



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 13.Gf.40.308/2023/11.

A felperes:

felperes

(cím2)

A felperes képviselője:

SzecsKay Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Wellmann György ügyvéd)

(cím1)

Az alperes:

alperes

(cím4)

Az alperes képviselője:

Dr. Fóris Ferenc Gábor ügyvéd

(cím3)

A per tárgya: szerződés érvénytelenségének megállapítása

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 18.G.40.234/2022/50-II. (2023. szeptember 14.)

A fellebbezést benyújtó fél: alperes (54. sorszám alatt)

Részítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletének nem fellebbezett rendelkezését nem érinti; fellebbezett rendelkezéseit részben és akként változtatja meg, hogy mellőzi kormányhivatal Kormányhivatala Földhivatali Főosztályának megkeresését a helyrajzi szám1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan 1.860/100.000, 2.070/100.000, 2.040/100.000, 2.700/100.000, 3.360/100.000, 2.240/11.500, 750/11.500 eszmei hányadára vonatkozó széljegy törlése érdekében, egyúttal megkeresi a kormányhivatal Kormányhivatala Földhivatali Főosztályát a helyrajzi szám1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan tulajdoni lapjára III/62. sorszámmal az ingatlan 15.020/100.000 tulajdoni hányada vonatkozásában feljegyzett tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének törlése érdekében; ezt meghaladóan a keresetet elutasítja.

A peres felek a másodfokú perköltségeiket maguk kötelesek viselni.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg az államnak e részítélet jogerőre emelkedésétől számított 60 napon belül 2.500.000 (kétmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket az állami adó- és vámhatóság 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételi számlája javára.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] A fellebbezés, csatlakozó fellebbezés elbírálása szempontjából releváns tényállás szerint a felperes és a perben nem álló szerződő fél 2019. augusztus 16-án kivitelezési szerződést kötött, amelyben a felperes megrendelőként megrendelte a vállalkozótól a kizárólagos tulajdonában álló cím5 szám alatti, helyrajzi szám1 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanon létesítendő 7 szintes, 46 lakásból és egy irodából álló lakóépület, valamint az ahhoz tartozó mínusz 3 szintes, 67 parkolóhelyes mélygarázs komplett, valamennyi szakágra kiterjedő kivitelezési (bontási- és építési) munkáinak teljeskörű megvalósítását kulcsrakész tartalommal a szerződés mellékletei szerint.

[2] 2020. január 7-én a felperes min megrendelő, a szerződő fél vállalkozó, mint a szerződésből kilépő fél, valamint az alperes, mint a szerződésbe belépő vállalkozó vállalkozási szerződések átruházására vonatkozó szerződést kötöttek.

[3] 2021. február 2. napján a peres felek a kivitelezési szerződést módosították. Az alperes a 2021. június 7. napján kelt levelében a felek közötti kivitelezési szerződést azonnali hatállyal felmondta arra hivatkozással, hogy a felperes a szerződés szerinti fizetési kötelezettségével 30 napot meghaladó késedelembe esett. A fennálló tartozás összegét 2.244.196 forintban jelölte meg, és hivatkozott a szerződés 10.3. pontjában foglaltakra.

[4] A felperes a 2021. augusztus 2. napján kelt nyilatkozatával szintén felmondta a kivitelezési szerződést azonnali hatállyal. Az indokolása szerint az alperes a kivitelezési szerződés 2021. február 2. napján kelt módosításának 4. pont b) és c) pontjaiban meghatározott 2. és 3. számú kötbérterhes részhatáridőkhöz képest több, mint 30 napos késedelembe esett, így a szerződés 10.5. pontja szerint megrendelőként jogosult volt a szerződés azonnali hatályú felmondására.

[5] A felperes, mint eladó és az alperes, mint vevő 2021. február 2. napján ingatlan adásvételi szerződést kötöttek. A megállapodás 1.1. pontjában rögzítették, hogy a felperes kizárólagos 1/1 arányú tulajdonát képezi a kormányhivatal Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya helyrajzi szám1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben az cím5 szám alatt található, „kivett lakóház, udvar” megjelölésű ingatlan.

Az 1.3. pontban az eladó kijelentette, hogy a telken a kormányhivatal Önkormányzat jegyzője, mint elsőfokú építési hatóság által ügyiratszám1 ügyiratszám alatt 2019. május 24. napján kibocsátott építési engedély alapján egy – egy pinceszintből + hat szintből, körülbelül 46 darab lakásból (összesen körülbelül 2.400 m² nettó alapterülettel) és egy kereskedelmi jellegű, külön tulajdoni ingatlanból, továbbá körülbelül 24 darab gépjármű parkolóhelyet és 7

darab tárolót tartalmazó teremgarázból álló – társasház jellegű épületet épített. Az építési engedély 2019. június 14-én jogerőre emelkedett.

Az 1.4. pontban a felek rögzítették, hogy a projekt kivitelezési munkáit a vevő, mint generál-kivitelező végzi az eladó, mint megrendelő és a vevő, mint vállalkozó között jelenleg fennálló 2019. augusztus 16. napján írásba foglalt kivitelezési szerződés alapján.

A 2.1. pont szerint az adásvételi szerződés tárgyát az eladó által és a vevő kivitelezésében megvalósítandó épületen belül kialakítandó új építésű társasházi külön tulajdonú ingatlanok képezik, amelyeket a szerződés a) - i) pontig terjedő sorszámozás alatt ismertetett. Ennek megfelelően a szerződés tárgyát az alábbi ingatlanhányadok képezték:

a) „A” lph. földszint 1. szám alatti iroda, kerekítve 43 m² nettó és 43,65 m² bruttó alapterülettel,

amely várhatóan helyrajzi szám2 helyrajzi szám alatt kerül felvételre az ingatlan-nyilvántartásba az épületre vonatkozó társasházi alapító okirat szerinti társasház bejegyzését követően, és amelyhez az előzetes alapító okirat szerint 1.670/100.000 társasházi közös tulajdoni hányad fog tartozni („Iroda”)

b) „B” lph. 2. emelet 1. szám alatti lakás, kerekítve 46 m² nettó és 46,90 m² bruttó alapterülettel,

amely várhatóan helyrajzi szám3 helyrajzi szám alatt kerül felvételre az ingatlan-nyilvántartásba az épületre vonatkozó társasházi alapító okirat szerinti társasház bejegyzését követően, és amelyhez az előzetes alapító okirat szerint 1.860/100.000 társasházi közös tulajdoni hányad fog tartozni („Lakás1”),

c) „B” lph. 5. emelet 1. szám alatti lakás, kerekítve 46 m² nettó és 46,90 m² bruttó alapterülettel, amely várhatóan helyrajzi szám4 helyrajzi szám alatt kerül felvételre az ingatlan-nyilvántartásba az épületre vonatkozó társasházi alapító okirat szerinti társasház bejegyzését követően, és amelyhez az előzetes alapító okirat szerint 1.860/100.000 társasházi közös tulajdoni hányad fog tartozni („Lakás2”),

d) „B” lph. 2. emelet 3. szám alatti lakás, kerekítve 50 m² nettó és 51,38 m² bruttó alapterülettel, amely várhatóan helyrajzi szám5 helyrajzi szám alatt kerül felvételre az ingatlan-nyilvántartásba az épületre vonatkozó társasházi alapító okirat szerinti társasház bejegyzését követően, és amelyhez az előzetes alapító okirat szerint 2.070/100.000 társasházi közös tulajdoni hányad fog tartozni („Lakás3”),

e) „A” lph. 4. emelet 2. szám alatti belső kétszintes lakás, kerekítve 47 m² nettó és 48,71 m² bruttó alapterülettel, amely várhatóan helyrajzi szám6 helyrajzi szám alatt kerül felvételre az ingatlan-nyilvántartásba az épületre vonatkozó társasházi alapító okirat szerinti társasház bejegyzését követően, és amelyhez az előzetes alapító okirat szerint 2.040/100.000 társasházi közös tulajdoni hányad fog tartozni („Lakás4”),

f) „A” lph. 4. emelet 6. szám alatti belső kétszintes lakás, kerekítve 64 m² nettó és 68,73 m² bruttó alapterülettel, amely várhatóan helyrajzi szám7 helyrajzi szám alatt kerül felvételre az ingatlan-nyilvántartásba az épületre vonatkozó társasházi alapító okirat szerinti társasház bejegyzését követően, és amelyhez az előzetes alapító okirat szerint 2.700/100.000 társasházi közös tulajdoni hányad fog tartozni („Lakás5”),

g) „A” lph. 4. emelet 5. szám alatti belső kétszintes lakás, kerekítve 81 m² nettó és 83,11 m² bruttó alapterülettel, amely várhatóan helyrajzi szám8 helyrajzi szám alatt kerül felvételre az ingatlan-nyilvántartásba az épületre vonatkozó társasházi alapító okirat szerinti társasház bejegyzését követően, és amelyhez az előzetes alapító okirat szerint 3.360/100.000 társasházi közös tulajdoni hányad fog tartozni („Lakás6”),

h) a pinceszinti teremgarázson belül 2240/11.500-ad tulajdoni hányad, amelyhez a P02, P010, P011, P013, P024 számú gépkocsi-beállóhely kizárólagos használati joga tartozik „mint („Parkolóhelyek”),

i) a teremgarázson belül 750/11.500-ad tulajdoni hányad, amelyhez az 1.,2.,3.,4.,5.,6.,7. számú tároló kizárólagos használati joga tartozik („Tárolók”).

Az egyes gépkocsibeálló-hely és tároló tulajdonosok osztatlan közös tulajdonába kerülő teremgarázs várhatóan helyrajzi szám9 hrsz. alatt kerül felvételre az ingatlan-nyilvántartásba az épületre vonatkozó alapító okirat szerinti társasház bejegyzését követően, és amelyhez az előzetes alapító okirat szerint 11.500/100.000 társasházi közös tulajdoni hányad fog tartozni.

A 3.1. pont szerint az eladó a szerződés aláírásával eladta, míg a vevő megvette az ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadát.

A 3.3. pont szerint az adott ingatlanra vonatkozó vételár teljes összegének kiegyenlítéséig az eladó az adott ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát fenntartotta.

A 3.8. pontban a vevő tudomásul vette, hogy az ingatlanok a szerződés megkötésekor sem fizikailag, sem jogilag nem léteznek, azok jogi várománynak minősülnek, és a szerződéssel létesített adásvételi ügylet váromány jellegű. Az ingatlanok jogilag csak akkor jönnek létre, miután az ingatlan-nyilvántartásban – a projekt befejezését követően – az épületre kiadott végleges használatba vételi engedély alapján bejegyzik az épületre vonatkozó társasházat, és az iroda, lakások és a teremgarázs – mint társasházi külön tulajdonú ingatlanok – tulajdoni lapját a földhivatal megnyitja.

A 3.11. pontban az eladó kötelezettséget vállalt arra, hogy az épületre vonatkozó végleges használatbavételi engedély kézhezvételét követő 30 napon belül a társasház alapítás bejegyzését fogja kérni az ingatlan-nyilvántartásba, az engedély szerinti tartalommal, a ténylegesen elkészült állapotnak és a végleges használatbavételi engedély tartalmának megfelelően módosított alapító okirat alapján. Az adásvételi szerződés aláírásával a vevő visszavonhatatlanul ügyleti meghatalmazást adott az eladó részére arra, hogy az eladó a végleges társasház alapító okiratot a vevővel történő előzetes egyeztetést követően, a vevő nevében és képviselőtében aláírja és a társasház bejegyzése iránti kérelmet az ingatlan-nyilvántartásba benyújtja.

A 4.1. pont szerint a szerződés aláírásával az eladó visszavonhatatlanul és feltétel nélkül hozzájárult ahhoz, hogy a tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye a vevő javára a telek 18.550/100.000-ed tulajdoni hányada tekintetében az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön azzal, hogy az épületre vonatkozó társasház bejegyzését és a társasházi külön tulajdonú ingatlanok tulajdoni lapjának megnyitását követően ez a tényfeljegyzés az ingatlanok 1/1 tulajdoni illetőségére kerüljön áthelyezésre.

