



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 4.Pf.20.027/2026/8.

A felperes:

Felperes1
felperes címe

A felperes képviselője:

ügyvéd1 egyéni ügyvéd
ügyvéd1 címe

Az alperesek:

Alperes1 I. rendű
alperesek címe
Alperes2 II. rendű
alperesek címe

Az alperesek képviselője:

ügyvéd2 Ügyvédi Iroda – ügyvéd2 ügyvéd az I-II. rendű alperes képviseletében
ügyvéd2 címe

A per tárgya: eredeti állapot helyreállítása

Az elsőfokú bíróság: Budapest Környéki Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 20.P.20.193/2025/17.

A fellebbezést benyújtó fél: felperes, I-II. rendű alperesek

Í t é l e t

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel nem támadott részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését helybenhagyja.

Kötelezi a felperest 48.000 (negyvennyolcezer) forint, az alpereseket egyetemlegesen 2.500.000 (kétfmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket fizessenek meg az államnak a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételi számlájára e határozat jogerőre emelkedésének napjától számított 60 napon belül.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] A Fővárosi Ítéltábla 4.Pf.20.688/2024/5. számú, az elsőfokú bíróság 20.P.20.672/2022/30. számú ítéletét hatályon kívül helyező és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasító végzését követően megismételt eljárásban a felperes a keresetét akként tartotta fenn, hogy kötelezni kérte az alpereseket egyetemlegesen 33.938.785 forint és késedelmi kamatai megfizetésére eredeti állapot helyreállítása címén, melyből másodlagosan 8.938.785 forintot jogalap nélküli gazdagodás címén kért megítélni. Ezen túlmenően egyetemlegesen kérte alperesek kötelezését 20.000.000 forint és ennek 2022. október 26. napjától számított késedelmi kamatai megfizetésére.

[2] Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Vitatták, hogy a felperes elállása jogszerű volt, továbbá azt is, hogy a felperes rovására jogalap nélkül jutottak vagyoni előnyhöz, figyelemmel arra, hogy a felperes együttműködési kötelezettségét megszegt és közbenső szerződösszegése áll fenn a teraszkorlát tekintetében.

[3] Az alperesek viszontkeresetet terjesztettek elő a településnév belterület, hrsz1ú ingatlan tulajdoni lapjának III. részéről a határozat1 számú határozattal bejegyzett tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének törlése iránt az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 62. § (1) bekezdés c) pontja alapján.

[4] A felperes a viszontkeresetre előterjesztett ellenkérelmében azzal ismerte el a viszontkeresetet, hogy az alperesekkel az eredeti állapot helyreállítása körében elszámolnak, az elszámolás megtörténtéig öt visszatartási jog illeti meg.

[5] Az elsőfokú bíróság az ítéletében kötelezte az alpereseket, egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 33.938.785 forintot, ennek 2022. október 26. napjától számított késedelmi kamatait, továbbá 20.000.000 forintot és ennek 2022. október 26. napjától számított késedelmi kamatait, valamint 1.150.073 forint perköltséget. Az elsőfokú bíróság az ítélet jogerőre emelkedésével egyidejűleg elrendelte a településnév belterület, hrsz1ú kivett lakóház, udvar megnevezésű 773 m² területű, természetben alperesek címe szám alatti ingatlan tulajdoni lapjának III. részéről a határozat1 számú bejegyző határozattal bejegyzett tulajdonjog fenntartással történt eladás törlését. Kötelezte az I-II. rendű alpereseket egyetemlegesen 4.000.000 forint feljegyzett eljárási illeték megfizetésére.

