



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 16.Gf.40.083/2025/6-II.

A felperesek:

I. rendű felperes: I. rendű felperes „felszámolás alatt”

(I.-II. rendű felperes címe.)

II. rendű felperes: II. rendű felperes „felszámolás alatt”

(I.-II. rendű felperes címe)

A felperesek képviselője:

Rédei és Pál Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Pál András ügyvéd)

(I.-II. rendű felperesi jogi képviselő címe.)

Az alperes:

I. rendű alperes: I. rendű alperes

(I. rendű alperes címe)

Az alperes képviselői:

Dr. Papp Zsanett Diána ügyvéd I. rendű alperesért

(I. rendű alperesi jogi képviselő címe)

A per tárgya: bérleti szerződés semmisségének megállapítása

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 33.G.42.476/2023/28.

A fellebbezést benyújtó fél: I. rendű alperes

Részítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja és az I. – II. rendű felperesek elsődleges és másodlagos keresetének a szerződés érvénytelensége megállapítására irányuló részét elutasítja.

Az elsőfokú bíróság ítéletét a harmadlagos, negyedleges, ötödleges és hatodlagos kereset tárgyában – a perköltségre is kiterjedően – hatályon kívül helyezi, és ebben a körben az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasítja, ezt meghaladóan helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű és a II. rendű felpereseket, hogy 15 (tizenöt) napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az I. rendű alperesnek 3.770.000 (hárommillió-hétszázhetvenezer) forint másodfokú perköltséget.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] A felperesek megváltoztatott keresetükben elsődlegesen kérték, hogy a bíróság állapítsa meg az I. rendű és a II. rendű felperes, továbbá az időközben felszámolás folytán megszűnt I. rendű felperes. II. rendű alperes mint bérbeadó, valamint az I. rendű alperes mint bérlő között 2017. május 31-én létrejött bérleti szerződés semmisségét annak módosításaira is kiterjedően a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:95. §-a alapján jogszabályba ütközés folytán, másodlagosan a Ptk. 6:96. §-ára alapítottan mivel nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközik. Kérték továbbá az alpereseknek az elsődleges-, illetőleg a másodlagos kereseti kérelemben foglaltak túrésére kötelezését. Harmadlagosan a bérleti szerződés III. számú módosítása semmisségének megállapítását a Ptk. 6:95. §-a alapján, negyedlegesen a III. számú módosítás semmisségének megállapítását a Ptk. 6:96. §-a alapján kérték. Ötödlegesen a bérleti szerződés V. számú módosítása semmisségének megállapítását a Ptk. 6:95. §-a, hatodlagosan a Ptk. 6:96. §-a alapján kérték. A harmadlagos - hatodlagos kereseti kérelmek egymással, és az elsődleges, másodlagos kérelmekkel eshetőleges viszonyban állnak, és arra az esetre terjesztették elő, ha a bíróság megítélése szerint a bérleti szerződés semmissége nem a szerződés megkötésekor, hanem a szerződés későbbi létszakaszában a módosításokkal következett be.

[2] Az érvényesíteni kívánt jog körében az elsődleges kereseti kérelem vonatkozásában a büntetőeljárásról szóló 1998. évi XIX. törvény (a továbbiakban: rBe.) 159. §-át, 160/A. §-át; a Ptk. 5:30. §-át, 6:95. §-át, 5:165. §-át, 5:166. §-át, 5:170. §-át, 5:171. §-át, 5:173. §-át, valamint az ingatlannyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 5. §-át, míg a másodlagos kereseti kérelmük vonatkozásában a Ptk. 6:96. §-át jelölték meg. Hivatkoztak továbbá a Ptk. 6:88. §-ára, 6:108. – 115. §-ára, a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Csődtv.) 1. §-ára, 46-48. §-ára, 79/A. §-ára.

[3] Előadták, hogy a felszámolás alá került I. rendű és II. rendű felperesek, illetve a megszűnt II. rendű alperes mint bérbeadók a bérleti szerződést nem a pályázaton nyertes ajánlattevővel kötötték meg, hanem az általa „kijelölt” I. rendű alperessel. 2017. július 31. – 2023. március 11. között előírányzott 260.000.000 forint bérleti díj helyett mindössze 72.171.600 forint díjfizetés történt. Az I. rendű alperes javára történt kifizetések, elismert hitelezői igények és megtérítési igény elszámolások miatt a szerződés pénzügyi egyenlege mínusz 300.000.000 forint volt, így negatív eredményt mutatott. Az I. rendű alperes további 300.000.000 forintos hitelezői igényt kívánna érvényesíteni az I. rendű felperessel szemben. A bérleti szerződés 2031. október 1-ig határozott időtartamra szól, ami 5 évvel meghosszabbítható I. rendű alperes egyoldalú nyilatkozatával, és rendes felmondással nem szüntethető meg. A szerződésmódosítások alapján a szerződésben a bérleti díj korrekciójára sincs lehetőség. A szerződéssel elővásárlási jogot is alapítottak az I. rendű alperesi bérlő javára. Ezen szerződési rendelkezések sértik a hitelezői érdekeket és a felszámolási vagyonnal való felelős gazdálkodást. Az I. rendű, a II. rendű felperes felszámolási eljárásában jogszabályváltozás folytán a Csődtv. 79/A. § (2) bekezdés e) pontja alapján büntügyi hitelezői igénybejelentésre került sor. A bíróság az addig kijelölt felszámolókat hivatalból felmentette és a felszámoló2ot jelölte ki új felszámolónak, I. rendű és II. rendű felperesek ingatlanvagyonára büntetőjogi zár alá vételre került.

[4] Hangsúlyozták, hogy az ingatlanokon – a bérleti szerződés megkötésekor a II. rendű alperes tulajdonát képező ingatlan kivételével – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett büntügyi zár alá vétel került elrendelésre vagyonek Kobzás biztosítása céljából. A rBe. 159. § (1) bekezdése és a Ptk. 5:30. § (1) bekezdésének együttes értelmezéséből az a következtetés vonható le, hogy – mivel a rBe.-nek a zár alá vételre vonatkozó rendelkezése felfüggeszti a rendelkezési jogot – az ingatlanok tulajdonosai, így a korábbi felszámolók nem voltak jogosultak az ingatlanok birtokbaadására, használatának átengedésére, ezért a bérleti szerződés a Ptk. 6:95. §-a szerint jogszabályba ütközés folytán semmis. A rBe. 160/A. §-ára utalással állították, hogy a bérleti szerződés és módosításai időszakában a bérleményen az érték-megőrzésen túlterjeszkedő, értéknövelő beruházások történtek.

