérően hivatalból is megállapíthatja a pertárgyértéket [Pp. 22. § (3) bekezdés]. Erre az elsőfokú eljárásban nem került sor, ezért az ítéltábla ezt, mint másodfokú bíróság a Pp. 369. § (1) bekezdés szerinti jogkörével élve jelen

másodfokú határozatában tette meg, megváltoztatva ebben a részében a túlzott összegű elsőfokú eljárási illetékfizetésre kötelező ítéleti rendelkezést. Az Itv. 39. § (3) bekezdés b) pontja szerinti pertárgyértékből kiindulva, a 42. § (1) bekezdés a) pontja alapján állapította meg a tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt elsőfokú illetékfizetési kötelezettséget felperes terhére. Ugyancsak a meg nem határozható pertárgyérték alapulvételével kell a felperesnek az eredménytelen fellebbezésre tekintettel a másodfokú eljárási illetéket megfizetnie [Itv. 39. § (3) bekezdés c) pont, 46. § (1) bekezdés].

[31] Az eredménytelenül fellebbező, ezáltal másodfokú eljárásban pervesztes felperes az írásban és a másodfokú tárgyaláson jogi képviselő útján szóban fellebbezési ellenkérelmet előterjesztő alperes másodfokú eljárási költségeinek megfizetésére köteles a Pp. 83. § (1) bekezdés alapján. Ennek mértékét az ítéltábla a kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányban a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (3), (5) és (6) bekezdés szabályai szerint, a benyújtott költség-felszámítás elfogadásával állapította meg.

Szeged, 2021. április 22.

Dr. Hámori Attila s.k.

Dr. Dobler László s.k.

Dr. Tolna András s.k.

a tanács elnöke

előadó bíró

táblabíró