[6] Az elsőfokú bíróság az ítéletének indokolásában megállapította, hogy a peres felek között 2022. április 26. napján a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi. V. törvény (Ptk.) 6:215. § (1) bekezdésében meghatározott adásvételi szerződés jött létre, a településnévi hrsz1ú ingatlanra, 190.000.000 forint vételáron. A felperes a szerződés aláírásakor 20.000.000 forint foglaltat megfizetett, majd később még 5.000.000 forint vételárelőleget átadott az alpereseknek. A fennmaradó vételár fizetési kötelezettség attól függően terhelte a felperest, hogy a szerződés 13. pontjában kikötött és alperesek az általuk vállalt munkákat elvégezték-e, valamint a használatbavételi engedélyt beszerezték-e, a felépítmény a térképen feltüntetésre került-e a szerződésben meghatározott határidőre. Tényként állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a teraszkorlát beépítése a használatbavételi engedély kiadásának előfeltétele volt. A szerződés 13. pontja szerint az ott írt munkálatokat az alperesek a saját költségükön végeztetik el, kivéve a teraszkorlátot, mely tekintetében annak költsége 1.500.000 forintig az alpereseket, míg e felett a felperest terheli. A felperes külön megállapodással az adásvételi szerződésben rögzítetteket meghaladó munkálatokat is megrendelt, e körben anyagi eszközöket, alapanyagokat is rendelkezésre bocsátott. Az elsőfokú bíróság ebből azt a következtetést vonta le, hogy a felperes eldönthette, kiválaszthatta az általa megvásárolt ingatlan befejezési munkálatait oly módon, hogy azt a saját ízlése szerinti anyagokkal végezzék el. Tanúvallomás alapján megállapította, hogy a teraszkorlát kiválasztása a felperes feladata volt. A felperest a szerződés 13. pontjában foglalt munkálatok tekintetében csak a teraszkorlát kiválasztásának kötelezettsége terhelte, a kiválasztást követően a megvásárlás, az anyagköltség, a munka elvégzése és a munkadíj megfizetése a II. rendű alperes feladata volt. Szintén tanúvallomás alapján megállapította, hogy a burkolási munkák a teraszkorlát kiválasztása után történhettek. Rámutatott, hogy a szerződő feleket a Ptk. 6:62. § (1) bekezdése alapján együttműködési és tájékoztatási kötelezettség terhelte. A teraszkorlát kiválasztása felperes kötelezettsége volt, így a beépítése körében együttműködési kötelezettség terhelte, elől kellett járnia saját teljesítésével ahhoz, hogy a burkolási munkákat a felső terasznál el tudják végezni. A felperes 2022. szeptember 5. napján talált olyan teraszkorlátot, amely az adásvételi szerződés 13. pontjában írt 1.500.000 forintért megvásárolható volt, erről a II. rendű alperest tájékoztatta. A felperes által így kiválasztott teraszkorlát megvásárlása, vételárának kifizetése, beépítése azonban már alperesi szerződéses feladat volt. Tehát a felperes nem mulasztotta el a Ptk. 6:150. § (1) bekezdésében meghatározott, öt terhelő szerződéses intézkedés megtételét, ezért az alperesek alapos okkal a felperes közbenső szerződésszegésére nem hivatkozhattak. A használatbavételi engedély