[5] A másodlagos keresetük indokaként arra hivatkoztak, hogy a szerződés jóerkölcsbe ütközik a Ptk. 6:96. §-a alapján figyelemmel a felszámolási eljárás speciális törvényi céljaira, a bérleti szerződés időtartalmára, a bérleti díj bevételekre és az elszámolás pénzügyi szaldójára; az ingatlanon végzett beruházás és annak elszámolása miatt; a bérlőnek a nyertes pályázattól eltérő személye miatt; a Csődtv.-be ütköző I. rendű alperesi beszámítások miatt; az óvadék hiánya miatt, az elővásárlási jog kikötése miatt; a tulajdonosi jogok korlátozása, valamint a helyrajzi szám4 hrsz.-ú bérlemény adásvétele miatt.

Álláspontjuk szerint a felek a bérleti szerződéssel az I. rendű alperesnek tudatosan biztosítottak egyoldalúan privilegizált helyzetet, a szerződések célja a felszámolási vagyona tartozó vagyonelemek elvonása a hitelezők elől, ami nyilvánvalóan ellenétes a társadalom általános értékítéletével és sérti az általánosan elfogadott erkölcsi normákat. A BH2012. 3.69. döntésre utalva hangsúlyozza, hogy a tisztességes és jóhiszemű eljárás követelményeivel nem fér össze az, hogy a felperesek, fizetéseképtelenségük tudatában adják bérbe az adós egyetlen ingatlanát és hosszú távú kötelezettségeket vállalnak a hitelezők hátrányára.

[6] Az I. rendű alperes írásbeli ellenkérelmében kérte a kereset elutasítását. Vitatta, hogy a felperesek által megjelölt bérleti szerződés és annak módosításai a Ptk. 6:95. §-ába vagy a 6:96. §-ába ütközésük folytán semmisnek, és ezáltal érvénytelennek minősülnének. Álláspontja szerint a bérleti szerződés megkötésekor a zár alá vétel hatálya az ingatlanok bérbeadását, hasznosítását nem akadályozta, ugyanis az főszabályként csak a rendelkezési jogot érinti, a Ptk. 5:13. § (2) bekezdés szerinti birtoklás, használat, hasznosítás és hasznok szedésének jogát nem. Hangsúlyozta továbbá, hogy a rBe. nem fűzi a semmisség jogkövetkezményét a zár alá vétel megsértéséhez, ezért a szerződés nem lehet semmis.

[7] Álláspontja szerint a szerződés jóerkölcsbe ütközésére való felperesi hivatkozás is megalapozatlan. Kiemelte, hogy a felperesek által állított érvénytelenségi okoknak a szerződés megkötésekor kell fennállnia. A felperesek keresetüket valójában a feltűnő értékaránytalansági kifogásra alapítják, ami elkésett, ugyanakkor a bérleti díj alacsony voltára való hivatkozás megalapozatlan azért is, mivel a szerződés megkötését nyilvános pályázat és ártárgyalás előzte meg, így a piacon elérhető legmagasabb bérleti díjon kötötték meg a szerződést. A pályázati felhívás nem tartalmazott tiltást akörben, hogy a pályázó maga helyett mást jelöljön ki a bérleti szerződés megkötésére, így arra jogszerűen került sor, az nem sérti az általánosan elfogadott erkölcsi normákat. Vitatta, hogy a bérleti jogviszony időtartama alatt a Csódtv.-be ütköző beszámítások történtek. Nem jogszabálysértő és nem ütközik a jóerkölcsbe az I. rendű alperes által az ingatlanon végzett beruházás és annak elszámolása és az elővásárlási jog kikötése is jogszerű volt. Hangsúlyozta, hogy nem állnak fenn a jóerkölcsbe ütközése megállapításának törvényi feltételei sem, mivel az csak kisegítő jogcímként alkalmazható a jogszabályokban nem nevesített, de a társadalom értékítéletébe, az általánosan elfogadott erkölcsi normákba ütköző szerződések esetén többlettényállás megállapítása mellett, ami jelen esetben nem áll fenn.

[8] Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy jogszabályba ütközik, ezért semmis a Budapesten, 2017. május 31-én megkötött bérleti szerződés, ami az I. rendű felperes, a II. rendű felperes, a volt II. rendű alperes mint bérbeadók és az I. rendű alperes mint bérlő között jött létre. Ezt meghaladóan a felperesek keresetét elutasította. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és II. rendű felpereseknek együttesen 1.908.000 forint + áfa perköltséget, továbbá az államnak az ítélet jogerőre emelkedését követő 60 napon belül 1.500.000 forint eljárási illetéket a NAV számlájára.

[9] Határozatának tényállása szerint az I. rendű felperes volt felszámolóbiztosa bérleti ajánlatkérést tett közzé a per tárgyát képező iroda-együttesre. A pályázati feltételek

között nem szerepelt olyan feltétel, hogy a nyertes pályázó maga helyett más személyt jelölhet ki a szerződés megkötésére. Az I. rendű felperes felszámolóbiztos a felszámoló3 ajánlattevő módosított vételi ajánlatát fogadta el. A nyertes ajánlattevő az I. rendű alperest jelölte ki az ingatlan bérleti szerződésének megkötésére.

[10] 2017. május 31-én az I. és a II. rendű felperes, továbbá a volt II. rendű alperes mint bérbeadó, valamint az I. rendű alperes mint bérlő bérleti szerződést kötöttek a cím3 szám alatt található, önálló helyrajzi számokon nyilvántartásba vett ingatlanokból álló ingatlanegyüttesre. A szerződés 5 éves határozott időtartamra jött létre azzal, hogy amennyiben a bérleményre vonatkozó bűnügyi zárlet feloldásra kerül, úgy azt követő hat hónap elteltével a bérleti jogviszony határozatlan idejű bérleti szerződéssé alakul át. Azonban, ha a határozott időtartam lejártáig a bűnügyi zár feloldására nem kerül sor, úgy a bérleti szerződés a határozott idő utolsó napján megszűnik. A szerződés a Preambulumban tartalmazza, hogy az ingatlanokra – egy kivételével – zár alá vételt jegyeztek be az ingatlan-nyilvántartásba. A szerződés 9.1. pontjában a bérbeadók nyilvános pályázati eljárás során történő értékesítés esetére elővásárlási jogot engedtek a bérlőnek.