A 4.3. pont szerint az eladó a szerződés aláírásával egyidejűleg aláírásra kerülő ügyvédi letéti szerződés alapján letétbe helyezi a szerződést ellenjegyző ügyvédnél, mint letéteményesnél a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatait, külön-külön az egyes ingatlanokra és a jelen pontban meghatározott telek tulajdoni hányadok vonatkozásában azzal, hogy a letéteményes ügyvéd az adott ingatlanra vonatkozó vételár 7.4. pont szerinti teljes kiegyenlítésének a 4.4. pont szerinti igazolását követően jogosult és köteles az egyes tulajdonjog bejegyzési engedélyeket a földhivatalba a vevő érdekében benyújtani. A szerződés külön-külön tüntette fel, hogy mindez az adott ingatlanhányad teljes vételárának kiegyenlítését követően történik meg.

A 4.4. pont szerint a letéti szerződés teljesítése során a vevő a megjelölt módokon jogosult igazolni a letéteményes ügyvéd felé az egyes vételár-részletek eladó részére történő kiegyenlítését, így:

- a) az eladótól származó írásbeli nyilatkozattal,
- b) a 7.3. pontban megjelölt eladói bankszámlára történő átutalás megtörténtét igazoló eredeti banki okiratokkal,
- c) az eladó felé kiállított és részére kézbesített beszámítási nyilatkozattal, feltéve, hogy a beszámítási nyilatkozatban az eladó felé a kivitelezési szerződés alapján kiállított számlára történik hivatkozás.

A szerződés 6. pontja rögzítette a vételár összegét, illetve a fizetési ütemezést. A 6.1. pont szerint az Iroda vételára bruttó 44.375.000 forint, a Lakás1 vételára bruttó 48.000.000 forint, a Lakás2 vételára bruttó 48.000.000 forint, a Lakás3 bruttó 56.000.000 forint, a Lakás4 vételára bruttó 54.000.000 forint, a Lakás5 vételára bruttó 71.000.000 forint, a Lakás6 vételára bruttó 87.000.000 forint, a parkolóhelyek vételára bruttó 28.500.000 forint és a tárolók vételára bruttó 10.500.000 forint, azaz a vételár összesen bruttó 447.375.000 forint volt.

A 7.2. pont szerint a vételár fizetési kötelezettség a vevőt terhelte.

A 7.3. pont szerint a vevő a szerződésből eredő valamennyi fizetési kötelezettségét – a 7.5. pont szerinti utolsó vételárrészlet ott körülírt összegű ügyvédi letéti számlára történő banki átutalással teljesítendő része kivételével – jogosult a kivitelezési szerződés alapján az eladóval szemben fennálló és a vevő által a 4.4. pont szerint igazolt lejárt követeléseinek beszámításával teljesíteni. Mindez nem zárja azonban ki, hogy a vevő – választása szerint – fizetési kötelezettségeit az eladó megjelölt bankszámlájára történő átutalással teljesítse.

A 7.4. pont szerint a vevő a megjelölt ütemezés szerint és részletekben köteles megfizetni a vételárat az eladó részére:

A 7.4.1. pont szerint az Iroda teljes vételárát az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg;

A 7.4.2. pont szerint a Lakás1 teljes vételárát az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg;

A 7.4.3. pont szerint a Lakás2 vételárát 2021. március 14. napjáig, de legkésőbb a vevő által a kivitelezési szerződés alapján a későbbiekben kiállított, a vételár összeget legalább 10 %-os mértékben meghaladó összegű – az eladó által elfogadott és a felek által beszámítás útján teljesíteni kívánt – számlák esedékességét követő 5 munkanapon belül;

A 7.4.4. pont szerint a Lakás3 teljes vételárát két részletben, 2021. február 28. napjáig 14.000.000 forintot, majd 2021. március 28. napjáig további 42 millió forint, de legkésőbb a vevő által a kivitelezési szerződés alapján a későbbiekben kiállított, a vételár összeget legalább 10 %-os mértékben meghaladó összegű – az eladó által elfogadott és a felek által beszámítás útján teljesíteni kívánt – számlák esedékességét követő 5 munkanapon belül;

A 7.4.5. pont szerint a Lakás4 teljes vételárát 3 részletben, 2021. február 28. napjáig 8.100.000 forintot, 2021. március 28. napjáig további 10.800.000 forintot, 2021. március 30. napjáig további

35.100.000 forintot, de legkésőbb a vevő által a kivitelezési szerződés alapján a későbbiekben kiállított, a vételár összeget legalább 10 %-os mértékben meghaladó összegű – az eladó által elfogadott és a felek által beszámítás útján teljesíteni kívánt – számlák esedékességét követő 5 munkanapon belül;

A 7.4.6. pont szerint a Lakás5 teljes vételárát 3 részletben, 2021. április 25. napjáig 10.650.000 forintot, 2021. július 4. napjáig további 24.850.000 forintot, 2021. július 25. napjáig további 35.500.000 forintot, de legkésőbb a vevő által a kivitelezési szerződés alapján a későbbiekben kiállított, a vételár összeget legalább 10 %-os mértékben meghaladó összegű – az eladó által elfogadott és a felek által beszámítás útján teljesíteni kívánt – számlák esedékességét követő 5 munkanapon belül;

A 7.4.7. pont szerint a Lakás6 teljes vételárát 2 részletben, 2021. május 2. napjáig 13.050.000 forintot,

2021. július 25. napjáig további 73.950.000 forintot, de legkésőbb a vevő által a kivitelezési szerződés alapján a későbbiekben kiállított, a vételár összeget legalább 10 %-os mértékben meghaladó összegű – az eladó által elfogadott és a felek által beszámítás útján teljesíteni kívánt – számlák esedékességét követő 5 munkanapon belül;

A 7.4.8. pont szerint a Parkolóhelyek és a Tárolók teljes vételárát, azaz 39.000.000 forintot a kivitelezési szerződés szerinti végszámla kiállításakor, de legkésőbb a vevő által a kivitelezési szerződés alapján a későbbiekben kiállított, a vételár összeget legalább 10 %-os mértékben meghaladó összegű – az eladó által elfogadott és a felek által beszámítás útján teljesíteni kívánt – számlák esedékességét követő 5 munkanapon belül.

A 7.7. pont szerint a szerződés aláírásával egyidejűleg a vevő a 7.4.1. és a 7.4.2. pont szerinti vételár részletet a szerződés aláírásakor már fennálló és lejárt számlaszám1. és számlaszám2. számú vevői számlák alapján az eladóval szemben fennálló követeléseinek beszámításával teljesíti, amely beszámítást az eladó a szerződés aláírásával tudomásul vesz és elfogad. Az e pont szerinti beszámítással teljesített vételárrészletekre tekintettel az eladó a szerződés aláírásával is kijelenti és elismeri, hogy a vevő az Iroda és a Lakás1 vételárát az eladó részére teljes egészében maradéktalanul megfizette. Erre tekintettel a szerződést ellenjegyző ügyvéd köteles a 4.2. pont szerinti kérelem benyújtását közvetlenül követően benyújtani a vevő érdekében a telek 1.670/100.000 tulajdoni hányada és az 1.860/100.000 tulajdoni hányada tekintetében a tulajdonjog bejegyzési engedélyeket a földhivatalhoz azzal, hogy az így bejegyzésre kerülő tulajdonjogok a társasház bejegyzését követően az Iroda 1/1 tulajdoni hányadára és a Lakás1 szintén 1/1 tulajdoni hányadára kerüljenek átjegyzésre.

A 8.1. pontban az eladó kötelezettséget vállalt arra, hogy legkésőbb 2021. július 30. napjáig a végleges használatbavételi engedély alapján a vevő birtokába adja az ingatlanokat.

A 8.5. pont szerint az eladó jogosult a 8.1. pontban írt birtokbaadási határidőt a vevőhöz intézendő egyoldalú jognyilatkozattal, egy alkalommal, legfeljebb három hónapra meghosszabbítani.

A 9.1. pont szerint a felek bármelyike jogosult a másik félhez intézett egyoldalú írásbeli jognyilatkozattal – minden további indoklás vagy érdekmúlás bizonyításának kötelezettsége nélkül – elállni a szerződéstől, ha:

- a) a másik fél 90 napot – az eladót terhelő birtokbaadási kötelezettség tekintetében hat hónapot – meghaladó késedelembe esik a szerződés szerint fennálló bármely lényeges kötelezettségébe, feltéve, hogy a késedelemért ez a másik fél a felelős: és/vagy
- b) ha a kivitelezési szerződés – annak teljesítése előtt – bármely okból megszűnik vagy azt megszüntetik.

A felek rögzítették, hogy a kivitelezési szerződés fennállása alatt a másik fél hozzájárulása nélkül a szerződéstől nem jogosultak elállni, vagy a szerződést bármely módon egyoldalúan megszüntetni, kivéve ha az eladó által szerződésszerűen kiállított, elfogadott és a vevő részére megküldött teljesítési igazolás ellenére a vevő alapos ok nélkül késlekedik a kivitelezési szerződés alapján kiállítható számlával, és az előbbieknél az eladó által írásbeli felszólítás kézhezvételétől számított 8 napon belül sem tesz eleget.

A 9.2. pontban a felek rögzítették, hogy a 9.1. pont szerinti elállás a szerződést nem teljes egészében, hanem csak azon ingatlanok tekintetében szünteti meg, amelyek vételára az elállási jognyilatkozat kézbesítéséig nem (vagy nem teljes egészében) lett kiegyenlítve, azaz az elállás nem érinti azon ingatlanokat, amelyek vételárát az elállási jognyilatkozat kézbesítéséig már teljes egészében kiegyenlítették. Erre tekintettel a szerződés megkötése

előtt fennállt állapot helyreállítása keretében nem kerülhet sor a vevő javára már esetlegesen bejegyzett tulajdonjog törlésére, és a még be nem jegyzett, de a földhivatalban már benyújtott tulajdonjog bejegyzési engedélyek visszavonására.

[6] A felperes a 2021. augusztus 11. napján kelt levelében az adásvételi szerződéstől – a 9.1. b) pontra hivatkozva – elállt azzal, hogy a felek közötti kivitelezési szerződés annak teljesítése előtt megszűnt. Rögzítette, hogy a felperes a kivitelezési szerződést az alperes szerződésszegésére hivatkozva 2021. augusztus 2-án azonnali hatállyal felmondta. Amennyiben az alperes a felmondást nem tekinti jogszerűnek és megalapozottnak, úgy a kivitelezési szerződést a vállalkozó 2021. június 7-én kelt azonnali hatályú felmondása szüntette meg. A kivitelezési szerződés megszűnése kétségtelenül megállapítható, kizárólag az lehet kérdéses, hogy melyik fél felmondása hatályosult, és eredményezte a szerződés megszűnését. Hivatkozott arra, hogy az adásvételi szerződés 9.2. pontja szerint az elállás részleges, az nem szünteti meg az adásvételi szerződést az Iroda és Lakás1 vonatkozásában, mivel a tulajdonjog bejegyzési engedélyt az elállási nyilatkozat megtételét megelőzően már benyújtották a földhivatalhoz. A felperes elállása a Lakás2, a Lakás3, a Lakás4, a Lakás5, a Lakás6, a parkolóhelyek és a tárolók tekintetében szünteti meg az adásvételi szerződést, ami a telek 15.020/100.000 tulajdoni hányadának felel meg. Felszólította az alperest, hogy a levél kézhezvételétől számított 8 napon belül három eredeti példányban állítsa ki és küldje meg részére az ingatlan-nyilvántartási jogszabályok tartalmi és formai követelményeinek mindenben megfelelő, ügyvéd által ellenjegyzett vagy közokiratba foglalt azon jognyilatkozatot, amelyben a vevő feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a telek 15.020/100.000 tulajdoni hányada vonatkozásában a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényét az ingatlan-nyilvántartásból töröljék.

[7] A felperes 2023. február 13. napján kelt, azonnali hatályú elállási nyilatkozatot küldött az alperesnek, amelyben a szerződés 9.1.a) pontjára hivatkozott azzal, hogy az alperest a 7.2. pont szerint vételár fizetési kötelezettség terheli, aminek ütemezését és részleteit a 7.4. pont rögzíti. Az alperes köteles lett volna vételárfizetési kötelezettségének a felperes bankszámlájára való átutalással vagy a felperes által elfogadott beszámítás útján teljesíteni, aminek azonban nem tett eleget, és ezzel a szerződést megsértette.