kiadásának feltétele a teraszkorlát elkészítése volt, mely az alperesek mulasztása folytán nem készült el. Ezzel hozható összefüggésbe, hogy az alperesek a használatbavételi engedélyt az adásvételi szerződésben vállalt 2022. szeptember 30-i határidőig nem tudták beszerezni, valamint a felépítmény térképi feltüntetése sem történt meg. Az alperesek így a Ptk. 6:137. §-a értelmében szerződést szegtek. A felperes e szerződésszegésre hivatkozással alappal állt el a Ptk. 6:140. § (1) bekezdésére tekintettel a szerződéstől. A jogszerű elállás folytán a szerződés a Ptk. 6:212. § (1) bekezdés alapján megszűnt. Az alperesek a hátralékos vételár tekintetében vitatták a felperes teljesítőképességét. E körben a tanúvallomásokat a felperes határidőben való teljesítőképességének igazolására elfogadta, rámutatva, hogy nem tartozott hatáskörébe annak vizsgálata, hogy a tanúvallomások megfelelnek-e a valóságnak, illetve, hogy a tanúk rendelkeztek-e azzal a pénzzel, amit a felperesnek kölcsön kívántak volna nyújtani. Az elsőfokú bíróság részletesen kifejtette, hogy a perfelvétel lezárása előtt a perfelvételi nyilatkozat megtételének lehetőségét biztosította. Ugyanakkor nem volt feladata, hogy a perfelvételi szakban megismert fennmaradási engedély tartalmára figyelemmel további anyagi pervezetést végezzen, illetőleg további tények felkutatására tegyen intézkedést. Tényként állapította meg, hogy a felperes és a II. rendű alperes között szóban vállalkozási szerződés jött létre, amely az adásvételi szerződéshez kapcsolódott, ebből következően a felperes írásbeli elállása a vállalkozási szerződéstől való elállásra is vonatkozott. A Ptk. 6:213. § (1) bekezdés alapján, a 6:212. § (3) bekezdése szerint a felperes által megfizetett 20.000.000 forint foglalót és 5.000.000 forint vételárelőleget, valamint a vállalkozási szerződés keretei között a felperes által vásárolt ingatlanra vitt, illetőleg anyagvásárlásra átadott pénzüsszegek elszámolásának is helye volt. A kapott szolgáltatásokat így vissza kellett téríteni, figyelemmel arra is, hogy a vállalkozási szerződés keretei között a felperes által átadott anyagok részben beépítésre kerültek, a pénzeszközök pedig munkadíj címén a II. rendű alperes által a vállalkozók felé kerültek kifizetésre. Szakértői bizonyításra utólagos bizonyítási indítvány nem került előterjesztésre, így a vállalkozási szerződés vonatkozásában a Ptk. 6:212. § (2) bekezdése alapján határozott az alperesek birtokába került anyagok és pénzüsszegek visszatérítéséről. Az adásvételi szerződés és a vállalkozói szerződés alapján így összesen 33.938.785 forintot teljesített a felperes az alperesek részére, mely összeg visszafizetésére kötelesek az alperesek. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alperesek megszegték az adásvételi szerződés 8., 13., 14. pontjait, a szerződés megghiúsulásáért felelősek, ezért a Ptk. 6:185. § (2) és (3) bekezdése alapján a kapott foglaló kétszeres összegének visszafizetésére kötelesek. A késedelmi kamatról a Ptk. 6:48. § (1) bekezdés alapján határozott.

[7] Az elsőfokú bíróság a viszontkeresetet is megalapozottnak tartotta, amelynek előterjesztésekor még az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés c) pontja hatályban volt, majd időközben hatályba lépett a 2021. évi C. törvény (új Inyvtv.), amelynek 70. § b) pontja megegyezik a régi Inyvtv. rendelkezésével. A 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet 18. pontja a tulajdonjog fenntartásához kapcsolódó vevői jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jognak mondja ki. A Ptk. 6:216. §-ában szabályozott tulajdonjog fenntartás a dolog tulajdonjogának az adásvétel útján történő eladásához kapcsolódó jogintézmény, így az az eladó tulajdonjogát védi. A felperest a tulajdonjog-fenntartás jogintézményére hivatkozva a tulajdonjog-fenntartás törléséhez való hozzájárulás tekintetében a Ptk. 139. § alapján visszatartási jog nem illette meg. Ezért a viszontkeresetnek az új Inyvtv. 58. § (1) bekezdés, 70. § (1) bekezdés b) pontja alapján helyt adott. A perköltségről a Pp. 83. § (1) bekezdés alapján határozott, míg az illetékről az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 39. § (3) bekezdés b) pontja szerint.

[8] A felperes és az alperesek éltek fellebbezéssel az elsőfokú ítélet ellen.

[9] A felperes fellebbezésében az ítélet részbeni megváltoztatását kérte oly módon, hogy a tulajdonjog-fenntartással történt eladás törléséről szóló rendelkezésre az alpereseket terhelő fizetési kötelezettség teljesítését követően kerüljön sor. Rámutatott arra, hogy a Ptk. 6:139. §-a szerint visszatartási jog illeti meg az alperesi szerződösszegésre tekintettel. Másrészt a Ptk. 6:119. § (2) bekezdése szerinti hatálytalan szerződés vonatkozásában alkalmazandónak tartotta a 6:112. § (1) és (2) bekezdése alapján azt, hogy az eredeti állapot helyreállítása során gondoskodni kell az értékegyensúly fenntartásáról. Megítélése szerint nincs jogszabályi akadálya, hogy elállás esetén is alkalmazásra kerüljön a szerződés hatálytalanságára vonatkozó törvényi rendelkezés, mivel tény, hogy az elállással érintett szerződés már nem hatályos, amely helyzetnek a jogkövetkezménye a hatálytalan szerződésre vonatkozó rendelkezés. Így az ingatlan-nyilvántartási törvény hatálybalépésének időpontja „az alpereseket terhelő fizetési kötelezettség teljesítését követően” és nem feltétel tűzésként értékelhető. Hangsúlyozta, hogy az értékegyensúly azt jelenti, hogy a felek visszaszolgáltatási kötelezettségét egymásra tekintettel párhuzamosan kell teljesíteni, tehát az alperes visszafizeti a felvett vételárelőleget és ezután törölhető a felperes joga az ingatlan-nyilvántartásból.