[11] A szerződés I. számú módosításának 1.1. pontja szerint a bérlő egyoldalú nyilatkozatával jogosult a bérleti szerződés határozott időtartamát további 5 év határozott időtartamra meghosszabbítani. A II. számú módosítás értelmében a II. rendű alperestől mint bérbeadótól az egyik albetétben levő ingatlant a bérlő megvásárolta, az a bérleti szerződés tárgyából kikerült. A 2.1. pont szerint a bérlő egyoldalú nyilatkozatával jogosult a szerződés hatályát 2028. március 30-ig meghosszabbítani. A III. számú szerződésmódosítás 2.1. pontjában a bérlet időtartamát 2028. március 30-ig meghosszabbították. A IV. számú szerződésmódosítás 2.1. pontja szerint a bérlőt az engedélyezett beruházás költségei vonatkozásában megtérítési igény illeti meg a bérbeadókkal szemben.

[12] Az V. számú szerződésmódosítás szerint a bérleti jogviszony 2017. február 1-től 2031. október 1-ig terjedő határozott időre jön létre. Rögzítették, hogy a bérleti szerződés semmilyen körülmények között nem alakult át határozatlan idejűvé. A szerződés 4.7. pontját hatályon kívül helyezték, továbbá a 2.1. pontját, miszerint a bérleti szerződés a bűnügyi zár alá vétel feloldását követő hat hónap elteltével határozatlan idejűvé alakul. A felek a fentieken túl is számos módon megváltoztatták a bérleti szerződés eredeti feltételeit „szerződésmódosítás”, illetve „megállapodás” elnevezéssel.

[13] Az I. rendű és a II. rendű felperes felszámolási eljárásában jogszabályváltozás folytán a Csődtv. 79/A. § (2) bekezdés e) pont alapján bűnügyi hitelezői igénybejelentésre került sor. Az I. rendű és II. rendű felperes felszámolási eljárását elrendelő bíróság az addig kijelölt felszámolókat hivatalból felmentette és a felszámoló2ot jelölte ki új felszámolóként. Az I. rendű és II. rendű felperesek ingatlanvagyonán büntetőjogi zár alá vételre került sor, majd jogszabálmódosítás alapján annak helyébe bűnügyi hitelezői igénybejelentés lépett.

[14] Az elsőfokú bíróság határozatának jogi indokolásában rögzítette, hogy a keresettel támadott bérleti szerződés, annak módosítására is kiterjedően semmis a Ptk. 6:95. §-a alapján mint tilos szerződés, valamint a Ptk. 6:96. §-a alapján mint jóerkölcsbe ütköző szerződés. Rögzítette, hogy a Ptk. 5:30. §-a pontosan meghatározza a rendelkezési jog tartalmát, ami magába foglalja a tulajdonjog összes elemét nemcsak a tulajdonjog átruházását, így a dolog birtokának, használatának, hasznai szedésének másnak történő átengedését is. A rBe. 159. § (1) bekezdése pedig egyértelműen rendelkezik arról, hogy a zár alá vétel felfüggeszti a rendelkezési jogot a zár alá vett dolog felett. Nem vitatott tény, hogy a bérleti szerződés megkötésekor és annak módosításakor a bérleti szerződés tárgyát képező ingatlanokra a bíróság már elrendelte a zár alá vételt, ami az ingatlan-nyilvántartásba is be volt jegyezve.

[15] Rögzítette, hogy a per tárgyát képező bérleti szerződés annak módosítására is kiterjedően sérti a rBe. 159. §-át, 160/A. §-át, figyelemmel a Ptk. 5:30. §-ában foglaltakra is, ezért az a Ptk. 6:95. §-a szerint tilos szerződésnek minősül figyelemmel arra, hogy jogszabályba ütközik. Mivel ahhoz a rBe. más jogkövetkezményt nem fűz, a szerződés semmis. Utalt a Ptk. 5:171. § (1) bekezdésére is és Ptk. 5:173. § (1) bekezdésére, továbbá Inyvtv. 5. § (1) bekezdésére és hangsúlyozta, hogy a zár alá vétel a szerződés megkötésekor és módosításakor be volt jegyezve az ingatlan-nyilvántartásba. Rögzítette, hogy a felperesek a Ptk. 6:108. § (2) bekezdése alapján jogszerűen kérték a szerződés érvénytelenségének megállapítását az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazása nélkül.

[16] Nem tartotta relevánsnak azon alperesi hivatkozást, hogy a zár alá vételt időközben törölték az ingatlan-nyilvántartásból, mivel a szerződés érvénytelenségét a szerződés megkötésekor állapottal figyelembevételével kell megítélni, ebben az időpontban pedig a zár alá vétel be volt jegyezve az ingatlanokra. Megalapozatlan azon alperesi hivatkozás is, hogy a rBe. nem fűzi a semmisség jogkövetkezményét a zár alá vétel megsértéséhez, ugyanis a Ptk. 6:95. §-a ennek vizsgálatát és fennálltát csak arra az esetre köti ki, ha a megsértett jogszabály a semmisségtől eltérő más jogkövetkezményt írna elő, ami jelen esetben nem áll fenn.

[17] Nem fogadta el azt az alperesi hivatkozást, hogy a bérleti szerződés megkötése a felszámolók részéről a vagyonmegőrzésre irányuló magatartás volt, mivel a törvény nem az ingatlanok állagának, hanem az ingatlanok értékének megóvását írja elő, ezt pedig a bérleti szerződés kifejezetten hátrányosan érinti.

[18] Az elsőfokú bíróság rögzítette azt is, hogy a szerződés nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközik, így a Ptk. 6:96. §-a alapján is semmis. E körben a felperes jogi okfejtését teljesen megalapozottnak találta, ettől részletesebben azonban a jogi álláspontját nem fejtette ki figyelemmel arra, hogy az elsődleges kereseti kérelem is megalapozott. Általánosságban utalt rá, hogy a felperes által kifogásolt szerződéses feltételek külön-külön is megalapozzák a jóerkölcsbe ütközést, de együttes hatásuk mindenféleképpen azt eredményezi. A kifogásolt szerződési feltételek ugyanis kifejezetten sértették a bérbeadó hitelezőinek érdekeit és a felszámolási törvény céljaival ellentétes célokat szolgált azzal, hogy a felszámolási vagyonba

tartozó ingatlanok értékének a hitelezők előli elvonását eredményezte, ami nemcsak ellentétes a társadalom értékítéletével és sérti az általánosan elfogadott erkölcsi normákat, de sérti a Csődtv. rendelkezéseit is.