[8] A felperes 2022. január 31. napján keresetlevelet nyújtott be a bírósághoz, amelyben kilenc, egymással valódi tárgyi keresethalmazatban álló kereseti kérelmet terjesztett elő. Így kérte a 2021. február 2. napján megkötött, a helyrajzi szám1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan 1.670/100.000 eszmei hányadára vonatkozó „adásvételi szerződés1”, és az 1.860/100.000 eszmei hányadára vonatkozó „adásvételi szerződés2” érvénytelenségének megállapítását és az eredeti állapot helyreállítását akként, hogy a bíróság keresse meg a kormányhivatal Kormányhivatala Földhivatali Főosztályát a helyrajzi szám1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan tulajdoni lapjának széljegyén szereplő széljegy száma2. számú tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem 1.670/100.000 és 1.860/100.000 eszmei hányadra vonatkozó részbeni elutasítása és a széljegy törlése iránt.

[9] Kérte annak megállapítását, hogy a 2021. február 2. napján kötött, a megjelölt ingatlan 1.860/100.000 eszmei hányadára vonatkozó adásvételi szerződéstől („adásvételi szerződés3”), a 2.070/100.000 eszmei hányadára vonatkozó adásvételi szerződéstől

(„adásvételi szerződés4”), a 2.040/100.000 eszmei hányadára vonatkozó adásvételi szerződéstől („adásvételi szerződés5”), a 2.700/100.000 eszmei hányadára vonatkozó adásvételi szerződéstől („adásvételi szerződés6”), a 3.360/100.000 eszmei hányadára vonatkozó adásvételi szerződéstől („adásvételi szerződés7”), a 2.240/11.500 eszmei hányadára vonatkozó adásvételi szerződéstől („adásvételi szerződés8”), és a 750/11.500 eszmei hányadára vonatkozó adásvételi szerződéstől („adásvételi szerződés9”) való felperesi elállás jogszerű, és a felperesi elállásra tekintettel keresse meg a kormányhivatal Kormányhivatala Földhivatali Főosztályát a helyrajzi szám1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan tulajdoni lapjának széljegyén szereplő széljegy száma1 számú tulajdonjog fenntartással való eladás feljegyzése iránti kérelemnek a megjelölt eszmei hányadok vonatkozásában való részbeni elutasítása és a széljegy törlése érdekében. Kérte az alperes marasztalását a perköltségben.

[10] Keresetét az első és a második kereseti kérelem esetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:91. § (1) bekezdésére és a 6:112. §-ára alapította, míg az adásvételi szerződés 3-9. vonatkozásában előterjesztett keresetét a Ptk. 6:213. §-ára, 212. § (3) bekezdésére, valamint az adásvételi szerződés 9.1. a) és b) pontjaira alapította.

[11] Keresetében előadta, hogy a felperes kizárólagos tulajdonosa volt a perbeli ingatlanoknak, amelyre 2019. augusztus 16. napján kivitelezési szerződést kötött. Mivel a vállalkozó a kivitelezési munkát nem volt képes folytatni, ezért a felek 2020. január 7. napján a kivitelezési szerződés átruházására három oldalú megállapodást kötöttek az alperessel, aki így a szerződő fél vállalkozó helyébe lépett. A szerződő fél tagja, törvényes képviselő egyúttal az alperes ügyvezetője is. Az alperes a kivitelezési szerződésből fakadó kötelezettségeit nem tudta teljesíteni, azzal jelentős mértékű késedelembe esett, ezért a felek 2021. február 2-án a kivitelezési szerződést módosították, illetve ezzel egyidejűleg a felperes a vállalkozási díj egy részét akként teljesítette, hogy a perbeli ingatlan bizonyos eszmei hányadát értékesítette az alperes részére oly módon, hogy a vállalkozó a vételárat a vállalkozói díjba való beszámítás útján teljesíti. Az adásvételi szerződést a keresetlevélben megjelölt eszmei hányadokra vonatkozóan 2021. február 2. napján kötötték meg, amelyben meghatározták az érintett eszmei hányadok vételárát is. Az adásvételi szerződés1. és 2-ben meghatározott vételár teljesítése a szerződés 7.7. pontja alapján beszámítás útján történt, míg az adásvételi szerződés3-9 tekintetében a szerződés 7.4.3. – 7.4.8. pontjai határozták meg a fizetés módját akként, hogy az alperes a vételárat be fogja számítani a kivitelezési szerződésen alapuló jövőbeni vállalkozói díj követelésében. A felek között a viszony 2021. tavaszára helyrehozhatatlanul megromlott, az alperes 2021. június 7. napján felmondta a kivitelezési szerződést, amelynek jogszerűségét a felperes vitatta, majd a felperes 2021. augusztus 2-án maga is felmondta a kivitelezési szerződést, így a szerződés a felek között megszűnt.

[12] A felperes álláspontja szerint az alperes a vételár1-et és a vételár2-t beszámítás útján nem teljesítette. A felperes csak később ismerte fel, hogy az alperes őt megtévesztette, mivel a megjelölt számlák mögött nincs valódi alperesi teljesítés. A megjelölt kivitelezési munkák sohasem készültek el. A kivitelezési szerződés megszüntetésekor a számlákban feltüntetett anyagok az ingatlan területén nem voltak megtekinthetők, és az építési naplóban sem volt nyoma annak, hogy ezeket az anyagokat bármikor az ingatlan területére szállították volna, így az alperes a felperest szándékosan tévedésbe ejtette, és az ellenérték megfizetése nélkül jutott az 1. és 2. kereseti kérelemben megjelölt eszmei hányadhoz. Az alperes valódi célja az volt, hogy a felperes még azt megelőzően engedje át részére az eszmei hányadok tulajdonjogát, hogy a vételár1 és a vételár2 megfizetésre került volna.

[13] A felperes az adásvételi szerződés3-9-től való elállás jogszerűségének megállapítása iránti kereseteit elsődlegesen arra alapította, hogy 2023. február 13. napján az adásvételi szerződés 9.1.a) pontja alapján elállt a megjelölt szerződésektől arra hivatkozva, hogy az alperes a 7.2. pont alapján öt terhelő vételár fizetési kötelezettségének nem tett eleget. A szerződés 7.4. pontja szabályozza a vételár megfizetésének ütemezését és részleteit, amely szerint az alperes a vételár fizetési kötelezettségének a felperes bankszámlájára való átutalással vagy a felperes által elfogadott és a felek által beszámítás útján teljesíteni kívánt számlák beszámításával az adásvételi szerződésben megjelölt határidőig volt köteles eleget tenni. Az alperes azonban a 7.4.1. – 7.4.8. pontokba foglalt fizetési kötelezettségeinek nem tett eleget, és olyan számlát sem számított be, amit a felperes elfogadott volna, ezért a felperes a 9.1.a) pont alapján jogszerűen állt el a szerződéstől.

[14] A felperes másodlagosan arra hivatkozott, hogy 2021. augusztus 11. napján a szerződés 9.1.b) pontjára hivatkozva jogszerűen állt el az adásvételi szerződés3-9-től, tekintettel arra, hogy a kivitelezési szerződés a felek között megszűnt. Ezen adásvételi szerződések alapján az alperes 2021. február 4. napján ingatlan-nyilvántartási kérelmet nyújtott be a 15.020/100.000 eszmei hányad tulajdonjog fenntartással történő eladásának tényének feljegyzése iránt. A felperes az elállásra tekintettel felszólította az alperest, hogy adja feltétel nélkül és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy a tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye a tulajdoni lap széljegyről törlésre kerüljön. Ennek a felhívásnak azonban az alperes nem tett eleget. A kivitelezési szerződés a felek között nem vitatottan megszűnt, így az adásvételi szerződés 9.1.b) pontja szerinti elállási ok megnyílt. Ezen ingatlanhányadok esetében a tulajdonjog bejegyzésére nem került sor.

[15] Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte arra hivatkozva, hogy a felperes a kivitelezés során 2020 márciusától kezdődően állandó fizetési késedelemben volt, és jelenleg is tartozik az alperesnek. Ezért került sor 2021. február 2-án a szerződés módosítására, az adásvételi szerződés megkötésére, valamint egy jelzálogjogot alapító szerződés megkötésére. Az adásvételi szerződések tárgya nem tulajdoni hányadok voltak, hanem a társasházi albetétek átruházására irányultak. Az albetétek azonban sem fizikailag, sem jogilag nem léteznek. Az alperes beszámítás útján fizette ki az Iroda és a Lakás1 vételárát, a beszámított vállalkozói díjelőleget maga a felperes ismerte el jogszerűnek és lejárt pénzkövetelésnek. Tisztában volt azzal, hogy az alperesi előlegszámlák mögött nincsen teljesítés, nem történt meg az előlegszámlákban írt anyagok beszerzése. A kivitelezési szerződésből tudta, hogy ezeket az anyagokat meg kell előlegezni. Az alperes az adásvételi szerződés aláírásakor nem tévesztette meg a felperest, szándékában sem állt ilyesmi. A beszámítással kifizette az Iroda és a Lakás1 vételárát, majd elindította az előlegszámlákban szereplő anyagokra vonatkozó ajánlatok beszerzését. Vitatta, hogy 2021. március 31. napjáig a nyílászárók beépítésének teljeskörűen meg kellett volna történnie.

[16] Az adásvételi szerződés3-9-től való elállás jogszerűségének megállapítása iránti elsődleges keresetek elutasítását arra hivatkozva kérte, hogy az alperes vételárfizetési késedelme egyetlen adásvételi szerződés esetében sem következett be, mivel a 7.4.3. – 7.4.8. pontok szerinti együttes feltételek még nem álltak be. Nem történt meg a megfelelő tartalmú kivitelezői számlák kiállítása, azok eladó által való elfogadás és a kivitelezői számla beszámítása sem. Előadta, hogy a kivitelezési szerződés az alperes 2021. június 7-i azonnali hatályú felmondása következtében szűnt meg, mivel a felperes 30 napot meghaladó fizetési késedelemben volt. A másodlagosan előterjesztett kereset elleni ellenkérelmében kifejtettek szerint annak van döntő jogi jelentősége, hogy a kivitelezési szerződés a felperes

szerződésszegése miatt szűnt meg, így a felperesi elállás jogellenes volt, mivel a saját szerződésszegésére alapított elállást a Ptk. 1:4. § (2) bekezdése és az 1:5. § (1) bekezdése is tiltja. Hivatkozott a Ptk. 6:116. § (2) és 117. § (2) bekezdésére.

[17] Az elsőfokú bíróság a 2023. szeptember 14. napján kelt 50. sorszámu végzéssel a felperesnek a 2021. február 2. napján megkötött, a helyrajzi szám1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan 1.860/100.000, 2070/100.000, 2.040/100.000, 2.700/100.000, 3.360/100.000, 2.240/11.500, 750/11.500 eszmei hányadára vonatkozó adásvételi szerződéstől való elállása jogszerűségének megállapítására irányuló, valamint a kormányhivatal Kormányhivatala Földhivatali Főosztályának a megjelölt ingatlan tulajdoni lapján széljegyen szereplő széljegy száma1 számú tulajdonjog fenntartással való eladás feljegyzése iránti kérelem elutasítása és a széljegy törlése érdekében való megkeresésére irányuló kereseti kérelmének tárgyalását elkülönítette és részítéletet hozott.

[18] Az elsőfokú bíróság a 2023. szeptember 14. napján kelt 18.G.40.234/2022/50-II. számú részítéletével megállapította, hogy a felperesnek a 2021. február 2. napján kötött, a helyrajzi szám1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan 1.860/100.000, 2.070/100.000, 2.040/100.000, 2.700/100.000, 3.360/100.000, 2.240/11.500, 750/11.500 eszmei hányadára vonatkozó adásvételi szerződéstől való elállása jogszerű.

Megkereste a kormányhivatal Kormányhivatala Földhivatali Főosztályát a helyrajzi szám1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan 1.860/100.000, 2.070/100.000, 2.040/100.000, 2.700/100.000, 3.360/100.000, 2.240/11.500, 750/11.500 eszmei hányadára vonatkozó széljegy törlése érdekében. A felperes elkülönített keresetének ezt meghaladó részét elutasította.

