

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Gfv.V.30.299/2024/4.

A tanács tagjai: Dr. Puskás Péter a tanács elnöke
Dr. Csesznok Judit Anna előadó bíró
Dr. Suba Ildikó bíró
Dr. Tánczos Rita bíró
Dr. Varga Edit bíró

A felperes: név1
cím1

A felperes képviselője: Dr. Tomán Mihály ügyvéd
cím2

Az alperes: név2
cím3

Az alperes képviselője: Dr. Magyar Zsolt ügyvéd
cím4

A per tárgya: szerződés hatálytalansága

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:
felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
Kecskeméti Törvényszék
2.Gf.20.530/2024/4. számú ítélet

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
Kiskőrösi Járásbíróság
1.G.20.419/2023/6. számú ítélet

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezéseit hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 127.000 (százhuszonhétézer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Megállapítja, hogy 1.047.000 (egymillió-negyvenhétezer) forint meg nem fizetett eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes eladó és az alperes vevő 1995. december 11-én adásvételi szerződést kötöttek a felperes tulajdonát képező k-i .../7 helyrajzi számú, 1108 m² nagyságú egyéb építési terület megjelölésű, a k-i .../4 helyrajzi számú, 2 ha 4978 m² területű strandfürdő, valamint a k-i .../3/A helyrajzi számú, 283 m² nagyságú beépítetlen terület megjelölésű ingatlanokra mindösszesen 10.470.000 forint vételárért. A szerződés rögzítette, hogy a k-i .../3/A helyrajzi számú ingatlan az alperest illető használati joggal terhelt földterület, miután az azon álló önálló ingatlanná alakított .../3/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott étterem az alperes tulajdonát képezi. Az alperes a szerződés szerint annak ismeretében kötötte meg a jogügyletet, hogy a fürdőterület és a medencék komoly felújításra szorultak. Az ingatlanok állapotát értékbecslés rögzítette.

[2] A szerződés szerint a felperes az adásvételi szerződést elsődlegesen azzal a céllal kötötte, hogy az értékesített fürdő működtetését minimum 30 évig és legalább a szerződéskötéskori szinten biztosítsa. Az alperes a szerződés 5. pontjában maga is kijelentette, hogy az ingatlant kifejezetten azzal a céllal vásárolta meg, hogy a 4. pont szerinti módon a fürdőt üzemeltesse, a fennmaradó beépítetlen területen pedig sport- és szabadidő centrumot létesítsen. Ennek megfelelően az alperes a szerződésben 30 évre strandfürdő szolgáltatást vállalt.

[3] A szerződés 9. pontjában az alperes 1997. május 1-ig megfelelő műszaki teljesítményű vízforgató, 2000. december 31-ig, új melegvizes kút üzembehelyezését is vállalta azzal, hogy ezen kötelezettségvállalások nem teljesítése esetére a felperest visszavásárlási jog illeti meg, amelynek jogkövetkezményeit a felek a szerződés 10. pontjában szabályozták.

[4] A szerződés 4. és 7. pontja értelmében a felek abban állapodtak meg, hogy a strandfürdő szolgáltatási kötelezettségnek a szerződés 4. pontjában meghatározottak szerinti nem teljesítését akként szankcionálják, hogy amennyiben az alperes részéről a strandfürdő üzemeltetési hiányosságai elérik azt a szintet, hogy az adott évben az Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat az év május 1-éig nem ad engedélyt a fürdő működtetésére vagy a fürdőt a nyitvatartási szezon közben 30 napon túli időtartamra bezáratja, az az adásvételi szerződ vonatkozásában bontó feltételnek minősül. A bontó feltétel bekövetkeztével a felek közötti adásvételi jogügyletben foglalt tulajdonátruházás „érvényét veszti”.

[5] Ezt követően, miután az adásvétel jogkövetkezményeként a k-i .../3/A helyrajzi számú földterület és a rajta lévő, önálló ingatlanként .../3/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott étterem tulajdonosának a személye azonossá vált, az ingatlanok egy helyrajzi számra kerültek, az újra .../3 helyrajzi számon, egységesen kivett étteremként került feltüntetésre az ingatlan-nyilvántartásban.