[19] Megalapozatlanul hivatkozott az alperes a szerződés tartalmának szabad megállapítására is, mivel annak korlátját képezi az, hogy a szerződés nem ütközhet jogszabályba, illetőleg a jóerkölcsbe. Kifejtette, hogy a bérleti szerződés ugyan nem akadályozza meg az ingatlanok felszámolási eljárásban történő értékesíthetőségét, azonban a határozott időre kötött bérleti szerződés jelentősen csökkenti annak forgalmi értékét és így sérti a hitelezők érdekeit. Megalapozatlan azon alperesi hivatkozás, hogy a pályáztatás alapján létrejött szerződés nem ütközik jogszabályba önmagában a pályáztatási szabályok megsértése okán. Jelen esetben ugyanis a pályáztatás olyan elsődleges feltétele sérült, hogy nem a nyertes pályázóval kötött a bérbeadó szerződést, ami a jogszabályt és a jóerkölcsöt is sérti. A pályázati kiírásnak kifejezetten rendelkeznie kell annak részletes feltételeiről, ha egy nyertes pályázó önmaga helyett más személyt jelölhet ki szerződő félnek. Amennyiben ilyen jogot nem enged a pályázati kiírás, úgy a nyertes nem jogosult maga helyett más személyt kijelölni a szerződés megkötésére. Jelen esetben a pályázat ilyen rendelkezést nem tartalmazott.

[20] Elutasította a felperesek arra irányuló keresetét, hogy az alperest az elsődleges és másodlagos kereseti kérelemben foglaltak türéseire kötelezze, mert akkor lett volna helye türésre kötelezésnek, amennyiben az I. rendű alperes nem lett volna szerződő fél. Megalapozatlan az arra irányuló kereset is, hogy a szerződés semmisségét annak módosításaira is kiterjedően állapítsa meg a bíróság, mivel ha maga a szerződés semmis, az automatikusan maga után vonja az esetleges módosítások semmisségét is. Mivel az elsőfokú bíróság az elsődleges kereseti kérelmet megalapozottnak találta, a felperes további eshetőleges kérelmeit nem vizsgálta.

[21] Az I. rendű alperes fellebbezésében elsődlegesen kérte az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a felperesek valamennyi keresetének elutasítását. Másodlagosan az elsőfokú ítélet akként történő megváltoztatását kérte, hogy az indokolásból mellőzze az ítéltábla a 11. oldal ötödik és hatodik bekezdését. Kérte továbbá az ítélet perköltségre vonatkozó részének megváltoztatását akként, hogy az I. rendű felperesnek és a II. rendű felperesnek együttesen járó perköltség összege 477.000 forint + áfa összegű és az I. rendű alperes 375.000 forint le nem rótt eljárási illeték köteles megfizetni, míg a fennmaradó 1.125.000 forint le nem rótt eljárási illeték megfizetésére a felperesek egyetemlegesen kötelesek. Harmadlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[22] Az ítéltábla felülbírálati jogkörét a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 369. § (1) és (3) bekezdésében jelölte meg. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság megsértette a Pp. 83. § (2) bekezdését, 237. §-át, 342. §-át, 300. § valamint 346. §-át, továbbá a Ptk. 6:95. §-át.

[23] Az elsőfokú bíróság ugyan a rendelkező rész szerint a semmisség megállapításán túlmenően, azt meghaladóan elutasította a felperesek keresetét, azonban, az ítélet 12. oldalán olvasható indokolás értelmében a felperesek további eshetőleges kereseteit nem vizsgálta a szerződés módosításaira kiterjedően. Megítélése szerint a harmadlagos negyedleges, ötödleges és hatodlagos keresetek elbírálása szempontjából – melyek tárgyi keresethalmazatban állnak az elsődleges és másodlagos kérelmekkel – az ítélet ellentmondásos, ezzel sérült a Pp. 342. §-a és 346. §-a.

[24] Számítása szerint a felperesek legfeljebb 25%-ban lettek pernyertesek, hiszen az elsőfokú bíróság csak a bérleti szerződés semmisségét állapította meg, míg elutasította az alperesek tűrésére való kötelezésre, valamint a 3. és az 5. szerződésmódosítás érvénytelenségének megállapítására vonatkozó kereseti kérelmeket. Mindezek ellenére az elsőfokú bíróság a perköltség viseléséről akként rendelkezett, mintha a felperesek 100%-ban pernyertesek lettek volna és a pertárgy értékhez viszonyítottan az I. rendű alperest kötelezte a perköltség megfizetésére. Álláspontja szerint helyesen a felperesek részére megítélt perköltség összege legfeljebb 477.000 forint + áfa összegű lehetett volna, az ettől eltérő rendelkezés sérti a Pp. 82. § (2) bekezdését.

[25] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte a Ptk. 6:95. §-át. Az ugyanis nem kizárólag magánjogi jogszabályokba ütköző szerződés esetére mondja ki, hogy a meghatározott más jogkövetkezmények mellett a jogszabályba ütközés miatt a szerződés csak akkor semmis, ha a jogszabály azt tételesen rögzíti, vagy ha a jogszabály célja a szerződéssel elérni kívánt joghatás megtiltása. Mivel a rBe. zár alá vételt szabályozó rendelkezései egyértelműen nem magánjogi jogszabálynak minősülnek, a zár alá vétellel korlátozott rendelkezési jog megsértésével kötött szerződés nem eredményezi a vonatkozó szerződés semmisségét, hiszen a rBe. nem fűzi hozzá a semmisség jogkövetkezményét. Hangsúlyozta, hogy más jogágak kötelező szabályait sértő szerződés a polgári jog szempontjából akkor érvénytelen, ha a más jogági szabály kifejezetten kimondja, hogy az adott jogi norma megsértése egyúttal a szerződés érvénytelenségét is okozza. Ilyen kifejezett rendelkezés hiányában csak az adott jogszabály céljának az értelmezésével lehet az érvénytelenséget megállapítani, vagyis azt, hogy a jogszabály célja a szerződéssel elérni kívánt joghatás megtiltása volt. Álláspontja szerint a rendelkezésre álló okiratok és a tényállás alapján az elsőfokú bíróság által kifejtettekkel ellentétes következtetés vonható le, mivel a rendelkezési jog megsértésével kötött szerződéshez a rBe. más jogkövetkezményt nem fűz, így a perbeli bérleti szerződés nem minősülhet polgári jogi szempontból semmisnek.

[26] Rámutatott arra is, hogy az új Be. zár alá vételre vonatkozó kommentárja azt rögzíti, hogy a zár alá vétel főszabályként csak a rendelkezési jogot érinti, a birtoklás, valamint a használat, a hasznosítás és a hasznok szedésének jogát nem. Ezen érveléssel az elsőfokú bíróság egyáltalán nem foglalkozott, az alperes érveit figyelmen kívül hagyta, pusztán annyit rögzített, hogy megalapozatlannak tartotta az I. rendű alperesnek az ezzel ellentétes összes jogi érvelését. Megítélése szerint ezáltal az ítélet indokolása a Pp. 346. §-át sérti, mivel az hiányos.