[19] Határozata indokolásában megállapította, hogy a peres felek 2021. február 2. napján a Ptk. 6:215. § (1) és (2) bekezdésének megfelelően adásvételi szerződést kötöttek, amelyben a felperes, mint eladó átruházta a szerződés 2.1. pontjában részletesen rögzített ingatlanhányadok tulajdonjogát az alperesre. A 3.3. pont szerint az eladó az adott ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a vételár összegének teljes kiegyenlítéséig fenntartotta. Az írásba foglalt megállapodás 7.4. pontja rögzítette az egyes, egymástól elkülöníthető ingatlanhányadok vételárát. A szerződés hivatkozott rendelkezésének megfelelően a vevőnek az elkülönített kereset tárgyát képező tulajdoni részek vételárát a 7.4.3. – 7.4.8. pontban megjelölt határidőig, de legkésőbb a vevő által a kivitelezési szerződés alapján a későbbiekben kiállított, a vételár összeget legalább 10 %-os mértékben meghaladó összegű – az eladó által elfogadott és a felek által beszámítás útján teljesíteni kívánt – számlák esedékességét követő 5 munkanapon belül kellett megfizetnie.

[20] Az elsőfokú bíróság felhívta a Ptk. 6:212. § (1), (3) bekezdését, a 6:213. § (1) bekezdését és idézte a felek között 2021. február 2. napján létrejött adásvételi szerződés 9.1.a) és 9.2. pontját. Megállapította, hogy a felperes a 2023. február 13. napján kelt nyilatkozat becsatolásával bizonyította, hogy az adásvételi szerződéstől az elkülönített keresetek tárgyát képező ingatlanhányadok vonatkozásában a szerződés 9.1.a) pontjára hivatkozva azonnali hatállyal elállt, azzal az indokkal, hogy az alperes köteles lett volna a 7.2. pont szerinti vételárát a 7.4. pontban rögzített részletekben és ütemezésben a felperes bankszámlájára való átutalással vagy a felperes által elfogadott beszámítás útján teljesíteni. E kötelezettségének azonban az alperes nem tett eleget, és ezzel a szerződést megsértette.

Ezt követően azt vizsgálta, hogy az alperest terhelő fizetési határidők a felperes állításának megfelelően az adásvételi szerződés 7.4.3. – 7.4.8. pontjaiban meghatározott, 2021. február 28. és 2021. július 25. napja közötti időpontokban, illetve a Parkolóhelyek és Tárolók esetében a vég számla kiállításakor álltak-e be, vagy alperes állításával egyezően azok később, a beszámítás feltételeinek teljesülésével következtek be. Az elsőfokú bíróság abból a tényből indult ki, hogy az adásvételi szerződés 9.1.a) pontja alapján a felperes a vevő 90 napos fizetési késedelmét követően jogosult az elállásra, ez a határidő pedig a Parkolóhelyek és Tárolók kivételével – ahol a fizetési határidő a vég számla kiállításához kapcsolódott – már 2021. évben – az utolsó vételár részlet vonatkozásában 2021 október hónapban – bekövetkezett, a felperes azonban az alperes mulasztására hivatkozva csak 2023. február 13. napján állt el a szerződéstől. Ugyanakkor a Parkolóhelyek és Tárolók vonatkozásában – figyelemmel a felek közötti, vállalkozási díj elszámolása tárgyában folyó peres eljárásra is – vég számla kiállításának hiányában a fizetési határidő még nem telt el. Azt a tényt, hogy a felperes a fizetési határidőket az általa előadottak szerint vette figyelembe, kétségesse teszi, hogy elállását csak a 90 napos határidőt jóval meghaladóan küldte meg az alperesnek, illetve időközben, 2021. augusztus 11. napján a szerződés 9.1.b) pontjára hivatkozva attól a kivitelezési szerződés megszűnését alapul véve elállt. Abban az esetben pedig, ha ez az elállása jogszerűen történt, úgy egy későbbi elállás már okafogyottá vált. Az elsőfokú bíróság osztotta az alperes azon értelmezését, amely szerint az adásvételi szerződés 7.4.3. – 7.4.8. pontjaiban meghatározott fizetési határidőket akként kell értelmezni, hogy a teljesítés vég határideje az az időpont, amikor a vevő által a kivitelezési szerződés alapján a későbbiekben kiállított, a vételár összeget legalább 10 %-os mértékben meghaladó összegű – az eladó által elfogadott és a felek által beszámítás útján teljesíteni kívánt – számlák esedékességét követő 5. munkanap bekövetkezik. Mivel pedig a hivatkozott feltételek nem valósultak meg, ezért a felperes adásvételi szerződés 3-8-tól 2023. február 13. napján történt elállása nem felel meg az adásvételi szerződés hivatkozott rendelkezéseinek. A Parkolóhelyek és Tárolók tárgyában megkötött adásvételi szerződés vonatkozásában pedig a felperes által irányadónak tekintett fizetési határidő sem állt be, így a felperes keresete e körben sem alapos. Az elsőfokú bíróság a kifejtett indokok alapján a felperes elsődlegesen előterjesztett elkülönített keresetét megalapozatlannak találta.

[21] Ezt követően az elsőfokú bíróság azt vizsgálta, hogy a felperes 2021. augusztus 11. napján a szerződés 9.1.b) pontjára hivatkozva az adásvételi szerződés 3-9-től jogszerűen állt-e el. Idézte a felek között 2021. február 2. napján létrejött adásvételi szerződés 9.1.b) pontját és rögzítette, hogy a felperes csatolta a 2021. augusztus 11. napján kelt, azonnali hatályú elállást tartalmazó nyilatkozatát, amelyben arra hivatkozott, hogy a felek közötti kivitelezési szerződés annak teljesítése előtt megszűnt. Azt tartotta szem előtt, hogy a felperes a kivitelezési szerződést az alperes szerződésszegésére hivatkozva 2021. augusztus 2-án azonnali hatállyal mondta fel, illetve a vállalkozó 2021. június 7-én ugyancsak azonnali hatályú felmondással élt, így arra a következtetésre jutott, hogy a kivitelezési szerződés megszűnése kétségtelenül megállapítható. Kizárólag az lehet kérdéses, hogy melyik fél felmondása hatályosult, és eredményezte a szerződés megszűnését. Az okirati bizonyítékok között rendelkezésre állt az alperes 2021. június 7. napján kelt nyilatkozata, amelyben a felek közötti kivitelezési szerződést azonnali hatállyal felmondta arra hivatkozva, hogy a felperes a szerződés szerinti fizetési kötelezettségével 30 napot meghaladó késedelembe esett. A felperes becsatolta a 2021. augusztus 2-án kelt nyilatkozatát, amelyben a kivitelezési szerződést ugyancsak azonnali hatállyal mondta fel, mivel az alperes a kivitelezési szerződés 2021. február 2-án kelt módosításának 4. b) és c) pontjaiban meghatározott 2. és 3. számú kötbérterhes rész határidőkhöz képest több mint 30 napos késedelembe esett, így a szerződés 10.5. pontja szerint a megrendelő volt jogosult a szerződés azonnali hatállyal való felmondására. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság annak tulajdonított jelentőséget, hogy a

peres felek egymással egyezően adták elő, hogy a közöttük fennállt kivitelezési szerződés megszűnt, csupán abban tért el a véleményük, hogy a szerződés megszűnése melyik szerződő fél szerződésszegő magatartására vezethető vissza. Az elsőfokú bíróság azt emelte ki, hogy a felperes 2021. augusztus 11. napján kelt azonnali hatályú elállásának jogszerűsége körében azt kell vizsgálni, hogy az megfelel-e az adásvételi szerződésben rögzített feltételeknek, így a 9.1.b) pontban írottaknak. A hivatkozott rendelkezés szerint tehát a felperes akkor jogosult az adásvételi szerződéstől való elállásra, ha a kivitelezési szerződés – annak teljesítése előtt – bármely okból megszűnik vagy azt megszüntetik. Ebben az esetben pedig az elállási jog gyakorlójának nincsen indokolási kötelezettsége, és érdekmúlását sem kell bizonyítania. A peres felek azon egybehangzó nyilatkozata alapján, amely szerint közöttük a kivitelezési szerződés megszűnt, illetve az a teljesítést megelőzően történt, az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes számára a szerződés 9.1.b) pontjában rögzített elállási jog megnyílt. A hivatkozott rendelkezés kizárólag a megjelölt tény bekövetkezését jelölte meg feltételként, így nem kellett vizsgálnia, hogy a vállalkozási szerződés megszűnése valamelyik fél szerződésszegő magatartására vezethető-e vissza. Az elsőfokú bíróság a fenti indokok alapján – figyelemmel az adásvételi szerződés 9.2. pontban szabályozott részleges megszüntetésre – a rendelkező részben írottak szerint állapította meg, hogy a felperesnek a 2021. február 2. napján kötött, a helyrajzi szám1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan 1.860/100.000, 2.070/100.000, 2.040/100.000, 2.700/100.000, 3.360/100.000, 2.240/11.500, 750/11.500 eszmei hányadára vonatkozó adásvételi szerződéstől való elállása jogszerű volt. Mivel a perben nem merült fel adat arra, hogy az alperes teljesített volna a felperes részére, így a félnek szolgáltatás visszaadási kötelezettsége nem állt fenn.

[22] Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a rendelkező részben megjelölt ingatlanhányadok vonatkozásában az adásvételi szerződéstől való jogszerű felperesi elállás e tulajdoni hányadok tekintetében a 2021. február 2. napján kelt adásvételi szerződést megszüntette, ezért a bejegyzett jog megszűnése következtében az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 62. § (1) bekezdés c) pontja szerint a (2) bekezdésre is figyelemmel a megjelölt ingatlanhányadokra vonatkozó bejegyzéseket törölni kell. Ezért a kormányhivatal Kormányhivatala Földhivatali Főosztályának a széljegy törlése érdekében való megkeresésére irányuló keresetnek helyt adott. Ugyanakkor az ingatlan-nyilvántartó hatóságot a kérelem elutasítására kötelező felperesi keresetet elutasította, mivel az Inytv. Harmadik rész IV. fejezete szerinti ingatlan-nyilvántartási eljárás szabályai erre nem adnak lehetőséget.

[23] Az elsőfokú részítélettel szemben benyújtott fellebbezésében az alperes annak megváltoztatását és a részítélettel elbírált keresetek teljes elutasítását kérte, a felperes másodfokú perköltségben marasztalásával egyidejűleg.

[24] Előadta, hogy az adásvételi szerződés3-9-től való elállás jogszerűségének megállapítása iránti kereset ténybeli alapjaként a felperes két különböző tényállást adott elő. Amennyiben az első elállás jogszerű, akkor a második szükségképpen jogszerűtlen, hiszen felbontott szerződéstől nem lehet már elállni. Ha a második elállás jogszerű, akkor nem lehetett az első is jogszerű. Az elsődleges és másodlagos kereseti tényállásai kizárják egymást. Az önellentmondó tényállásokra alapított keresethalmazat, az egymást kizáró tényállásokra alapított keresetek előterjesztése a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 173. § (1)-(3) bekezdései alapján nem lehetséges. A kereset a Pp. 170. § (2) bekezdés c) pontjának sem felel meg, mert hiányzik az egyértelmű kereseti tényállítás.

[25] Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy a Pp. 172. § (3) bekezdése alapján az elállás jogszerűségének megállapítása iránti kereset nem terjeszthető elő. A megállapítási kereset feltételei: a jogvédelem szükségessége és a teljesítés követelésének kizártsága hiányoznak, nem áll fenn ugyanis a jogvédelem szükségessége, amennyiben nincs olyan felperest ért sérelem, melynek orvoslására az elállás jogszerűségének megállapítása szükséges és alkalmas. A megállapítási per megindítására valójában az adott okot, hogy az alperes nem járult hozzá a széljegy törléséhez. A széljegy egy elbírálásra váró kérelem ingatlan-nyilvántartási iktatását jelentő adminisztratív közigazgatási aktus, ekként senkinek semmiféle jogát nem sérti, így fel sem merül, hogy a széljegy a felperes bármiféle jogainak megóvását tenné szükségessé. Az elállás jogszerűségének megállapítása amúgy is alkalmatlan a vélt sérelem megszüntetésére, a széljegy törlését nem eredményezné. Mindezekben túl önmagában az a körülmény is kizárja a megállapítási keresetet, hogy a felperes kérhetett marasztalást. Perjogilag ugyanis semmi akadály nem volt sem a jognyilatkozat (a széljegy törléséhez való alperesi hozzájárulás) pótlása iránti, sem a tulajdonjog fenntartással történt adásvétel tényfeljegyzés törlése iránti per megindításának, s ezek egyaránt marasztalási keresetek. Maga a felperes is kért egyébiránt marasztalást, bár megalapozatlanul: a széljegy törlését (amely fogalmilag tűrésre kötelezést takar).