[10] Az alperesek a fellebbezésükben az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását kérte akként, hogy a másodfokú bíróság a marasztalásuk tökeösszegét 13.938.785 forintra, míg az államnak fizetendő illeték összegét 1.033.674 forintra szállítsa le, ezen túlmenően a keresetet utasítsa el. A fellebbezésüket egyrészt arra alapították, hogy a felperes az adásvételi szerződés 8. pontjában meghatározott határidőt jóval meghaladóan választotta ki a korlátot. Vitatták, hogy a beszerezni kívánt korlát vételárára 1.500.000 forint elegendő lett volna. A költségekről való egyeztetést a felperes nem kezdeményezett és arra vonatkozóan sincs adat, hogy miért nem adta le végül a korlátra a megrendelést. Megítélése szerint a felperesnek kellett megrendelnie a korlátot, kérnie a kiszállítást. Ezt a felperes felesége tanúvallomásában elismerte. Álláspontjuk szerint a felperes akkor hivatkozhatna joggal a használatbavételi engedély határidőben történő megszerzésének elmaradására, ha és amennyiben nem 2022. július 31-ig és nem is 2022. szeptember 30-ig, hanem már jóval korábban kiválasztja a pontosan megnevezett, azonosítható korlátot és rendelkezésre bocsátja az 1.500.000 forinton felüli szükséges összeget az anyagdíj, szállítás, összeszerelés stb. együttes költségére figyelemmel. A szeptember 5-i kiválasztási időpont megítélésük szerint nem felelt meg a szerződéses feltételeknek, illetőleg annak alapján a feleket terhelő együttműködési kötelezettség teljesítésének, mivel ezáltal a II. rendű alperes határidőben való teljesítése nem volt lehetséges. Azt sem igazolta a felperes, hogy a kiválasztott korlát a szaküzlet rendelkezésére állt. Utaltak arra is, hogy a használatbavételi engedély megszerzése is kb. hat hét lett volna, így már nem állt volna elegendő idő a rendelkezésükre a használatbavételi engedély határidőben történő megszerzésére. Így vitatták, hogy a szerződösszegésük okozta volna a korlát beépítésével kapcsolatos késedelmet. Továbbra is a felperes közbenso szerződösszegésére hivatkoztak, miután megfelelő határidőben nem választotta ki a korlátot és csak a szerződéses határidő leteltét követően tájékoztatta a II. rendű alperest, továbbá nem rendelte meg a korlátot és nem is finanszírozta a beépítés ráeső részét. Mindezen túlmenően rámutattak, hogy a felperes azt sem bizonyította kellőképpen hitelesen, hogy ténylegesen rendelkezésére állt a vételár hátralévő része legkésőbb 2022. szeptember 30. napján. A

meghallgatott tanúk rokonok, tényelőadás és bizonyítás arra vonatkozóan nem volt, hogy miből állták volna ezt az összeget, rendelkezésükre állt-e, így megítélésük szerint bizonyítatlan maradt, illetőleg csak az állapítható meg, hogy a felperesnek saját erőből nem állt rendelkezésére a vételár 2022. szeptember 30. napján. Jogsértőnek tartotta, hogy az elsőfokú bíróság a kölcsönösszeg rendelkezésre állását firtató kérdéseinek feltevését nem engedte meg. Kifogásolták, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd nem végzett semmilyen pénzmossási ellenőrzést és vizsgálatot arra vonatkozóan, hogy a vevőnek milyen forrásból áll rendelkezésére a nagy összegűnek tekinthető vételár. Fenntartották állításukat, miszerint a felperes nem tudta volna kifizetni a vételárat a határidőig. Ezen okból sem állhatott a felperes elállása okozati összefüggésben az alpereseknek felrótt szerződésszegéssel, a teljesítés megghiúsulásáért a felperes felelt. Így a Ptk. 6:185. § (3) bekezdése alapján a felperes elveszíti a foglalót, azaz az adásvételi ügylet megghiúsulásáért nem ők felelnek, hanem a felperes, így a foglaló kétszeresének visszafizetésére kötelezését mellőzni kérték az ítéletből. Erre tekintettel a pernyertesség arányának módosulása miatt az illetékfizetési kötelezettségük mértékének a megváltoztatását is kérték.