[27] Részletesen kifejtette, hogy a rBe. zár alá vételre vonatkozó rendelkezéseinek nyilvánvalóan nem lehetett az a célja, hogy a zár alá vétel elrendelésének eredményeképpen az ingatlanokat az adott esetben évtizedekig folyamatban lévő büntetőeljárásban ne lehessen hasznosítani, hiszen ez volt az egyetlen mód, amely biztosította az ingatlanok állagának megóvását, a fenntartási költségek folyamatos viselését és a felszámolási vagyont folyamatosan növelő bérletidíj-bevételt.

[28] Ehhez kapcsolódóan ugyan az elsőfokú bíróság abban látta a rBe. 160/A. §-ának megsértését, hogy a bérleti szerződés kifejezetten hátrányosan érinti az ingatlanok állagának és értékének megóvását. Ugyanakkor a perbeli ingatlanok forgalmi értéke olyan különleges ténykérdés, amelynek megállapítása különleges szakértelmet kíván, amellyel sem az eljáró bíróság, sem pedig a peres felek nem rendelkeznek, ennél fogva a szakértői bizonyításnak lett volna helye, ha az elsőfokú bíróság az ingatlanok forgalmi értékének jelentőséget kívánt tulajdonítani. Az elsőfokú bíróság tehát szakkérdésnek minősülő kérdésben határozott anélkül, hogy anyagi pervezetés körében felhívta volna a feleket arra, hogy a perben bizonyítandó tény a zár alá vett vagyon rendes gazdálkodás szabályai szerinti gondoskodásával és értékmegőrzésével kapcsolatban az ingatlanok értéke. Mivel az elsőfokú bíróság ezen tájékoztatási kötelezettségének nem tett eleget, a felek nem kerültek olyan helyzetbe, hogy bizonyítási indítványukat előterjeszthessék, egyben sérült a Pp. 300. §-a és 237. §-a.

[29] Álláspontja szerint az elsőfokú ítélet sérti a Pp. 346. §-át és 342. §-át is, mivel a felperesek másodlagos kérelmét anélkül találta megalapozottnak, hogy kifejtette volna részletes jogi álláspontját. Tényként rögzítette ugyanakkor, hogy a kifogásolt szerződési feltételek sértik a bérbeadók hitelezőinek érdekét és azok az I. rendű alperes bérlő érdekeit szolgálták, továbbá a felszámolási törvény alá tartozó ingatlanok értékének elvonását eredményezte. Az ítélet indokolásából nem tűnik ki, hogy milyen érvek alapján jutott az elsőfokú bíróság ezen megállapításokra és amennyiben szükségtelennek tartja ennek kifejtését, akkor miért kellett ezeket a megállapításokat rögzíteni az ítéletben. Rámutatott arra is, hogy a szerződés jóerkölcsbe ütközése kapcsán az elsőfokú bíróság pusztán kettő körülményt vizsgált, ugyanakkor a felperesek számos más körülménnyel összefüggésben is állították azt, hogy a bérleti szerződés a társadalom széles körének értékítéletével ellentétes és az a jóerkölcsöt sérti. Álláspontja szerint a perbeli szerződés jóerkölcsbe ütközésével kapcsolatos kereseti kérelem kapcsán valamennyi felperesi érvet egyértelműen megcáfolt, ekörben azonban az elsőfokú ítélet hiányos. Jelentőséget tulajdonított annak is, hogy az ítéletből nem derül ki a pályáztatással kapcsolatos okfejtés jogi indoka, azaz az, hogy a pályázó által gyakorolt bérlőkijelölési jog pontosan mely, ide vonatkozó jogszabályt sértett.

[30] Álláspontja szerint az általa állított eljárási szabálysértések az ügy érdemi eldöntésére kihatottak, annak orvoslása a másodfokú eljárásban nem lehetséges vagy nem észszerű, éppen ezért az elsőfokú eljárás megismétlése vagy kiegészítése szükséges. Az ingatlanok forgalmi értékére vonatkozó ténymegállapítás nem tehető ingatlanforgalmi szakértői vélemény beszerzése nélkül.

[31] A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását és az I. rendű alperes másodfokú perköltségben való marasztalását kérték. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az abból levont jogi következtetései és jogi indokolása a jogszabályoknak megfelel, továbbá az eljárási szabályokat is maradéktalanul megtartotta.

[32] Elsődlegesen állították, hogy az alperes 2025. március 26-i fellebbezés pontosítása elnevezésű irata hatálytalan. Az alperes fellebbezési érvelésével szemben hangsúlyozták, hogy a harmadlagos, negyedleges, ötödleges és hatodlagos kereseti kérelmet az első és másodlagos kereseti kérelmekkel eshetőleges viszonyban terjesztették elő. Az alperes ekörben kifejtett érvelése ténybelileg és eljárásjogilag is téves. Emiatt nem helytálló azon alperesi érvelés sem, hogy a felperesek legfeljebb 25%-ban lettek pernyertesek figyelemmel az eshetőleges kereseti kérelem körében előadottakra és az ítéleti döntésben foglaltakra.

[33] Megalapozatlan az I. rendű alperes azon fellebbezési érvelése is, hogy a III. és V. szerződésmódosítás érvénytelensége az alap bérleti szerződéstől függetlenül vizsgálendő. Rámutattak arra, hogy az elsőfokú bíróság az elsődleges kereseti kérelemnek helyt adott és megállapította, hogy a felek közötti bérleti szerződés már a 2017. május 31-i megkötése időpontjától fogva mint tilos szerződés semmis. A Ptk. 6:88. § (1) bekezdése alapján a semmis szerződés a megkötésének időpontjától érvénytelen és arra jogot alapítani nem lehet a Ptk. 6:108. § (1) bekezdés alapján.

[34] A Ptk. 6:95. §-ával kapcsolatos fellebbezési érveléssel összefüggésben hangsúlyozták, hogy az alperes a jelentősen megváltozott, új Be.-hez fűzött kommentárt véli irányadónak a hatályon kívül helyezett rBe. relációjában. Az új Be. alapján a kényszerintézkedések rendszere jelentős eltérést mutat a szabályozás kibővített tartalmára is figyelemmel.