[26] Az elsőfokú bíróság ítéletének rendelkező részében megkereste az illetékes földhivatalt az elkülönített felperesi keresetekben megjelölt széljegy törlése érdekében. Ilyen tartalmú ítéleti rendelkezés csak a Ptk. 5:183. §-ának és az ingatlan-nyilvántartásról Inyvtv. 62. §-ának megfelelő tartalmú és megalapozott törlési kereset alapján lett volna hozható. Ennek ellenére a bíróság e rendelkezéseket teljes mértékben figyelmen kívül hagyta, és úgy rendelkezett a fentiek szerint, hogy a felperes nem is terjesztett elő törlési keresetet. Az elkülönített felperesi keresetek petitumai kétségtelenül tartalmaztak a széljegy törlésére irányuló elemet, amely részlegesen megfeleltethető az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés vagy feljegyzés törlésére irányuló kereset petitumának. A petitum mögött azonban semmiféle tényállás, semmiféle jogi érvelés, semmiféle jogalap megjelölés nem áll: perjogilag értelmezhető törlési kereset tehát nincsen a felperesi keresetekben. A bíróság e hiányosságokat szintén figyelmen kívül hagyta, megsértve ezzel a Pp. 170. § (2) bekezdés b), c), d) alpontjait is. A felperesi kereset ugyanis - nem tér ki a Ptk. 5:183. §-a és az Inyvtv. 62. §-a által meghatározott számos releváns tényre Pp. 170. § (2) bekezdés d) pont): nem jelöli meg a bejegyzést, vagy feljegyzést, amelynek törlésére irányul (a széljegy nem bejegyzés és nem feljegyzés); nem tér ki arra, hogy a széljegyet bejegyzésnek, vagy feljegyzésnek állítja-e; nem tér ki arra, hogy valamely jogügylet érvénytelenségét, vagy a bejegyzés utólagos helytelenné válását állítja ténybeli alapként; nem tér ki arra, hogy az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés aa) alpontja szerinti érvénytelenséget, vagy c) pontja szerinti elévülést, vagy megszűnést állít., nem tér ki arra, hogy az előbb említett tényekből milyen jogi érveléssel jut arra, hogy a széljegy törölendő [Pp. 170. § (2) bekezdés c) pont - pl. miből következik, hogy széljegy is lehet törlési kereset tárgya, milyen jogi érvek szólnak a széljegy mögötti ügylet érvénytelensége, vagy a széljegy helytelenné válása, a törlést az Inyvtv. szerint megalapozó érvénytelenség/megszűnés/elévülés mellett], nem jelöli meg a törlési kereset Ptk. illetve Inyvtv. szerinti jogalapját, jogcímét [Pp. 170. § (2) bekezdés b) pont – ez azért lényeges hiányosság, mert a megjelölt jogcímekből – Ptk. 6:212-213. §, adásvételi szerződés 9.1. a) és b) pontjai – egyáltalán nem következik az, hogy a széljegy törlésének helye lenne, hiszen ezek a felperes által hivatkozott rendelkezések a törlés feltételeit egyáltalán nem érintik]. A bíróság – a Pp. 342. § (1) és (3) bekezdését megsértve – megkísérelt ugyan jogcímet keresni a törlés iránti keresethez és ennek alapján a rendelkező részben szereplő földhivatali megkereséshez, de ezt nem teheti meg, hiszen ezzel egyértelműen túlterjeszkedik a kereseti kérelmen, másrészt a bíróság a keresethez a jogcímet illetően is kötve van.

[27] Az elsőfokú bíróság a Ptk. 5:183. §-át és az Inyvtv. 62. §-át is súlyosan megsértette akkor, amikor nem vette figyelembe, hogy ezek a jogszabályi rendelkezések kifejezetten és kizárólag ingatlannyilvántartási bejegyzés vagy feljegyzés törlését teszik lehetővé. Az Inyvtv. 48. § (1)-(2) bekezdéseit is jogsértő módon figyelmen kívül hagyta, noha ezek alapján vitathatatlan, hogy a széljegy semmiképpen nem sorolható sem a (jog)bejegyzés, sem a (tény)feljegyzés körébe. A 48. § (2) bekezdés világosan kimondja: a széljegy csupán tanúsítja, hogy a bejegyzés/feljegyzés iránti eljárás megindult. A széljegy egy elbírálásra váró kérelem ingatlan-nyilvántartási iktatását jelenti, ekként senkinek semmiféle jogát nem sérti, így széljegy törlésére irányuló kereset (ezt alátámasztó jogos érdek szükségszerű hiányára tekintettel) nem indítható. A széljegyet a földhivatali eljárásban bármiféle kereset nélkül minden esetben törlik az elbíráláskor; ez földhivatali hatáskör. A felperes sem jelöl meg, és nincs is olyan jogcím, jogalap, amely lehetővé tenné, hogy a bíróság egy széljegy törlését rendelje el, hiszen hiányoznak a törlési per anyagi jogi feltételei, továbbá az a jogi érdek, amely minden perindítás elsődleges anyagi jogi alapja.

[28] Ha fogalmilag értelmezhető lenne esetleg a széljegy törlése iránti kereset és a földhivatalt eziránt megkereső ítéleti rendelkezés, a jelen perben akkor is a kereset elutasításának lett volna helye e körben is, pusztán azon okból, hogy a keresetindítást követően, még a perfelvételi szakban a földhivatal elbírálta a perbeli széljegyen iktatott feljegyzés iránti kérelmet: a tulajdonjog fenntartással történt adásvétel tényét az alperes javára feljegyezték, és ezzel egyidejűleg a széljegyet törölték. Erről a felperes is értesült a felek jogi képviselője (az okiratszerkesztő ügyvéd1 ügyvéd) útján, méghozzá két alkalommal is: először, amikor a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét 2022. február 23-án 18.550/100.000 hányadra feljegyezték (A/23.), másodszer, amikor a tényfeljegyzést 15.020/100.000 hányadra helyesbítették a 2022. augusztus 12. napján kelt, jelen fellebbezésemhez is (A/24. számon) mellékelte végzésben. Az elsőfokú bíróság tehát a Ptk. 5:183. §-át és az Inyvtv. 62. §-át azzal is súlyosan megsértette, hogy nem létező széljegy törlése iránti keresetnek adott helyt a földhivatal megkereséséről szóló ítéleti rendelkezésében, noha ezek a törlési kereset feltételeit szabályozó jogszabályhelyek (értelemszerűen) csak valóban létező bejegyzés/feljegyzés törlésére adnak módot. Az alperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróságnak a tulajdoni lap ellenőrzése nélkül is észlelnie kellett még a perfelvételi szakban, hogy a perbeli széljegy (széljegy száma1) nem létezik, hiszen a felperes már 2022. június 16-i keresetváltoztatásában előadta, hogy már az ezt követő széljegyet (széljegy száma2) is elintézte a földhivatal.

[29] Az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a második elállás jogszerűtlen, azaz az elsődleges kereset alaptalan volt. Álláspontja szerint a felperesi fizetési késedelmet (a kivitelezési szerződésből eredő vállalkozói díjat illetően) okiratokkal bizonyította, hiszen a felperesi fizetési késedelem ténye, mértéke a becsatolt kivitelezési szerződés és mellékletei, a szintén becsatolt alperesi számlák adatai, valamint a szintén mellékelte felperesi utalások bizonylatain szereplő adatok összevetése alapján kétségtelenül megállapítható. Az a tény nem is volt vitatott, hogy a kivitelezési szerződést maga az alperes mondta fel (még a felperesi felmondás előtt), éppen a felperes fizetési késedelmei miatt. Azt is előadta, hogy a felperesi fizetési késedelem, ahogyan az erre alapított alperesi felmondás is a felek között (fordított perbeli pozíciókban) folyamatban lévő párhuzamos pernek (Fővárosi Törvényszék, 36.G.41.745/2021.) szintén tárgya. Az ítéletből kiolvashatóan az elsőfokú bíróság a felperes fizetési késedelmét, és azt a körülményt, hogy éppen ezen felperesi szerződésszegés vezetett a kivitelezési szerződés alperesi felmondásához – véleménye szerint tévesen – irreleváns kérdésként kezelte, így az ezzel kapcsolatos valamennyi bizonyítékot figyelmen kívül hagyta, ezeket nem is értékelte, és a párhuzamos pert sem tekintette felfüggesztésre okot adó előkérdésnek. Márpedig a felperesi fizetési késedelemből az következik, hogy a kivitelezési szerződés az alperesi felmondás folytán szűnt meg, méghozzá

a felperes kivitelezési szerződést megszegő magatartása, állandó (30 napot meghaladó) fizetési késedelme miatt. Nem értett egyet azzal, hogy pusztán a kivitelezési szerződés megszűnése lenne releváns tény, döntő jogi jelentősége van annak, hogy a kivitelezési szerződés a felperes szerződésszegése miatt szűnt meg. Amikor ugyanis az alperes arra hivatkozva kíván szabadulni elállással az adásvételtől, hogy a kivitelezési szerződés megszűnt, akkor valójában saját szerződésszegésére (a vállalkozói díjjal kapcsolatos folyamatosan fennálló késedelmére) hivatkozik, előnyök (azaz a már eladott albetétek tulajdonjogának visszaszerzése) érdekében. A felperesi elállás ezért valójában jogellenes, hiszen a saját szerződésszegésére alapított elállást a Ptk. 1:4. § (2) bekezdés és 1:5. § (1) bekezdése is tiltja. Amikor a felek az adásvételi szerződés visszamenőleges hatályú megszűnését (felbontását) a kivitelezési szerződés megszűnésére alapított elállástól tették függővé, akkor a Ptk. 6:116. § (2) bekezdéséhez igazodva jártak el. A Ptk. 6:117. § (1)-(2) bekezdése ugyanakkor kifejezetten tiltja, hogy a feltétel bekövetkezésére az alapítson jogot, aki a feltétel – jelen esetben a kivitelezési szerződés megszűnésének – bekövetkezését felróhatóan maga idézte elő: a felperes pontosan ezt tette akkor, amikor saját felróható magatartásával (a már részletesen kifejtett, 30 napot számos számla esetében meghaladó, folyamatos fizetési késedelmével) előidézte a kivitelezési szerződés alperesi felmondását, majd erre hivatkozva az adásvételtől való elállást közölte. A Ptk. 6:117. § (2) bekezdése pontosan ezt a felperesi eljárást minősíti jogellenesnek. Abban a kérdésben, hogy jogszerű volt-e a felperesi elállás, nem elegendő a perbeli adásvételi szerződés szövegéből kiragadott hivatkozás, ahogyan azt az elsőfokú bíróság tette. A szerződéses rendelkezéseket ugyanis a Ptk.-val összhangban kell értelmezni és alkalmazni, ahogyan ezt az adásvételi szerződés 9.8. pontja kifejezetten elő is írja. A Ptk. e körben felállította a fent hivatkozott kógens korlátokat, amelyeket nem lehet a szerződésre (vagy a felek felperes által feltételezett szándékaira) hivatkozással figyelmen kívül hagyni. Ha tehát érdemben elbírálgathónak tekintenénk a felperes „másodlagos” keresetét, akkor is megállapítható, hogy az elsőfokú ítélet a Ptk. 1:4. § (2) és 1:5. § (1) bekezdésének, valamint a Ptk. 6:117. § (1)-(2) bekezdésnek megsértésével adott helyt a másodlagos keresetnek. A hivatkozott jogszabályhelyek alapján a jelen pontban kifejtettek értelmében a másodlagos kereset is elutasítandó lett volna.

[30] A felperes csatlakozó fellebbezésében az elsőfokú részítélet részbeni megváltoztatását úgy kérte, hogy mellőzze az ítéltábla kormányhivatal Kormányhivatala Földhivatali Főosztályának megkeresését a helyrajzi szám1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan 1.860/100.000, 2.070/100.000, 2.040/100.000, 2.700/100.000, 3.360/100.000, 2.240/11.500 és 750/11.500 eszmei hányadra vonatkozó széljegy törlése érdekében, és akként rendelkezzen, hogy megkeresi a kormányhivatal Kormányhivatala Földhivatali Főosztályát a helyrajzi szám1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan tulajdoni lapjára III/62. sorszámmal az ingatlan 15.020/100.000 tulajdoni hányada vonatkozásában feljegyzett tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének törlése érdekében.