[6] Az alperes 2019-ben előterjesztett kezdeményezésére a k-i .../4 helyrajzi számú kivett strandfürdő megjelölésű ingatlant megosztották, ugyanis arra két ütemben, 1999-ben és 2019-ben étterem és panzió épült. A megosztás eredményeként kialakították a .../5 helyrajzi számú 1 ha 5039 m² területű strandfürdő és egyéb épület megjelölésű, valamint a .../6 helyrajzi számú 9939 m² területű kivett étterem, tárolóépület, udvar megjelölésű ingatlant.

[7] Az alperes a felek közötti szerződés 9. pontjában rögzített, külön határidővel vállalt beruházási kötelezettségének eleget tett, erre figyelemmel a felperes nem gyakorolta a visszavásárlási jogát.

[8] Az alperes a fürdőt az adásvételi szerződés megkötésétől kezdődően 2003. évig a nyári hónapokban üzemeltette, majd 2004. június 1-én az A-i Vízügyi Igazgatóság a vízhasználatot a fürdő területén 2004. június 1-től 2007. június 30-ig szüneteltette, mert a három medence közül kettő elavult, nem rendelkezett vízforgatóval. Az alperes az anyagi helyzete miatt a korszerűsítést belátható időn belül nem tudta elvégezni, így a fürdő üzemeltetése bizonytalan ideig szünetelt.

[9] 2007-ben az alperes pár hónapra megnyitotta a fürdőt, majd 2015. június 19-én is újranyitotta, azonban miután a B. Megyei Kormányhivatal K-i Járási Hivatal Népegészségügyi Osztálya a fürdő üzemeltetéséhez szükséges K. Város Strandfürdő üzemeltetési szabályzatát a 2016. június 30-án kelt ...-04/.../...2-2/2016. számú határozatával elutasította, a strandfürdő bezárt és azóta is zárva van.

[10] Az alperes 2017-ben ásványvíz minősítést kért, ám kérelmét elutasították. 2018-ban elindította a gyógyvízminősítés megszerzése érdekében a hatósági egyeztetési, tervezési, engedélyezési eljárást és 2020. január 21-én gyógyvíz minősítést kapott. 2018-ban ekként elindult a strandfürdő átfogó rekonstrukciója, ez érintette a medencéket, a gépházat, a termálkút fejet, valamint a megnövekedett teljesítmény-igény miatt az áramhálózat fejlesztését is.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[11] A felperes módosított keresetében annak a megállapítását kérte, hogy az alperessel 1995. december 11-én kötött adásvételi szerződés hatálya a szerződés 4. pontjában foglalt bontó feltétel bekövetkeztével 2016. május 1. napjával megszűnt. Ennek a jogkövetkezményeként kérte, hogy a bíróság a G. Bt. .../38/2023. számú, az ingatlanügyi hatóság által 2023. március 7. napján záradékolt, csatolt változási vázrajz szerint a k-i .../3 helyrajzi számon nyilvántartott kivett étterem megnevezésű ingatlanból – eredeti állapot helyreállítása és telekalakítás jogcímén – hozza létre és az ingatlan-nyilvántartásba rendelje önálló ingatlanokként feltüntetni a k-i .../3 helyrajzi számú kivett beépített terület megnevezésű 283 m² területű ingatlant (korábban a k-i .../3/A helyrajzi számú ingatlan) és a k-i .../3/B. helyrajzi szám alatt nyilvántartott kivett étterem megnevezésű 283 m² területű ingatlant (korábban .../3/A/1 helyrajzi szám). Kérte továbbá az adásvételi szerződés hatályának megszűnése és eredeti állapot helyreállítása jogcímén a k-i 157, a .../5 és a .../6 helyrajzi számú ingatlanok felperesi tulajdonba adását, továbbá a beszerzett záradékolt

változási vázrajz alapján a jelenlegi k-i .../3 helyrajzi számú ingatlanból kialakításra kerülő .../3 helyrajzi szám alatt felvett beépítetlen terület felperes tulajdonába adását, míg a kialakításra kerülő .../3/B. helyrajzi számú étterem megjelölésű ingatlanra az alperes tulajdonának a visszajegyzését, mivel ezen felépítmény nem képezte az adásvétel tárgyát. Kérte az ingatlanügyi hatóság megkeresését a tulajdonosváltás átvezetése iránt és az alperesnek mindezek tűrésére kötelezését. Egyben vállalta, hogy ezzel egyidőben visszafizeti az alperes részére az adásvételi szerződés alapján kapott 10.470.000 forint vételárat.