[11] A felperes a fellebbezési ellenkérelmében a fellebbezését meghaladóan az ítélet helybenhagyását kérte. Kiemelte az adásvételi szerződés 8. és 13. pontját, a fennmaradási engedélyben írtakat. Vitatta, hogy a felesége tanúként az alperesek által hivatkozott kijelentést tette volna. Rámutatott: elállás hiányában nem következett volna be a vételár fizetési kötelezettsége. Nem tartotta a jelen perben vizsgálhatónak a vételár fizetési képességét. Azt alperesek új állításának tartotta, hogy a vételár fizetési kötelezettségének teljesítésére nem lett volna képes, az utólagos bizonyítási indítványnak nem volt helye. A bizonyítási indítványnak nem adott helyt a bíróság, így mindezek alapján ez már nem is közbenső szerződésszegés a Ptk. 6:150. §-ára tekintettel, mivel a vételár fizetés elmaradása nem gátolta az alpereseket a szerződés teljesítésében, de nem is előzetes szerződésszegés, hiszen az alperesi szerződésszegés már bekövetkezett korábban.

[12] Az alperesek fellebbezési kérelmüket változatlanul fenntartották, észrevételezték a tanúvallomásokra történt hivatkozással a felperes fellebbezési ellenkérelmében foglaltakat. Rámutattak, hogy az építmény megkapta a fennmaradási engedélyt, a hiányosságok, szabálytalanságok kiküszöbölhetők voltak, az épület rendeltetésszerű biztonságos használatra alkalmas volt. A felperes ezzel kapcsolatos új kifogásai a másodfokú eljárásban nem vehetők figyelembe. Fenntartották a vételár hiányával kapcsolatos érvelésüket, illetőleg a korlát kiválasztásának elmaradásával kapcsolatban kifejtetteket is.

[13] A Fővárosi Ítéltábla a Pf.7. sorszámú végzésében megállapította, hogy az elsőfokú ítélet a vételár előleg jogcímén 5.000.000 forint, jogalap nélküli gazdagodás jogcímén 8.938.785 forint, azaz 13.938.785 forint és kamatai visszafizetésére kötelező rendelkezése vonatkozásában 2026. január 27. napján jogerőre emelkedett.

[14] A Fővárosi Ítéltábla a felek tárgyalás tartása iránti kérelme hiányában a fellebbezéseket a Pp. 376. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el, a fellebbezési kérelmekhez kötötte.

[15] A fellebbezések nem alaposak.