[31] Előadta, hogy az elsőfokú bíróságnak hivatalból észlelnie kellett volna a széljegy elintézését. A per során az alperes tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének feljegyzése iránti kérelmét az eljáró földhivatal elintézte, ezt a tényt egyik fél sem jelentette be a bíróság részére, és azt a bíróság maga sem észlelte. Az elsőfokú bíróságnak a tartalma szerint kellett volna elbírálnia keresetet a Pp. 110. § (3) bekezdése szerint, ami arra irányult, hogy a bíróság keresse meg az ingatlanügyi hatóságot, hogy a tulajdoni lap eredeti, az elállással érintett szerződést megelőző állapotát állítsa helyre akként, hogy a tulajdoni lapon ne szerepeljen az alperes javára feljegyzett tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye. A megváltozott ingatlan-nyilvántartási helyzetben a kérelem értelemszerűen a tulajdonjog

fenntartással történő eladás tényének törlésére irányult, hiszen ebben az esetben a széljegy egyébként is törlésre került. Utalt a Fővárosi Ítéltábla Pf.22.347/2012/3. számú határozatában foglaltakra, melyben az ítéltábla kifejtette, a széljegy törlésére irányuló kérelmet annak tartalma, a kérelemmel elérni kívánt célra tekintettel kell értelmezni, ennek analógiájára a jelen perben is ezt kellett volna tennie az elsőfokú bíróságnak. A tartalom szerint elbírált kereseti kérelem megalapozott, ezért az elsőfokú részítélet rendelkező részének a megváltoztatását a tartalom szerint helyesen értelmezett keresettel összhangban kérte.

[32] Amennyiben az elsőfokú bíróság a Pp. 112. §-ban foglalt kötelezettségének eleget tett volna az elsőfokú eljárás során és észlelte volna a tényállás változását, a széljegy elintézését, úgy a Pp. 237. § (3) bekezdés b) pontja alapján köteles lett volna ezt a felek tudomására hozni és lehetőséget biztosítani a feleknek a nyilatkozataik előterjesztésére. Ezt az anyagi pervezetést a törvényszék elmulasztotta, így nem tudott keresetváltoztatást előterjeszteni. Az anyagi pervezetés azonban másodfokon pótolható a Pp. 369. §-ában foglaltak szerint és amennyiben az ítéltábla anyagi pervezetését megvalósítja, úgy a tulajdonjog fenntartással kapcsolatos kereseti kérelmét pontosítja.

A csatlakozó fellebbezésben történő felperesi keresetváltoztatására a Pp. 373. § (2)-(3) bekezdései alapján van lehetőség, ugyanis az alperes – első ízben – fellebbezésében állította, hogy az alperesi széljegy elintézésre került, így új tényállítást tett és annak figyelembevételét kéri, ami egyben ellenkérelemváltoztatásnak is minősül. A felperesi jogi képviselő elsőként az alperes fellebbezéséből értesült az A/23. és A/24. sz. alatt csatolt határozatokról, amelyekkel a széljegy elintézésre került. Ezek az okiratok korábban nem szerepeltek a per anyagában, azokat az alperes az elsőfokú eljárásban nem csatolta, így a felperesi jogi képviselőnek nem volt korábban lehetősége arra, hogy ezen okiratokra és az azokra alapított alperesi tényállításra nyilatkozzon. Tény, hogy az alperes sem az ellenkérelmében, sem viszontválaszában vagy egyéb perfelvételi iratában nem állította, hogy a széljegy száma 1 számú, tulajdonjog fenntartással való eladás feljegyzése iránti kérelem elintézésre került. A Pp. akkor nyújt módot a félnek a fellebbezésben új tény állítására, ha olyan tényre hivatkozik, amely önhibáján kívüli okból az elsőfokú ítélet meghozatalát megelőző tárgyalás berekesztését követően jutott a tudomására, vagy következett be, feltéve, hogy elbírálás esetén rá nézve kedvezőbb ítéletet eredményezett volna. Amennyiben a Fővárosi Ítéltábla új tényállításként ismeri el az alperesi hivatkozást és annak alátámasztásául benyújtott bizonyítékokat (A/23. és A/24. sz. mellékletek), úgy a felperes számára megnyílik a keresetváltoztatás lehetősége.

A fentiekre tekintettel a felperes a 2023. február 26. napján kelt előkészítő iratának 1.bekezdésében pontosított keresetének (iii)-(ix) pontjai kapcsán az alábbi keresetváltoztatást terjesztette elő azzal, hogy a keresetváltoztatással nem érintett kereseti kérelmeit változatlanul fenntartja: kérte, hogy a bíróság állapítsa meg a 2021. február 2. napján kötött, a helyrajzi szám 1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan 1.860/100.000 eszmei hányadára vonatkozó adásvételi szerződéstől („Adásvételi Szerződés 3”) való felperesi elállás jogszerűségét, és állapítsa meg a 2021. február 2. napján kötött, a helyrajzi szám 1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan 2.070/100.000 eszmei hányadára vonatkozó adásvételi szerződéstől („Adásvételi Szerződés 4”) való felperesi elállás jogszerűségét, és állapítsa meg a 2021. február 2. napján kötött, a helyrajzi szám 1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan 2.040/100.000 eszmei hányadára vonatkozó adásvételi szerződéstől („Adásvételi Szerződés 5”) való felperesi elállás jogszerűségét, állapítsa meg a 2021. február 2. napján kötött, a helyrajzi szám 1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan 2.700/100.000 eszmei hányadára vonatkozó adásvételi szerződéstől („Adásvételi Szerződés 6”) való felperesi elállás jogszerűségét, és állapítsa meg a 2021. február 2. napján kötött, a helyrajzi szám 1 helyrajzi

szám alatt nyilvántartott ingatlan 3.360/100.000 eszmei hányadára vonatkozó adásvételi szerződéstől („Adásvételi Szerződés 7”) való felperesi elállás jogszerűségét, és állapítsa meg a 2021. február 2. napján kötött, a helyrajzi szám1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan 2.240/11.500 eszmei hányadára vonatkozó adásvételi szerződéstől („Adásvételi Szerződés 8”) való felperesi elállás jogszerűségét, és állapítsa meg a 2021. február 2. napján kötött, a helyrajzi szám1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan 750/11.500 eszmei hányadára vonatkozó adásvételi szerződéstől („Adásvételi Szerződés 9”) való felperesi elállás jogszerűségét, és a felperes fenti elállásaira tekintettel keresse meg a kormányhivatal Kormányhivatala Földhivatali Főosztályát a helyrajzi szám1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan tulajdoni lapjára III/62. sorszámmal az ingatlan 15.020/100.000 tulajdoni hányada vonatkozásában feljegyzett tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének törlése érdekében.

A felperes csatolta a perbeli ingatlan tulajdoni lapjának szemle másolatát.

A megváltozott (elsősorban pontosítottként hivatkozott) kereset kötelező tartalmi kellékei kapcsán fenntartotta az általa korábban előadottakat és a következőkkel egészítette ki: a kereset azon alapul, hogy a felperes jogszerűen elállt a perbeli szerződéstől, így az visszamenőleges hatállyal megszűnt; a felperes a szerződés megszűnésére tekintettel kéri az eredeti állapot helyreállítását, amely a perbeli ingatlan tulajdoni lapja vonatkozásában az alperes javára feljegyzett, tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének törlését jelenti; a kereset jogalapjaként a Ptk. korábban már felhívott rendelkezéseire hivatkozott az Inytv. 62. § (1) bekezdés c) pontja alapján, tekintettel arra, hogy a nyilvántartott tény megváltozott, ugyanis az a szerződés, amely alapján a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének feljegyzése megtörtént, visszamenőleges hatállyal megszűnt a jogszerű felperesi elállásra tekintettel; a felperes Inytv. 62. § (1) bekezdés c) pontja szerinti, törlési keresetet megalapozó érdekeltsége azon alapul, hogy a felperes a perbeli ingatlan bejegyzett tulajdonosa, és az ő tulajdonjogát sérti az a valótlan tartalmú bejegyzés, amelynek törlésére a pontosított kereset irányul.

[33] A felperes fellebbezési ellenkérelmében a csatlakozó fellebbezéssel nem érintett rendelkezések helybenhagyását kérte.

[34] Kiemelte, hogy nem terjesztett elő tiltott keresethalmazatot. A 2023. február 26-i beadványában tájékoztatta a bíróságot, hogy a 2021. augusztus 11. napján kelt elállás jogszerűségével kapcsolatosan korábban előadott érvelését fenntartja, ugyanakkor az elálláshoz kapcsolódó tényállást kiegészíti és nyilatkozott arról, hogy az adásvételi szerződéstől 2023. február 13. napján ismételten elállt az adásvételi szerződés 9.1.a) pontja alapján.

Nem egy alternatív tényállást vázolt fel, csupán tájékoztatta a bíróságot a bekövetkező további tényállási elemekről. Az új elállás okaként az adásvételi szerződés 7.2. és 7.4. pontjaiban foglaltakat jelölte. Az új elállás a 2021. augusztus 11. napján kelt korábbi elállási nyilatkozatát nem érintette, jelentősége az új elállásnak az, hogy annak hatályosulásával az adásvételi szerződés akkor is megszűnik, ha a felperes korábbi elállási nyilatkozata jogszerűtlen lenne. Semmi nem zárja el a felperest attól, hogy elállását több anyagi jogi elállási nyilatkozatra alapítsa. Megjegyezte, hogy a törvényszék részítéletét nem a felperes második elállására, hanem a felperes eredeti kereseti kérelmében foglalt első, 2021. augusztus 11. napján kelt elállásra alapította.

Az elállás jogszerű volt, nem vitásan a felek közötti kivitelezési szerződés megszűnt, így az adásvételi szerződés 9.1.b) pontja alapján a szerződéstől elállhatott.

A megállapítási kereset jogszerűen előterjeszthető volt. Utalt a Ptk. 6:2. § (2) bekezdésére és a 6:108. § (2) bekezdésére azzal, hogy az egyoldalú jognyilatkozatokra, az elállásra is irányadóak a szerződés érvénytelenségének megállapítására vonatkozó Ptk.-beli szabályok.

Abban az esetben, ha az ítéltábla osztja azt az álláspontot, hogy a széljegy törlése nem kérhető, továbbá a széljegy elintézésére vonatkozó alperesi tényállás fellebbezésben meg nem engedett új tényállításnak minősül és a másodfokú eljárásban ezt a tényállítást nem lehet figyelembe venni, akkor a keresetlevélhez csatolt tartalmú tulajdoni lapnak megfelelő ingatlan-nyilvántartási állapot figyelembevételével kell döntenie a keresetről. Márpedig, ha a széljegy törlése nem kérhető, a feljegyzés megtörténte pedig nem vehető figyelembe, akkor ilyen tényállás és jogértelmezés mellett a felperes nem is kérhetne marasztalást. A jogai megóvása ebben az esetben kizárólag megállapítási keresettel érhetőek el.

[35] Az alperes a felperes csatlakozó fellebbezésével szemben előterjesztett ellenkérelmében a fellebbezésben foglaltakat fenntartva az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a felperes részítéletben elbírált valamennyi keresetének a teljes elutasítását kérte.