[35] Álláspontjuk szerint a rBe. 159. § (1) bekezdésének és a Ptk. 5:30. § (1) bekezdésének együttes értelmezéséből levezetett alperesi jogi érvelés contra legem, a normaszöveggel ellentétes, ugyanis a jogszabályokból az állapítható meg, hogy a zár alá vétel a rendelkezési jogot függeszti fel, ezért a dolog birtokának átadására, használatának átengedésére, bérbeadására a korábbi felszámoló nem volt jogosult. Semmis a szerződés akkor, ha a jogszabály célja a szerződéssel elérni kívánt joghatás megtiltása. Ezzel összefüggésben rámutattak a brókerbotrányok áldozatainak kártérítését szolgáló vagyron biztonságba helyezéséről szóló 2015. évi XXXI. törvény 159/A. §-ára, illetőleg a törvény általános és részletes indoklására. Kiemelték, hogy a perbeli ügy speciális jelentősége miatt egyedi mód nyílt a jogalkotói szándék konkrét ügyre vetített közvetlen megismerésére és ezen jogalkotói szándék mentén alakult a bérleti szerződés állami felszámoló általi vizsgálata és az annak alapján benyújtott felperesi kereset is. Kiemelték, hogy a jogszabály célja a

szerződéssel elérni kívánt joghatás megtiltása volt, illetőleg a jogalkotói szándék a szerződés ügyleti hatásának megszüntetésére is kiterjedt.

[36] A fellebbezésben kifejtett érveléssel szemben hangsúlyozták, hogy nyilvánvalóan sérül a polgári jogi igényt érvényesítő feleknek a rBe. által védett zár alá vétellel biztosítani célzott vagyoni érdeke, ha a büntető eljárást követően kiderül, hogy a követelésük kielégítési alapját biztosítani hivatott ingatlanegyüttes birtokát, használatát a fél a zár alá vétel hatálya alatt kötött bérleti szerződéssel harmadik személynek átengedte. Ezzel összefüggésben hangsúlyozták, hogy a rBe. megadja az instrukciókat a zár alá vett vagyon kezelésére a 160/A. §-okban. Az alperesi érvelés a rBe. szabályozási logikájának félreértelmezésén alapul, ugyanis a szabályozás célja az, hogy a bűnügyi vagyon értéke a természetes mértéknél nagyobb arányban ne csökkenjen és kizárólag a csökkenés mérséklése érdekében hozott, a vagyon értékének megőrzése irányába ható rendelkezés törli át a rendelkezési jog felfüggesztéséből eredő törvényi tilalmat a zár alá vétel alatt. A bérleti szerződés, továbbá a módosításai alapján elszámolni kívánt jelentős beruházások e célon messze túlmutatnak.

[37] Kiemelték, hogy I. rendű alperesi hivatkozással szemben szakértői kérdés nem merült fel az ügyben, hiszen az I. rendű alperes nyilatkozott arról, hogy értéknövelő beruházásokat eszközölt a bérleményen, ami viszont kétséget kizáróan olyan rendelkezés, amely a zár alá vétel szabályaiba ütközik. Hangsúlyozták, hogy a zár alá vétel éppen azt célozta, hogy az intézkedés alá vont dolog tulajdonos általi megterhelését, az arra vonatkozó hosszú távú kötelezettségvállalás jogi lehetőségét, továbbá az egyes beruházások során kialakuló elszámolási jog keletkezését kategorikusan kizárja. Ezzel szemben a bérleti szerződés és módosításai az ellentétes joghatás kiváltására alkalmasak.

[38] A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az alábbiakkal egészíti ki:

A helyrajzi szám1, helyrajzi szám2, helyrajzi szám5, helyrajzi szám6 hrsz-ú ingatlanok az I. rendű felperes tulajdonát képezik. A helyrajzi szám3 hrsz-ú ingatlan a II. rendű felperes tulajdonában van. A helyrajzi szám4 hrsz-ú ingatlan a II. rendű alperes tulajdonában volt. Az ingatlanok ténylegesen cím3 szám alatt találhatóak.

A Budai Központi Kerületi Bíróság 2015. november 17-én kelt 13.Bny.4019/2025/3. számú határozatában 4.238.356.812 forint erejéig elrendelte a helyrajzi szám1, helyrajzi szám2, helyrajzi szám3, helyrajzi szám5, helyrajzi szám6 hrsz-ú ingatlanok zár alá vételét vagyonek Kobzás végett, amelyet az ingatlannyilvántartásba is bejegyeztek.

[39] Az I. rendű alperes elsődleges és harmadlagos fellebbezése részben megalapozott.

[40] Az elsőfokú bíróság az általa megállapított tényekből téves jogi következtetéssel hozta meg döntését, amely nem meríti ki a keresetet teljes egészében, ezért az ítélet részben érdemi felülbírálatra alkalmatlan.

[41] Az ítéltábla abból indult ki, hogy az elsőfokú bíróság a felpereseknek az eshetőleges keresetét – a fellebbezésben foglaltakkal szemben – helyesen rögzítette. A felperesek az elsődleges és másodlagos, továbbá a perbeli bérleti szerződés módosításaival összefüggő harmadlagos, negyedleges, ötödleges, hatodlagos kereseti kérelmet eshetőlegesen terjesztették elő, ahogyan arra a felperesek is hivatkoztak fellebbezési ellenkérelmükben. Az ítélet rendelkező része és jogi indokolása így az alperesi fellebbezésben hivatkozottak alapján nem ellentmondásos.

[42] Helytállóan hivatkozott az I. rendű alperes fellebbezésében arra, hogy az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte a Ptk. 6:95. §-át, ezért a döntése jogszabálysértő. Az elsőfokú bíróság helyesen indult ki a rBe. 159. §-ának és a Ptk. 5:30. §-ának együttes értelmezéséből és ennek megfelelően rögzítette, hogy a zár alá vétel a rendelkezési jogot felfüggeszti, amibe beletartozik a hasznosítás, birtoklás jogának átengedése is. Azonban – az elsőfokú bíróság álláspontjával ellentétben – a zár alá vétel szabályaiba ütköző bérleti szerződés még nem minősül automatikusan semmis szerződésnek a Ptk. 6:95. §-a értelmében.