[16] A nem vitás tényállás szerint a peres felek között ingatlan adásvételi szerződés jött létre azzal, hogy a szerződés 13. pontjában rögzített munkálatokat az eladó végzi el. Az ezt meghaladó munkákra a felperes és a II. rendű alperes között vállalkozási szerződés is létrejött. Az adásvételi szerződés 13. pontjában rögzítetteket az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló egyéb bizonyítékokra is tekintettel helytállóan értelmezte és helyesen állapította meg, hogy a teraszkorlát beépítése is az eladók kötelezettsége volt, amelynek költségét 1.500.000 forinton felül a vevő viseli. Nem vitatott, hogy a teraszkorlát beépítése a használatbavételi engedély kiadásának feltétele. A szerződés szerint a használatba vételi engedély megszerzésének határideje 2022. július 31., de legkésőbb 2022. szeptember 30. napja volt. Az eladónak így ezen időpontig az adásvételi szerződés értelmében a 13. pontban rögzített munkákat el kellett végeznie, így a teraszkorlátot is be kellett építenie. Tény, hogy a felperes a korlátot kiválasztotta, az azonban nem volt bizonyított, hogy a felek megállapodása kiterjedt volna arra is, hogy a felperesnek kellett volna megrendelnie a korlátot. Az is bizonyított volt, hogy a korlát felszerelését a burkolat elkészültének meg kellett volna előznie. Ugyanakkor tény, hogy a burkolat nem készült el a felperes általi korlát kiválasztásának időpontjában sem. Az alperesek hivatkoztak a felperes feleségének tanúvallomására, amely éppen azt támasztotta alá, hogy a burkolat még nem volt készen. A korlátot a burkolathoz kellett volna igazítani, így a burkolat hiányában a korlát megrendelésének hiánya ezért sem eshetett a felperes terhére. A burkolat elkészítése nem vitásan az eladók kötelezettsége volt. Arra nem volt adat, hogy az eladónak az adásvételi szerződés 13. pontjában írt erkélykorlát beépítésének elvégzéséhez szükséges lett volna a vevő részéről meghatározott cselekmény elvégzése, így a korlát megrendelése, annak igazolása, hogy az általa kiválasztott korlát rendelkezésre áll, illetve, hogy megállapodtak volna a határidőben, hogy meddig kell a korlátot kiválasztani. A vevőt a korlát vételárából csak az 1.500.000 forinton felüli összeg terhelte, azonban arra adat nem volt, hogy a korlát költsége ezen összeget mindenképpen meghaladta volna, így a vevőnek előre kellett volna azt teljesítenie. Mindezek kiemelésével a felperes közbenső szerződésszegése nem volt megállapítható, így az sem, hogy kizárólag amiatt, hogy a felperes nem választotta ki időben a korlátot és nem rendelte meg, nem volt tartható a szerződésben meghatározott teljesítési határidő.

[17] A vételárhátralék rendelkezésre állása körében a bizonyítás körét meghaladta az az alperesi elvárás, miszerint a tanúknak igazolniuk kellett volna, hogy ténylegesen és miből állt rendelkezésükre az általuk meghatározott összeg, amit a felperesnek kölcsön adhattak volna. Az elsőfokú bíróság helytállóan mutatott rá, hogy nem tartozik a tanúmeghallgatás körébe annak feltárása és külön bizonyítása, hogy a tanúk tényelődása valós volt-e.

[18] Az okiratszerkesztő ügyvédnek nem feladata annak vizsgálata, hogy a vevőnek rendelkezésre áll-e és milyen forrásból a vételár. A vételár teljesítésének kötelezettsége a vevőt terheli, a vételárat az eladónak kell teljesíteni. A szerződéses jogviszonyban az ügyvéd kívülálló harmadik személy, akinek az ügyvédi megbízása kizárólag az adásvételi szerződés mint okirat megszerkesztésére irányult. Mindezen túlmenően az adásvételi szerződés 8. pontja

értelmében a teljesítésben az eladóknak kellett elől járnia, mivel a felperes vételár hátralék fizetési kötelezettségének feltétele a használatbavételi engedély megléte volt. Ebből az is következik, hogy amennyiben az eladók nem teljesítik határidőben a szerződés 13., 18. pontjában foglaltakat, a 8. pont szerinti határidőig a használatbavételi engedélyt nem szerzik meg, a vevő vételárhátralék fizetési kötelezettsége nem áll be. A lefolytatott bizonyítás eredményeként az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg az alperesek szerződésszegését, amelyre tekintettel a felperes elállása jogszerű volt, a szerződés ezen ok folytán megszűnt. A megszűnt szerződés tekintetében annak már nem volt jelentősége, hogy a felperes a vételárhátralék teljesítésére képes volt-e. Ezért a fellebbezésben az e körben hivatkozottaknak ügydöntő jelentősége nem is lehetett. Egyebekben a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján nem volt kétséget kizáró tényként megállapítható, hogy a felperes nem lett volna képes a vételárhátralék teljesítésére.

[19] Az elsőfokú bíróság arra is alappal vont le következtetést, hogy az adásvételi szerződéstől való elállás egyúttal a vállalkozási szerződéstől elállást is tartalmazott. A szerződések megszűnésére tekintettel a felek között elszámolási viszony keletkezett. Az alperesek szerződésszegése folytán a kapott foglaló kétszeres összegének a megfizetésére kötelesek a Ptk. 6:185. § (2)-(3) bekezdése alapján.