[36] Előadta, hogy a Pp. 7. § (1) bekezdés 12. a) és b) pontjai alapján a felperes csatlakozó fellebbezése keresetváltoztatásnak minősül, hiszen a kereseti kérelmének tartalmát megváltoztatja, eredeti, a széljegy törléséhez kapcsolódó, a kért megállapítás alapját képező jogvédelmi érdek állítását mellőző jogállítástól eltérve, illetve korábbi érvényesíteni kívánt jogot állítva immár azt is állítja, hogy jogai megóvása érdekében szükséges és alkalmas a megállapítás, továbbá a széljegy törlése helyett a tényfeljegyzés törléséhez fűződő jogot állít olyan jogalapot megjelölve, amelyet az elsőfokú bírósági eljárásban soha nem jelölt meg. Alaptalannak tartotta azt a felperesi hivatkozást, hogy a bíróságnak a kérelmet a tartalma szerint kellett volna elbírálni. A perindítás hatályának beálltakor kizárólag a felperes által törölni kért széljegy szerepelt az ingatlan-nyilvántartásban, az alperes javára történt tényfeljegyzésnek nyoma nem volt. A széljegy törlésére azt követően került sor, amikor megtörtént a tényfeljegyzés még a perfelvételi szakaszban. Ezt az új tényt azonban a felperes nem adta elő, nem fogalmazott meg ezzel kapcsolatban sem tényállítást, sem jogállítást, sem kereseti kérelmet. A széljegy törlésére irányuló kereset nem jelenti értelemszerűen a tényfeljegyzés törlése iránti keresetet, különös tekintettel arra is, hogy a széljegy elintézése során a tényfeljegyzési kérelmet el is utasíthatják, ez esetben pedig nem jegyeznék fel semmilyen tényt. A felperes az anyagi pervezetést a másodfokú eljárásban nem kérheti megalapozottan és az elsőfokú bíróság sem mulasztotta el az anyagi pervezetést. A Pp. 112. § alapján a fél által közölt adat igazolására a bíróság e jogszabályhely szerinti esetekben valóban nem kötelezheti a felet, de szó sincs arról, hogy a bíróság köteles lenne a felperes helyett feltárni az új, a fél által nem közölt adatokat. Összességében a felperes valójában nem a keresete tartalma szerinti értelmezését várja el, hanem a kereseti tényállás hivatalból való módosítását és a módosítással érintett körben a keresetek átértelmezését, erre pedig a Pp. 110. § (3) bekezdése nem ad lehetőséget. Abból a helyzetből, hogy a felperes széljegy törlését kéri, noha széljegy törlésére a bíróság megítélése szerint nincs mód, nem az következik, hogy a felperes anyagi pervezetésre tarthat igényt, hanem az, hogy a keresetet el kell utasítani.

Az Inyvtv. 62-63. §-ára nem hivatkozott a felperes, így e jogszabályhely vonatkozásában sem a felperes, sem az alperes, sem a bíróság anyagi jogi álláspontja nem válhatott ismertté, így téves jogértelmezés egyetlen szereplő részéről sem fordulhatott elő. A felperes szabadon döntött arról, hogy a keresetet változtatja-e vagy sem, keresetét milyen jogra alapítja. Az elsőfokú anyagi jogi pervezetés elmulasztása és ennek alapján másodfokon történő pervezetés csak akkor lenne felvethető, ha a felperes kifejezetten anyagi jogi jogértelmezési okból és kifejezetten azért nem kérte volna a tényfeljegyzés törlését, mert e körben az elsőfokú bíróság

félretájékoztatta őt a helyes jogértelmezést illetően. Jelen esetben azonban nem ez történt, a felperes nem téves jogértelmezés és nem is az anyagi pervezetés félrevezető jellegéből, elmulasztásából eredő okból kérte egy nemlétező széljegy törlését, hanem azért, mert jogalapot egyáltalán nem jelölt meg, és az általa pontosan ismert új ingatlan-nyilvántartási helyzetet sem vette figyelembe. A keresetváltoztatásnak a Pp. 373. § (2)-(5) bekezdésében foglalt feltételei nem állnak fenn. A részítéletben elbírált széljegy elintézése ismert tény volt már az elsőfokú eljárásban is, ez a tény már nem észlelhető, hiszen a felek 2022 februárja, az elsőfokú bíróság 2022 júniusa óta ismerte. A részítélettel elbírált széljegy száma már a keresetben és az ahhoz mellékelt tulajdoni lapon is szerepelt (széljegy száma1). Ismert volt tehát, a III-IX. keresetekben egy 2021. február 4. napján iktatott kérelem széljegyről van szó. Az I-II. keresetek és az ahhoz mellékelt tulajdoni lap is tartalmaztak egy széljegyet (széljegy száma2.). Ismert volt tehát, hogy az I-II. keresetekben egy 2021. február 5. napján iktatott kérelem széljegyről van szó. Amikor a felperes 2022. június 16-án, még a perfelvételi szakban I-II. kereseteit arra hivatkozással változtatta meg, hogy a keresetlevélben eredetileg törölni kért széljegy száma2. számú széljegy elintézésre került és így az illetékes földhivatal bejegyezte az alperes tulajdonjogát, akkor ezzel a bíróság által is ismert peradattá vált az a tény, hogy az ezt megelőző minden egyéb széljegyet is elintézték, azaz törölték már, köztük a részítélettel elbíráltat is.

[37] Az alperes a felperes fellebbezési ellenkérelmére tett észrevételében kiemelte, hogy az ellenkérelmét nem változtatta meg, csupán egy, a felperes és fellebbezésben az elsőfokú ítélet jogszabálysértő mivoltát alátámaszsa.

Továbbra is hangsúlyozta, hogy a megállapítási kereset előterjesztésének konjunktív feltételei hiányoznak, a jogvédelem szüksége és a teljesítés követelésének kizártsága. Nem áll fenn a jogvédelem szükségessége, ha nincs olyan felperest ért sérelem, melynek orvoslására az elállás jogszerűségének megállapítása szükséges és alkalmas. A felperes továbbra sem fejt ki, hogy milyen sérelem érte őt, ami orvoslást nyerne azzal, hogy a jogerős ítélet megállapítaná az elállás jogszerűségét. Amikor a felperes a megállapítási kereset sikere ellenére keresetet változtat, akkor maga is azt fejezi ki ezzel, hogy bármilyen jogát is érte bármiféle sérelem, az biztos, hogy pusztán az elállás jogszerűségének megállapítása ezt a sérelmet nem orvosolta.

[38] A felperes az alperes csatlakozó fellebbezési ellenkérelmére tett észrevételében kiemelte, hogy az alperes nem vitatta, hogy az elsőfokú eljárásban nem tett tényállítást arról, hogy a széljegy száma1 számú tulajdonjog fenntartással való eladás feljegyzése iránti kérelem elintézésre került. Ezt a tényállítást első ízben fellebbezésében tette meg. A keresetben többek között azt állította, hogy az ingatlan tulajdoni lapján szerepel egy széljegy száma1 számú széljegy és kérte azt törölni. Ezen tényállítását az ingatlan keresetindításkori tulajdoni lapja beazonosításával bizonyította. Az alperes az elsőfokú eljárás során a széljegy létezésével, számával és tartalmával kapcsolatos felperesi tényállítást soha nem vitatta. Az elsőfokú bíróság pedig a felperesi tényállításra a csatolt tulajdoni lap és az alperesi vitatás hiánya alapján állapította meg ítéleti tényként, hogy a széljegy létezik.

Az alperes első ízben a fellebbezésében tette meg azt a tényállítást, mely szerint a széljegy nem létezik. Ez egy új tényállítás független attól, hogy az állított tényről egyébként ki, mikor és hogyan szerzett vagy szerezhett tudomást, vagy a peranyag alapján kikövetkeztethető volt-e vagy sem. Fenntartotta a csatlakozó fellebbezésben kifejtett álláspontját, mely szerint az elsőfokú bíróságnak a Pp. 112. §-a alapján ellenőrizni kellett volna az ingatlan-nyilvántartás tartalmát, e tekintetben utalt a Kúria Gfv.30.271/2022/4. számú határozatában

foglaltakra. Ugyancsak hivatkozott a Debreceni Ítéltábla Pf.20.376/2022/8. számú határozatában foglaltakra.

Keresete kétséget kizáróan az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítására irányult, efelől semmi kétség nem lehet, ezt az alperes sem vitathatja. Az sem vitatható, hogy a keresetében az ingatlanügyi hatóság megkeresését és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítására kötelezését kérte. Valóban a bíróság nem változtathatja meg a keresetet, azonban a Pp. 110. §-a szerinti kötelezettségének tesz eleget, amikor akként bírálja el azt, ahogy azt a felperes által elérni kívánt kinyilvánított joghatást elérje.

A csatlakozó fellebbezésben előterjesztett keresetváltoztatás célja a felperesi jogvédelem biztosítása arra az esetre, ha az ítéltábla nem látna lehetőséget az eredeti kereseti kérelem tartalma szerinti értelmezésre a Pp. 110. §-a alapján. A keresetváltoztatás a kereset jogalapját nem érinti, a keresetlevél egyértelműen tartalmazza, hogy a felperes az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítását kéri. A Pp. Kommentár szerint a jogalap nemcsak az anyagi jog konkrét jogszabályhely megjelölésével, hanem jogi műszavakkal körülírva, az anyagi jogi jogszabály normatív tartalmát pontosan kiegészítő jogcím megjelölésével is feltüntethető. Mivel a jogalap a keresetindítástól kezdődően megjelölésre került és nem változott, ehhez képest az, hogy az Inyvt. 62. § (1) bekezdés c) pontjának konkrét hivatkozására mikor kerül sor, érdektelen. Megjegyezte, hogy abban az esetben, ha az ítéltábla nem lát lehetőséget a kereseti kérelem tartalma szerinti értelmezésre, a keresetváltoztatás feltételei a fellebbezésben előadott új alperesi tényállításra tekintettel fennállnak a Pp. 373. § (3) bekezdése alapján.

Az elállás, mint egyoldalú jognyilatkozat érvényessége megállapítását a Ptk. 6:2. § (2) bekezdésében foglalt utaló szabály folytán alkalmazandó 6:108. § (2) bekezdése alapján a Pp. 172. § (3) bekezdésében írt feltételek vizsgálata nélkül is kérheti. Kifejtette, hogy a Pp. 172. § (3) bekezdésében foglalt feltételek milyen, az egyébként általa vitatott jogértelmezés mellett állnak fenn, I) amennyiben az ítéltábla nem lát lehetőséget a kereset tartalma szerinti értelmezésre, II) ha az ingatlan-nyilvántartási állapot ellenőrzése nem kötelessége a bíróságnak, III) ha a széljegy törlésére nincs jogszabályi lehetőség, és IV) az ingatlan-nyilvántartás hatályos állapotáról szóló alperesi tényállítás meg nem engedett új tényállítás, ezért másodfokon nem vehető figyelembe, ezért a másodfokú eljárás során az a valótlán tényállás az irányadó, mely szerint jelenleg is széljegy szerepel a tulajdoni lapon.

[39] Az elsőfokú részítéletnek fellebbezés hiányában a Pp. 358. § (5) bekezdése alapján jogerőre emelkedett az ingatlanügyi hatóság széljegyen szereplő kérelem elutasítására kötelezése iránt keresetet elutasító rendelkezése, ezért azt a másodfokú bíróság nem érintette, az elsőfokú részítéletet a Pp. 370. § (1) bekezdése alapján a fellebbezés, a csatlakozó fellebbezés, a fellebbezési ellenkérelem és csatlakozó fellebbezési ellenkérelem keretei között bírálta felül.

[40] Az alperes fellebbezése részben megalapozott, a felperes csatlakozó fellebbezés alapos.

[41] A Pp. 370. § (1) bekezdés szerint a másodfokú bíróság felülbírálati jogkörét az erre irányuló fellebbezési kérelemre, csatlakozó fellebbezési kérelemre, azok korlátai között gyakorolja. A Pp. 371. § (1) bekezdés b) pont alapján a fellebbezésben, csatlakozó

fellebbezésben határozott kérelemként kell feltüntetni, hogy a határozat kifogásolt rendelkezését vagy részét a másodfokú bíróság mennyiben változtassa meg, vagy helyezze hatályon kívül. Ilyen korlátnak minősül – többek között – a felülbírálati jogkör alapjául szolgáló indokok kifejtése és a fellebbező fél által megjelölt anyagi és eljárási jogszabálysértés [Pp. 371. § (1) bekezdés d) pont]. Mindezekre tekintettel a fellebbezésben előadott anyagi vagy eljárásjogi jogszabálysértés, illetőleg az ezekkel összefüggő indokok tartalmi kifejtése meghatározza a másodfokú bíróság felülbírálati jogkörének kereteit és ezáltal döntésének korlátait is.

[42] Az alperes a fellebbezésében nem kérte az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését. A másodfokú bíróság nem észlelt olyan eljárási szabálysértést, amely az ügy érdemi eldöntésére kihatott és a Pp. 379. § alapján az ítélet kötelező hatályon kívül helyezésére sem volt szükség az eljárás megszüntetése miatt.