[12] Keresetét arra alapította, hogy az alperes az adásvételi szerződésben 30 éves időtartamra vállalt strandfürdő üzemeltetési kötelezettségének 2004. évtől nem tett eleget, ezen időponttól a fürdő nem üzemel. 2016. évben a szakhatóság elutasította a K. Városi Strandfürdő üzemeltetési szabályzatát. Állította, az alperes konkrét szerződésszegéseiről a B. Megyei Kormányhivatal K-i Járási Hivatal 2021. október 21. napján kelt és 2021. október 28. napján kézhez vett tájékoztatásából szerzett tudomást. Mindezek alapján a felek szerződésében foglalt bontófeltétel bekövetkezett, így a szerződés 7. pontja alapján a felperes javára tulajdoni igény keletkezett a Polgári Törvényszékről szóló 1959. évi IV. törvény (továbbiakban: régi Ptk.) 228. § (2) bekezdése, 116. § (1) bekezdése alapján. Az eredi állapot helyreállítása körében utalt arra, hogy a szerződés eredményeként összevont ingatlanok visszaalakítása kapcsán az ingatlan-nyilvántartási eljárásban ügyféli pozícióban nem tud eljárni, így a záradékolt vázrajz szolgál majd alapul a vázrajz szerinti változás átvezetéséhez.

[13] Az alperes – a módosított – ellenkérelmében elsődlegesen a per polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Pp.) 176. § (1) bekezdés *b)* és *c)* pontjára figyelemmel való megszüntetését, másodlagosan a felperes keresetének az elutasítását kérte.

[14] Érdemi védekezése azon alapult, hogy a csatolt változási vázrajz szerinti ingatlanok nem léteznek, ezeknek a kialakítása nem bírósági hatáskörbe tartozik, ennélfogva a kereset ezen része alaptalan. A záradékolt vázrajz nem egyenlő a telekalakítást megengedő határozattal és a felperes nem terjeszthet elő még ki nem alakított, azaz nem létező ingatlanokra tulajdonjog bejegyzési kérelmet. A k-i .../7 helyrajzi számú és a .../5 helyrajzi számú ingatlanok tekintetében ugyan elismerte, hogy a bontó feltétel bekövetkezett, annak időpontját azonban a keresetben megjelölttől eltérően 2022. január 3. napján, a felperes keresetlevelének átvétele időpontjában jelölte meg, tekintve, hogy a felperes álláspontjáról ezen időponttal szerzett tudomást. Hangsúlyozta, a k-i .../3 helyrajzi számú ingatlant érintően a felperes a kereseti kérelmét egy nem létező helyrajzi számú ingatlanra terjesztette elő. A k-i .../4 helyrajzi számú ingatlan megosztásából kialakított .../6 helyrajzi számú, az adásvételi szerződés megkötésekor teljesen értéktelen ingatlanon több százmillió forint értékű beruházással két ütemben, 1999. és 2019. év folyamán éttermet és panziót építtetett és újjátartott fel, így ezen ingatlant érintően a szerződéskötés előtti eredeti állapot nem állítható helyre. A k-i .../3/B. és a .../6 helyrajzi számú ingatlanok tekintetében azzal érvelt, hogy az alperes által még az adásvételi szerződés megkötése előtt megépített étterem felépítmény szerves egységet képez a .../5 helyrajzi szám alatt már megvolt strandfürdő épülettel. A két épületnek teljességgel közös a közműrendszere, az energetikai ellátása és az étterem csak a strandfürdön keresztül közelíthető meg. A BH2004. 320. számú eseti döntésre hivatkozva kifejtette, hogy ha a másik fél a kapott szolgáltatás visszaszolgáltatására a körülményekben bekövetkezett változás folytán már nem képes, ebben az esetben a dolog visszaszolgáltatására irányuló kötelezettség teljesítése lehetetlenné válik, aminek következtében az elállási jog, jelen esetben a bontó feltétel jogkövetkezményeinek a levonása nem gyakorolható. A jelentős értékű beruházásaiból eredően a megvásárolt ingatlanokat a szerződéskötés kori állapotban

nem tudja visszaadni, az elvégzett beruházások következtében az egyes ingatlanok forgalmi értéke többszörösére emelkedett. Abban az esetben, ha a bíróság helyt adna a felperes keresetének, akkor a vételár és annak a régi Ptk. 319. § (3) bekezdése alapján a szerződéskötés időpontjától járó késedelmi kamatával sem térülne meg a több száz millió forint összegű beruházása, azzal a felperes jogalap nélkül gazdagodna. Vitatta a felperes kereseti tényállításait is.