[20] Az elsőfokú bíróság alpereseket marasztaló döntése a fentieket meghaladóan nem volt fellebbezéssel támadott, míg az elsőfokú bíróság marasztaló döntése megalapozott volt. Ebből következően az alpereseknek az illeték mértékét támadó fellebbezése nem foghatott helyt.

[21] Az elsőfokú bíróság a viszontkeresetről, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törléséről az irányadó jogszabályok felhívásával helytállóan határozott. A tulajdonjog-fenntartással történő eladás jogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése az eladó tulajdonjogát védő intézmény a vevő vételár teljesítéséhez kötött. A jelen esetben azonban az alperesek szerződésszegése került megállapításra, amelyből következően a felperes vételárhátralék fizetési kötelezettsége nem állt be és a tulajdonjog átszállása sem következhetett be. A szerződés megszűnésének következményeként az elsőfokú bíróság helytállóan rendelkezett az új Inytv. 58. § (1) alkalmazásával a törlésről. A törlésnek a felperesi fellebbezésben megkívánt feltételnek jogszabályi alapja nincs. A Ptk. 6:139. § szerinti visszatartási jog intézménye fel sem merülhetett, az a felperest nem illette meg. A felperesi érvelés e körben alaptalan. A jelen esetben az alpereseket terheli a szerződésszegés folytán teljesítési kötelezettség, míg a felperesnek nincs olyan kötelezettsége, amit az alperesek teljesítéséig visszatartathatna. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog törléséhez a felperes nyilatkozatát nem kívánja meg az új Inytv., az egyéb olyan tényadatokon alapul, amelyek függetlenek a felperes minden további feltételétől, teljesítésétől. A peres felek közötti szerződések nem hatálytalanok, nem érvénytelenek, így a Ptk. 6:119. § (2) bekezdés és a 6:112. § (1)-(2) bekezdés alkalmazása fel sem vetődhetett. A jelen esetben a szerződés elállás következtébeni megszűnése folytán a felek között egy elszámolási kötelezettség keletkezett. A Ptk.-nak nincs olyan rendelkezése, amely az elállás folytani szerződés megszűnésére a hatálytalan, illetve érvénytelen szerződésre vonatkozó, a felperes által felhívott jogszabályhelyeket alkalmazni rendelné. A szerződés megszűnése, a szerződés hatálytalansága, a szerződés érvénytelensége

eltérő jogintézmény, eltérő tényekből eredő jogkövetkezményt von maga után a szerződéses jogviszonyokban. Mindezek kiemelésével a felperes fellebbezése is alaptalan volt.

[22] A kifejtettek értelmében az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján a Pp. 386. § (4) bekezdésre is figyelemmel indokaira tekintettel helybenhagyta.

[23] A felperes és az alperesek fellebbezése is eredménytelen volt, ezért a másodfokú eljárásban felmerült költségeiket maguk viselik.

[24] Az ítéltábla a felperes illetékfeljegyzési joga és az alperesek fellebbezési illetékre kiterjedő részleges költségfeljegyzési joga folytán meg nem fizetett fellebbezési illetékről a Pp. 102. § (1) bekezdése alapján határozott, figyelemmel az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 78. § (4) bekezdésére és a 26/2022. (XII.6.) IM rendelettel módosított 30/2017. (XII.27.) IM rendelet 3. §-ában foglaltakra.

A másodfokú bíróság tájékoztatja a feleket, hogy a fizetendő illeték a határozat jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé. Az illetéknek a rendelkező részben megjelölt illetékbevételei számlára történő megfizetése során közleményként kell feltüntetni az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős bírósági határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát. Figyelmezteti a feleket, ha az illetéket annak esedékességekor nem fizetik meg, az adózás rendjéről szóló törvény rendelkezései szerint késedelmi pótlékot kell fizetniük.

Budapest, 2026. május 26.

Dr. Molnár Ágnes s.k.
a tanács elnöke

Dr. Merőtey Anikó s.k.
előadó bíró

Dr. Szentpáli Judit s.k.
bíró