[43] A felperes fellebbezési érvelésével szemben az elsőfokú bíróságnak a Pp. 237. § (3) bekezdés b) pontja szerint anyagi pervezetést nem kellett folytatnia. Az anyagi pervezetés a bíróságnak az a cselekménye, amelyet a kereseti kérelem és ellenkérelem között a jogvita terjedelme és tartalma alapján a tény és jogkérdések tisztázása érdekében szükséges megtenni. A bíróság a felek rendelkezési jogához kötve van, amennyiben a bíróság hivatalból kíván figyelembe venni valamely általa peranyagban észlelt tényt, akkor a közrehatási kötelezettsége fennáll. A felperes keresete a széljegy törlésére a földhivatali megkeresés tekintetében következetes és egyértelmű volt az elsőfokú eljárás során. A Pp. 112. § alapján az adatokat a félnek kell közölnie a bírósággal, a jogszabályhely nem mentesíti a felet a közléstől, csupán a közölt adatokat, amennyiben azok a Pp. 112. § szerinti adatok, nem kell igazolni. Ezért az elsőfokú bíróságnak a perrel érintett ingatlan hiteles és aktuális beszerzésére, az abba való betekintésre, azzal kapcsolatban a földhivatal megkeresésére vonatkozó kötelezettsége nem állt fenn.

[44] A másodfokú bíróság egyetértett a felperessel abban, hogy az alperes a fellebbezésében a Pp. 7. § (1) bekezdés 4. pontja szerint a Pp. 373. § (2)-(3) bekezdései szerint fennálló feltételek alapján az ellenkérelmét megváltoztatta, mert első ízben a fellebbezésében állította, hogy a széljegy elintézésre került, így új tényállítást tett és annak figyelembevételét kérte, továbbá új okirati bizonyítékokat csatolt ennek alátámasztására.

[45] A felperes a csatlakozó fellebbezésében a Pp. 7. § (1) bekezdés 12. pontja alapján a keresetét megváltoztatta, amelynek feltételei a Pp. 373. § (2)-(3) bekezdései alapján fennálltak. Az alperes ellenkérelem-változtatásában állított új tény és annak bizonyítására csatolt okiratok korábban nem szerepeltek a per anyagában. Az alperes az elsőfokú eljárásban sem az ellenkérelmében, sem viszontválaszában vagy egyéb perfelvételi iratában nem állította, hogy a széljegy számal számú, tulajdonjog fenntartással való eladás feljegyzése iránti kérelem elintézésre került.

[46] A másodfokú bíróság mindezek alapján az alperes ellenkérelem-változtatására és a felperes keresetváltoztatására figyelemmel bírálta felül az elsőfokú bíróság ítéletét, a felülbírálati jogkörét a fellebbezési kérelem, csatlakozó fellebbezési kérelem korlátai között gyakorolva.

[47] A peres felek a másodfokú eljárásban csatolt okiratokkal bizonyították, hogy az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság elbírálta a perbeli széljegyen iktatott feljegyzés iránti kérelmet: a tulajdonjog fenntartással történt adásvétel tényét a perbeli ingatlan 15.020/100.000 hányadra az alperes javára feljegyezte, és ezzel egyidejűleg a széljegyet törölte. A felperes a megváltoztatott keresetében már nem a széljegy, hanem a feljegyzett tény törlését kérte.

[48] A Pp. 172. § (3) bekezdése szerint a bíróság a megállapítási kereset előterjesztésének eljárási feltételeit hivatalból is vizsgálja. Valamely jog vagy jogviszony fennállásának vagy fenn nem állásának megállapítása iránt akkor terjeszthető elő kereseti kérelem, ha a kért megállapítás a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása érdekében szükséges, és a jogviszony természeténél fogva vagy a kötelezettség lejártának hiányában vagy valamely más okból marasztalás nem kérhető.

[49] Az alperes megalapozottan érvelt azzal a fellebbezésében, hogy a felperes elállás jogszerűségének megállapítása iránti kereseti kérelme előterjesztésének feltételei nem állnak fenn, ugyanis az a felperes keresetben megjelölt jogainak az alperessel szemben való megóvására nem alkalmas, mert a feljegyzett tény törlését nem eredményezné.

[50] A Ptk. 5:183. § alapján az ingatlan-nyilvántartási feljegyzés törlésének a feljegyzés utólagos helytelenné válása miatt van helye.

[51] Az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés c) pontja szerint keresettel kérheti a bejegyzés törlését az érdekelt, aki bizonyítja, hogy a nyilvántartott tény megváltozott. A (2) bekezdés alapján keresetindításnak az (1) bekezdés c) pontja alapján akkor van helye, ha az ingatlanügyi hatósági eljárásban a bejegyzés nem törölhető, illetve a sérelem nem orvosolható, továbbá, ha azokat eredménytelenül kísérelték meg.

[52] Figyelemmel arra, hogy a felperes keresetben megjelölt jogai megóvására törlési kereset indítható, a felperes elállás jogszerűségének megállapítása iránti keresete elutasításának van helye a Pp. 172. § (3) bekezdésében meghatározott együttes feltételek fennállásának hiányában.

[53] A törlési kereset csak a feljegyzés alapjául szolgáló adásvételi szerződések felbontását eredményező elállás jogszerűségének megállapítása esetén vezethet eredményre, ezért az elállás jogszerűsége az ítélet indokolására tartozó kérdés volt.

[54] Az alperes fellebbezése és a felperes csatlakozó fellebbezése nem támadta az elsőfokú bíróság érdemi döntésének azt az indokolását, hogy a felperes adásvételi szerződés 9.1.a) pontjára alapított elállásának a szerződésben meghatározott feltételei nem álltak fenn, ezért az adásvételi szerződés 3-9-t nem bontotta fel. A másodfokú bíróság a felülbírálati jogkörének már kifejtett korlátaira figyelemmel ezért ezt nem bírálhatta felül, kizárólag azt vizsgálhatta, hogy a felperes elállása 2021. augusztus 11. napján a szerződés 9.1.b) pontjára hivatkozva az adásvételi szerződés 3-9-től jogszerű volt-e, ezeket a szerződéseket felbontotta-e.

[55] A Ptk. 6:213. § (1) bekezdése szerint aki szerződésnél fogva elállásra jogosult, a másik félhez intézett jognyilatkozattal szüntetheti meg a szerződést. Az elállás esetén a szerződés felbontásának a szabályait kell alkalmazni, azzal, hogy elállásra a fél akkor jogosult, ha az általa kapott szolgáltatás egyidejű visszaadását felajánlja. A Ptk. 6:212. § (3) bekezdés szerint a szerződés felbontása esetén a már teljesített szolgáltatások visszajárnak. Ha az eredeti állapot természetben nem állítható helyre, a szerződés felbontásának nincs helye.

[56] Az elsőfokú bíróság a szerződés egészével összhangban helyesen értelmezte az adásvételi szerződés 9.1.b) pontjának azt a rendelkezését, amely szerint a vállalkozási szerződés bármely okból való megszűnése esetén a felperes indokolás, az érdekmúlás további bizonyítása nélkül jogosult az elállásra. Az adásvételi szerződés 9.1.b) pontja egyértelműen erről rendelkezett, ezzel szemben az alperes által hivatkozott leszűkítő értelmezést semmi nem támasztotta alá.

[57] Miután a felperest a vállalkozási szerződés bármely okból való megszűnése esetére megillette az adásvételi szerződéstől való elállás joga, ezért helyesen tartotta azt is szem előtt az elsőfokú bíróság, hogy nincs jelentősége annak, hogy a vállalkozási szerződés milyen okból szűnt meg így azt nem kellett vizsgálnia, hogy a vállalkozási szerződés megszűnése valamelyik fél szerződésszegő magatartására vezethető-e vissza. Az elsőfokú bíróság a peres felek azon egybehangzó nyilatkozata alapján – amely szerint közöttük a kivitelezési szerződés megszűnt, illetve az a teljesítést megelőzően történt – helyesen állapította meg, hogy a felperes számára a szerződés 9.1.b) pontjában meghatározott elállási jog megnyílt.

[58] A bíróságnak csak a per eldöntésének megállapítása végett kell bizonyítást elrendelni, és a jogvita elbírálása szempontjából sürgősen bizonyítást mellőznie kell [Pp. 276. § (1) és (5) bekezdés]. Figyelemmel arra, hogy az adásvételi szerződés tartalma a felek kivitelezési szerződés megszűnésére vonatkozó egybehangzó nyilatkozata alapján az elállási jog elbírálásához elegendő bizonyítékként szolgált, nem volt olyan további bizonyításra

szoruló vitás tény, amely ennek eldöntését érintette, ezért az elsőfokú bíróság a Pp. 276. § (5) bekezdés megfelelő alkalmazásával mellőzte a további bizonyítást.

[59] A Pp. 341. § alapján az ítéletben foglalt döntésnek ki kell terjednie a perben érvényesített valamennyi kereseti kérelemre, míg a Pp. 346. § (4) bekezdés szerint a tényállásban kizárólag azokat a tényállási elemeket kell feltüntetni, amelyeken az érdemi döntés alapul. Ebből következik, hogy a keresettel érvényesített jogon alapuló határozott kereseti kérelem érdemi elbírálásához vezető legkevesebb előfeltételezésen alapuló tényeket kell vizsgálni, és azokra már szükségtelen kitérni, amelyek értékelése eltérő érdemi döntéshez nem vezetne. Már csak azért sem, mert az ezzel ellentétes eljárás adott esetben újabb – a per tárgyához már nem tartozó – jogviták alapjául szolgálhat.

[60] A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a felek vállalkozási szerződés megszűnésére tett egyező nyilatkozata önmagában alátámasztja a felperes elállási jogának megnyílását, ezért nincs érdemi jelentősége, hogy a vállalkozási szerződés milyen jogi tények alapján szűnt meg.

[61] Mindezek alapján a másodfokú bíróság az alperesnek az elsőfokú ítélet indokolása elleni fellebbezését nem teljesíthette, mert a fellebbezésben megjelölt tartalommal az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása nem változtatható meg, és nem is egészíthető ki.

[62] Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperesnek az alperessel 2021. február 2. napján a helyrajzi szám 1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan 1.860/100.000, 2.070/100.000, 2.040/100.000, 2.700/100.000, 3.360/100.000, 2.240/11.500, 750/11.500 eszmei hányadára vonatkozó adásvételi szerződéstől való elállása jogszerű volt, ezeket az adásvételi szerződéseket felbontotta. Mivel a perben nem merült fel adat arra, hogy az alperes teljesített volna a felperes részére, így a félnek szolgáltatás visszaadási kötelezettsége nem állt fenn. Mindezekre figyelemmel a tulajdonjog fenntartással történt eladás jogi ténye e felbontott szerződések miatt a perbeli ingatlan 15.020/100.000 eszmei hányada vonatkozásában megváltozott, már nem áll fenn, így a felperes mint az ingatlan tulajdonosa megalapozottan kérte e feljegyzett tény törlését a bíróságtól arra is tekintettel, hogy a feljegyzett tény jogosultjának, az alperesnek a hozzájárulása nélkül az az ingatlanügyi hatósági eljárásban nem törölhető.

[63] A bíróság az Inyvtv. 26. § (8) bekezdése alapján a feljegyzett tény törlésére vonatkozó határozata alapján ezért megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a feljegyzett tény törlése iránt.

[64] Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú részítéletet a Pp. 383. § (2) bekezdés szerint a rendelkező részben foglaltak szerint részben megváltoztatta.

[65] Figyelemmel arra, hogy az alperes fellebbezése csak részben lett eredményes, a felperes csatlakozó fellebbezése sikeres volt, a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 83. § (2) bekezdés alapján úgy rendelkezett, hogy a másodfokú eljárásban a felek a költségeiket maguk viselik.

A felperes a csatlakozó fellebbezési illetéket megfizette. Az alperes a fellebbezési illeték előlegezésére kiterjedő részleges költségfeljegyzési joga folytán előzetesen meg nem fizetett, az Itv. 46. § (1) bekezdés szerint meghatározott mértékű 2.500.000 forint fellebbezési illetéket a Pp. 102. § (1) bekezdése alapján köteles az államnak megfizetni.

A Fővárosi ítéltábla tájékoztatja az alperest, hogy a fellebbezési illeték az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 78. § (4) bekezdés szerint a jogerőre emelkedést követő 60. napon válik esedékessé, és az illeték megfizetésénél közleményként fel kell tüntetni az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős bírósági határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát [30/2017. (XII.27.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés e) pont].

Budapest, 2024. április 24.

Dr. Pusztai Anita s.k.

a tanács elnöke

Dr. Ócsai Beatrix Márta s.k.

előadó bíró

Dr. Bleier Judit s.k.

bíró