Az elsőfokú és másodfokú ítélet

[15] Az elsőfokú bíróság az ítéletével a keresetnek helyt adott, megállapította, hogy a peres felek között 1995. december 11-én létrejött adásvételi szerződés 4. pontjában foglalt bontó feltétel bekövetkezett, erre figyelemmel elrendelte az eredeti állapot helyreállítását. Megkereste az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az ítélet jogerőre emelkedése után a k-i .../7 hrsz. alatt felvett, kivett közpark megjelölésű, 1108 m² nagyságú, a k-i .../5 hrsz. alatt felvett, kivett strandfürdő, egyéb épület megjelölésű, 1 hektár 5039 m² nagyságú, természetben K., V. u. .../1. szám alatti, valamint a k-i .../6 hrsz. alatt felvett, kivett étterem, tárolóépület, udvar megjelölésű, 9939 m² nagyságú, természetben K., V. u. ... szám alatti ingatlan tekintetében az alperes tulajdoni illetőségét törölje és az ingatlanok egészére a felperes tulajdonjogát – eredeti állapot helyreállítása jogcímén – jegyezze be, ezzel egyidejűleg a G. Bt. által .../38/2023. számon készített és a földhivatal által 2023. március 7. napján záradékolt változási vázrajz alapján, a k-i .../3. hrsz. alatt felvett kivett étterem megjelölésű 283 m² nagyságú ingatlanból kialakításra kerülő k-i 158/3 hrsz. alatt felvett 283 m² nagyságú beépített terület megjelölésű ingatlanra a felperes tulajdonjogát és ezzel együtt az alperes használati jogát jegyezze be, továbbá a változási vázrajz szerint kialakításra kerülő k-i .../3/B. hrsz. alatt felvett 283 m² nagyságú, étterem megjelölésű ingatlanra az alperes tulajdonjogát jegyezze be eredeti állapot helyreállítása jogcímén.

[16] Kötelezte továbbá a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 10.470.000 forint vételárat és ezen összegnek 1995. december 15. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatát, továbbá kötelezte az alperest, hogy az eredeti állapot helyreállításával érintett ingatlanokat 15 napon belül bocsássa a felperes birtokába.

[17] Ítélete indokolása szerint a lefolytatott bizonyítási eljárás alapján megállapította, hogy a peres felek a szerződésük 4. és 7. pontjában egyértelműen a régi Ptk. 228. § (2) bekezdése alapján szerződést felbontó feltételben állapodtak meg arra az esetre, hogy ha a vevő alperes a strandfürdő üzemeltetésére 30 éven át vállalt kötelezettségét a 7. pontban rögzített bontó feltételek bekövetkezésével megszegi. A strandfürdő alperes általi üzemeltetése 2003-ig igazolható, a bontó feltétel így már 2004-ben bekövetkezett, akkor, amikor az alperes évekre bezárta a fürdőt, illetve azt a rendeltetésének megfelelően nem üzemeltette. Ezzel a szerződés hatályának a megszűnése azonnal beállt. Ez azzal a jogkövetkezménnyel jár, hogy a szerződés a megkötésére visszamenő hatállyal (ex tunc) szűnt meg. A szerződés felbontása esetén pedig olyan helyzetet kell teremteni, mintha a szerződést meg sem kötötték volna, tehát a már teljesített szolgáltatások visszajárnak (rég Ptk. 237. § (1) bekezdése).

[18] Az elsőfokú bíróság megítélése szerint a felek közötti szerződés reverzibilis, tehát az eredeti állapot helyreállítására lehetőség volt. Ennek körében hangsúlyozta, hogy az alperes még az adásvételi szerződés megkötését megelőzően a strandfürdő kiszolgáló helyiségeit tartalmazó épülethez hozzáépítette a saját tulajdonú éttermét, így az eredeti állapot visszaállításával éppen a szerződéskötés előtti állapot állt vissza. Miután a k-i .../4 helyrajzi