[43] Rámutat az ítéltábla arra, hogy más jogágak kötelező rendelkezéseit sértő szerződés a polgári jog szempontjából jogszabályba ütközés miatt csak akkor érvénytelen, ha a más jogági norma kifejezetten rögzíti, hogy annak megsértése egyúttal a szerződés érvénytelenségét eredményezi, vagy a törvény értelmezéséből, az összes körülményből nyilvánvalóan megállapítható, hogy a külön jogszabály a szerződés érvényességét nem kívánja megengedni. A szerződés csak akkor érvénytelen, ha az adott külön jogszabály ehhez az érvénytelenség jogkövetkezményét fűzi, vagyis a szerződés semmisségét kifejezetten kimondja, vagy ha a jogszabály célja – annak komplex vizsgálatából megállapíthatóan – a szerződéskötéssel elérni kívánt joghatás megtiltása (BDT2006. 1450). Nem vitásan a rBe. 159. §-a a zár alá vett dologgal összefüggésben kötött szerződések tekintetében kifejezetten nem mondja ki azok semmisségét, éppen ezért vizsgálendő a jogszabály célja arra is figyelemmel, hogy a Kúria gyakorlata (Pfv.22.123/2015/12.) szerint a továbbiakban is az adott jogszabályi rendelkezés vizsgálatával kell megítélni, hogy a jogszabályba ütköző szerződéssel elérni kívánt joghatás megtiltása is célja volt-e a jogszabálynak, ezért megállapítható-e a szerződés semmissége (BH2025. 137).

[44] A rBe.-ben a zár alá vétel szabályozásával a jogalkotó a vagyonek Kobzás eredményességét, illetve a polgári jogi igény érvényesítését kívánta biztosítani, azaz a jogszabály a büntetőeljárással érintett vagyon kielégítés alóli elvonásának, értékesítésének megakadályozását célozza. Ezt a jogalkotói célt erősítette a zár alá vétel szabályozásának a 2015. évi XXXI. törvénnyel történő módosítása is. Emellett azonban jelentősége van annak is, hogy a rBe. 160/A. §-a értelmében a zár alá vétel útján biztosított vagyont megfelelően kell kezelni annak érdekében, hogy az ne veszítse el gazdasági értékét. A felszámolás alatt lévő felperesek és II. rendű alperes tulajdonosok részéről a zár alá vett perbeli ingatlanok

bérbeadása nem eredményezi a büntető eljárással érintett vagyon kielégítés alóli elvonását, és megfelel a vagyonkezelésre vonatkozó rendelkezéseknek is, azaz – a felperesek jogi érvelésével szemben – a zár alá vétel szabályozásával a jogalkotónak nem volt célja a perbeli bérleti szerződés megkötésének tiltása, ezért az a Ptk. 6:95. §-a értelmében nem semmis, az elsődleges kereset tehát megalapozatlan.

[45] Ekörben utal az ítéltábla arra, hogy a fentiek értelmében a perbeli szerződés jogszabályba ütközése körében nincs relevanciája az ingatlan értékének, ezért a fellebbezés érvelésével szemben a Pp. 237. §-ának és a 300. §-ának sérelme sem állapítható meg.

[46] A fellebbezésben foglaltakkal szemben a másodlagos kereset kapcsán is állást foglalt az elsőfokú bíróság, amikor a perbeli szerződés semmisségét a Ptk. 6:96. §-ára alapítottnak is megállapította az ítélet indokolásában. Önmagában az, hogy az ítélet jogi indokolása nem tért ki a felpereseknek a szerződés jóerkölcsbe ütközését alátámasztó valamennyi jogi érvére, nem eredményezi a Pp. 346. §-ának olyan súlyú sérelmét, ami az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését indokolná, ugyanis az a másodfokú eljárásban orvosolható.

[47] A bérleti szerződés jóerkölcsbe ütközésének vizsgálata során az ítéltábla elsődlegesen abból indult ki, hogy a Ptk. 6:88. § (1) bekezdése szerint a semmis szerződés megkötésének időpontjától érvénytelen, amelyből az következik, hogy valamely szerződés érvénytelensége a szerződéskötés időpontjára vetítve vizsgálható arra is figyelemmel, hogy az érvénytelenség immanens tartalmi eleme az, hogy a szerződés vagy annak egy része már a szerződés megkötésének időpontjában valamilyen jogi hibában szenved (Szegedi Ítéltábla II.Pf.20.116/2016/4.), ezért arra jogot alapítani nem lehet. Mindebből következően az ítéltábla a másodlagos kereset kapcsán a 2017. május 31-én kötött bérleti szerződés rendelkezéseit vizsgálta, ugyanakkor nem vette figyelembe a felperesek által a szerződés jóerkölcsbe ütközése körében hivatkozott azon tényállási elemeket, amely a szerződés megkötését követő teljesítéshez kötődnek. Így nincs relevanciája a megfizetett bérleti díjösszezszerűségének, a pénzügyi szaldónak, az I. rendű alperes által eszközölt Csődtv.-be ütköző beszámításnak, és az óvadék nem teljesítésének, továbbá a bérleti szerződés megkötését követően történt, a helyrajzi szám4 hrsz.-ú ingatlan I. rendű alperes általi megvásárlásának.

[48] A jóerkölcs a kialakult értelmezés szerint – polgári jogi értelemben – a társadalom általános értékítéletét, a magánautonómiának a társadalmi közmegegyezés által meghatározott korlátait, az általánosan elvárható magatartás zsinórmértékét fejezi ki. A szerződéses szabadság tehát nem korlátlan, a törvény nem fogadja el érvényesnek azokat a szerződéseket, amelyek nyilvánvalóan sértik az általánosan kialakult erkölcsi normákat. A polgári jogviszonyokban a jóhiszeműség és a tisztesség követelményének megfelelően kell eljárni és ez a szabály már a szerződéskötést célzó tárgyalások során is irányadó. Mindebből az következik, hogy az üzleti életben a tisztességesen gondolkodó emberek értékrendje az a mérce, amely a jóerkölcs absztrakt fogalmának meghatározásánál irányadó (EBH2003. 956). A szerződés jóerkölcsbe ütköző volta akkor állapítható meg, ha az elérni kívánt cél, illetve a

szerződés tárgya vagy az ott kikötött szolgáltatások jellege nyilvánvalóan sérti az általánosan elfogadott társadalmi normákat (BDT2012. 2635). A szerződés jóerkölcsbe ütközésének megállapítása során nem a szerződő fél érdeksérelmét, hanem magát a jogügylet egészét kell vizsgálni abból a szempontból, hogy a közérkölcssel, a társadalmi közfelfogással szemben áll-e, és ez a szembenállás nyilvánvaló-e (BDT2015. 3411).

[49] A bérleti szerződés jóerkölcsbe ütközése - a szerződéssel elérni kívánt cél értékelése alapján - akkor állapítható meg, ha bizonyított, hogy a felek a bérleti szerződés rendeltetésével ellentétes érdekeket érvényesítettek, illetve az egyik félnek a jóhiszeműség és tisztesség alapelvei követelményeivel szembehelyezkedve tudatosan biztosítottak egyoldalúan privilegizált helyzetet (BH2020. 174).