számú ingatlan időközben megosztásra került .../5 és .../6 helyrajzi számokra, így ezeket érintően rendelkezett a felperes tulajdonjogának a visszajegyzéséről. A k-i .../3 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában rendelkezett az alperes használati jogának visszajegyzéséről, míg az adásvétel tárgyát nem képező, és a k-i .../3 helyrajzi szám alatt ingatlanból kialakítandó és a továbbiakban .../3/B. helyrajzi szám alatt nyilvántartásra kerülő étterem megjelölésű ingatlanra az eredeti állapotnak megfelelően az alperes tulajdonjogának bejegyzése iránt intézkedett. Kifejtette, hogy az eredeti állapot helyreállításához nem kellett telekalakítási eljárás, mivel az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016 (XII. 2.) Korm. rendelet 21. § (5) bekezdés *e)* pontja értelmében a telekalakítás célja a telekcsoporthoz újraosztása, telekfelosztás, telekegyesítés vagy telehatár rendezés lehet. Jelen eljárásban az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet 4. § (3) bekezdés *b)* pontja szerinti, azaz az építmények feltüntetésével, változásával vagy megszüntetésével, illetve önálló ingatlanná alakításával összefüggő változási vázrajz beszerzésére volt szükség.

[19] A BH2004. 320 számú eseti döntést a perbeli esetre nem látta alkalmazhatónak arra hivatkozva, hogy az olyan helyzetre vonatkozik, amikor a fél a szerződésszegés következményeként a jogszabály vagy szerződés alapján őt megillető elállási jogát gyakorolja, tehát egy aktív jogi aktust kíván meg a féltől a joghatás kiváltására, a szerződés megszűnéséhez. Ezt az egyoldalú jogi aktus korlátozta a régi Ptk. annak kimondásával, hogy a fél akkor nem gyakorolhatja ezt a jogát, ha a megkapott szolgáltatást nem, vagy csak tetemesen csökkent értékben tudja visszaszolgáltatni. Ezzel szemben bontó feltétel kikötése esetén a feltétel bekövetkeztével a szerződés hatálya azonnal megszűnik, ehhez nem kell a fél aktív jogi aktusa, legfeljebb a szerződés hatálya megszűnése jogkövetkezményeinek a levonásához

[20] A felperes és az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet megváltoztatta és a felperes keresetét elutasította.

[21] A jogerős ítélet indokolása szerint a felperesnek birtokba adásra vonatkozó kereseti kérelme nem volt, így az elsőfokú bíróság ítéletében a kereseten túlterjeszkedve kötelezte az alperest az ingatlanok birtokba adására.

[22] Rámutatott, hogy a felperes megállapítási kereseti kérelemmel is élt az egyidejűleg előterjesztett marasztalás iránti kereseti kérelme mellett, amelyre a Pp. 172. § (3) bekezdése nem biztosított lehetőséget, mert a felperes részéről teljesítés követelése nem zárható ki, így a megállapítási kereset egyik konjunktív feltétele nyilvánvalóan hiányzik, ezért azt elutasította.

[23] Az egyéb keresetek kapcsán megállapította, hogy a felek között érvényes atipikus – adásvételre vonatkozó elemeket és 30 évre szóló strandfürdő szolgáltatási kötelezettségre vonatkozó megállapodást is tartalmazó – szerződés jött létre. A szerződés a 4. és 7. pontjában egyértelműen tartalmazta, hogy felek az alperest terhelően mit tekintenek a strandfürdő üzemeltetési szolgáltatási kötelezettség megszegésének. Ezen bontó feltételek jogkövetkezményét a felek a három ingatlanra egységesen kötött adásvételi szerződés hatályvesztésében határozták meg.

[24] A másodfokú bíróság rámutatott, hogy nem volt vitatott a felek között a bontó feltétel bekövetkeztének a ténye és annak joghatása, azaz, hogy a bontó feltétel bekövetkezése a szerződést felbontja, a szerződés a megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal szűnik meg, és a már teljesített szolgáltatások visszajárnak. A felek álláspontjától eltérően azonban a bontó feltétel 2003. év végén bekövetkezett, mivel az alperes a strandfürdőt eddig

működtette, 2004. évben már több évre bezárt, 2007-ben, 2015-ben és 2016-ban pedig az időnyt le nem fedve csak egy-egy rövidebb időszakra nyitott meg.

[25] Kiemelte, hogy a strandfürdő üzemeltetési kötelezettség kikötött 30 éves időtartamára tekintettel a felek tartós jogviszonyt létesítettek, és az alperest a szerződés kifejezetten feljogosította arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokon sport- és szabadidő centrumot létesítsen, ennek céljából beruházásokat végezzen. A felek szerződése ennek ellenére a bontó feltétel bekövetkezte esetére az elszámolás mikéntjéről nem rendelkezett.