[50] A fentieket figyelembe véve rögzíthető, hogy a felperesek hivatkozása körében önmagában a bérleti szerződésnek a nyertes pályázó által kijelölt bérlővel való megkötése – az elsőfokú bíróság által kifejtettekkel szemben – nem sérti a jóerkölcsöt, mivel a rendelkezésre álló adatok alapján nem állapítható meg, hogy ezzel a felek a bérleti szerződés rendeltetésével ellentétes érdekeket érvényesítettek. Az ítéltábla ekörben annak is jelentőséget tulajdonított, hogy a szerződés rendelkezései szerint a bérlő a bérleményt albérletbe is adhatja, azaz a szerződést kötő felek akarata kiterjedt arra, hogy a bérlő a tényleges bérlő személyét megváltoztathatja.

[51] A bérleti szerződés 2.1. pontja szerint a felek a szerződést 5 év határozott időtartamra kötötték, amely a szerződésben rögzített feltételek – a zár alá vétel feloldását elrendelő határozat jogerőre emelkedésétől számított 6 hónap eltelte – bekövetkeztével határozatlanná alakul. A rendelkezésre álló adatokból azonban nem állapítható meg az, hogy ezen szerződéses rendelkezés mennyiben akadályozza a felszámolást, és mennyiben szolgálja a bérleti szerződés rendeltetésével ellentétes érdekek érvényesítését.

[52] A felek a szerződés 5.5 pontjában rendelkeztek a bérlemény átalakításáról, annak körében eszközölt bérlői beruházás elszámolásáról, amelyet a bérbeadó tudomásulvételéhez, a felmerült költségek számlával alátámasztottságához kötöttek, továbbá rögzítették, hogy annak összecszerúsége nem haladhatja meg a havonta fizetendő bérleti díj összegét. A szerződés 8.3. pontja szerint a bérlőt a bérleti jogviszony megszűnése esetére is megilleti az 5.5. pontban rögzített beszámítás joga. A beruházás elszámolására vonatkozó szabályok megfelelnek a bérleti szerződés keretében általánosan elvárható magatartásoknak, az a jóerkölcsöt nem sérti. A bérlő számára alapított elővásárlási jog kikötése jogszabályba ütközik a felperes álláspontja szerint is.

[53] A fentiek értelmében a felperesek által hivatkozott szerződéses rendelkezések önmagukban, de együttesen sem eredményezik annak megállapítását, hogy a perbeli bérleti szerződés nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközne.

[54] A fentiekben kifejtettek szerint a felperesek elsődleges és másodlagos kereseti kérelme nem megalapozott, ezért annak elutasításáról az ítéltábla az elsőfokú ítéletet a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatva, a Pp. 383. § (4) bekezdése és 341. § (3) bekezdése értelmében részítélettel határozott.

[55] Annyiban megalapozott az I. rendű alperes harmadlagos fellebbezési kérelme, hogy az elsőfokú bíróság a felperesek további eshetőleges kereseteit nem vizsgálta a szerződés módosításaira kiterjedően, azaz nem mérítette ki a keresetet, az ítéletben foglalt döntés nem terjed ki a perben érvényesített valamennyi – a harmadlagos, negyedleges, ötödleges és hatodlagos – kereseti kérelemre, ezért sérült (a fellebbezésben foglaltaktól eltérően, helyesen) a Pp. 341. § (1) bekezdése. Az eljárási szabályszegés az ügy érdemi eldöntésére kihatott, és annak orvoslása a másodfokú eljárásban nem lehetséges, ezért az ítéltábla ekörben az elsőfokú ítéletet a Pp. 381. §-ának megfelelően – a perköltségre is kiterjedően – hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

[56] A perköltségre is kiterjedő hatályon kívül helyezést a Pp. 83. § (1) bekezdésének sérelme indokolja, ugyanis a pervesztesség – pernyertesség arányát nem lehet megállapítani – az eshetőleges keresetre is figyelemmel – a perben érvényesített valamennyi kereseti kérelemről való döntés hiányában. Ez egyben annak a megállapítását is eredményezi, hogy a fentiek értelmében az I. rendű alperes tévesen fejtette ki a fellebbezésében azon álláspontját, hogy a felperesek legfeljebb 25%-ban pernyertesek.

[57] Az eljárást az érdemi tárgyalási szaktól kell folytatni és a megismételt eljárásban az elsőfokú bíróságnak a felperesek harmadlagos, negyedleges, ötödleges és hatodlagos kereseti kérelmét kell vizsgálnia, és a fent kifejtett szempontok figyelembevételével kell meghoznia döntését.

[58] Az I. rendű alperes elsődleges és harmadlagos fellebbezési kérelmének megalapozottságából és a fent kifejtettekből következően az ítéltábla nem vizsgálta a másodlagos fellebbezési kérelmet. Utal arra is az ítéltábla, hogy a határidőn túl érkezett fellebbezés pontosítás nem felel meg a Pp. 375. § (1) bekezdésének, ugyanis az elsőfokú ítélet jogi indokolásának megváltoztatására irányuló másodlagos fellebbezés pontosítása az elsőfokú ítélet jogi indokolásának a másodlagos fellebbezéssel nem érintett részére terjed ki.

[59] Az I. rendű alperes fellebbezése nagyobb részben eredményre vezetett, ezért az ítéltábla a Pp. 383. § (5) bekezdése és a 83. § (1) bekezdése alapján kötelezte a pervesztes felpereseket egyetemlegesen az I. rendű alperesnek járó másodfokú perköltség megfizetésére, amelynek körében a lerótt 2.500.000 forint fellebbezési eljárási illetéket, és az ügyvédi munkadíjat vette figyelembe. Az ügyvédi munkadíj mértékét a 32/2003. (VIII. 22.) IM

rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdései alapján állapította meg 1.000.000 + 270.000 forint, azaz 1.270.000 forint mérsékelt összegben, mert ezt látta arányban állónak az elvégzett munkával a másodfokú eljárás kisebb munkaterhére is figyelemmel. Az I. rendű alperes összes másodfokú perköltsége (2.500.000 + 1.270.000) 3.770.000 forint.

[60] Az ítéltábla a részítéletében nem döntött az elsőfokú perköltségről a Pp. 383. § (5) bekezdése értelmében, mivel a perköltség minden elemének viseléséről való döntés feltételei nem állnak fenn, ugyanis a perben érvényesített valamennyi kereseti kérelemről való döntés hiányában a pervesztesség – pernyertesség aránya nem állapítható meg.

Budapest, 2025. október 1.

Dr. Buglyó Gabriella s.k.
a tanács elnöke

Dr. Sági Zsuzsanna s.k.
előadó bíró

Dr. Vasady Loránt Zsolt s.k.
bíró