[26] Az alperes igazolhatóan már az elsőfokú bíróság által megállapított bontó feltétel bekövetkezte időpontjáig is tényszerűen beruházásokat végzett, így az étterem és panzió építés első üteme már 1999-ben megvalósításra került. A bontó feltétel bekövetkeztétől a felperesi kereset 2021. december 14-i benyújtásáig az alperes további – jogszerű – beruházásokat valósított meg a perbeli ingatlanokon. A jelentős volumenű beruházás elvégzése azért nem volt elkerülhető az alperes számára, mert 2004. év folyamán Magyarország Európai Unióhoz való csatlakozása jelentős mértékben megváltoztatta azt az irányadó és alkalmazandó jogszabályi környezetet, ami a perbeli strandfürdő üzemeltetési előfeltételeit alapvetően meghatározta. Ezek a felek szerződése szerint előzetesen kalkulált 80.000.000 forintot lényegesen meghaladó költségvonzattal járó és nem mellőzhető beruházási igényt vontak maguk után. Ezeknek a jelentős anyagi vonzatával és a szabályozás körének utóbb megismert változásával a szerződéskötéskor sem az alperes, sem a felperes nem számolt.

[27] A peradatok alapján a másodfokú bíróság azt a következtetést vonta le, hogy a felperes a bontó feltétel bekövetkezéséhez képest, annak a kötelmi jellegű jogkövetkezményeinek a levonása iránt az elévülési idő többszörösét meghaladó ideig nem intézkedett, de még a saját keresetében elfoglalt álláspontjához képest is csak az elévülési időn túl élt a kötelmi jellegű igényérvényesítéssel. Hangsúlyozta, hogy a bontó feltétel bekövetkeztével a felperes a keresetében kifejtettektől eltérően nem vált az adásvétel tárgyát képező ingatlanok ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosává.

[28] Megállapította a másodfokú bíróság, hogy az érvényesen létrejött szerződés alapján a kereset benyújtásáig a szolgáltatást érintő változások jogszerűen álltak be, mindez pedig nem teszi lehetővé a felperes által nyújtott szolgáltatás visszatérítését. Az érvényes szerződéshez fűződő joghatások beálltak és hatályuk fennmaradt addig, amíg a felperes nem jelezte, hogy a bontó feltétel jogkövetkezményeit érvényesíteni kívánja. Mivel a per megindításáig terjedő idő alatt az alperes – a már hivatkozottak szerint – jogszerű változtatásokat hajtott végre az ingatlanokon, ez az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérően akadályát képezi az eredeti állapot helyreállításának, mivel az eredeti szerződéskötéskori állapot természetben nem állítható helyre.

[29] A másodfokú bíróság szerint az eredeti állapot helyreállítása során azon tény objektív megítélésének van jelentősége, hogy az eredeti állapot természetben helyreállítható-e, azaz a felek részéről nyújtott szolgáltatások reverzibilisek-e, illetve azok maradtak-e. A felperes szolgáltatása addig maradt reverzibilis, amíg az ingatlan beépítésében és a már meglévő felépítmények műszaki kialakításában nem következett be visszafordíthatatlan változás. Dologszolgáltatások esetén különböző okokból utóbb lehetetlenné válhat a dolog természetbeni visszaadása, vagyis utólagos irreverzibilitás következhet be. A perbeli esetben ilyen utólagos irreverzibilitás, hogy az ingatlanok eredeti épített környezete, beépítettsége teljesen megváltozott. Az alperes az eredeti természetbeni állapotot nem tudja ugyanabban az állapotban visszaszolgáltatni. Nincs jelentősége, hogy a bontó feltétel az alperes – jogszabályi környezet megváltozására visszavezethető – szerződésszegése miatt valósult meg, és a felperesnek jelenleg az áll érdekében, hogy az ingatlanokat az újabb és a műszakilag

megváltozott eredeti felépítményekkel szerezze vissza. Az eredeti állapot helyreállításának az objektív korlátja tehát a kifejtettek alapján a perbeli esetben fennáll.

[30] A másodfokú bíróság kifejtette továbbá, hogy – szemben az elsőfokú ítélettel – a BH2004. 320. számú eseti döntés analógia útján alkalmazható, mert az elállás a szerződést felbontja, joghatása tehát ugyanaz, mint a perbeli esetben a bontó feltétel bekövetkezésének és a bontó feltétel bekövetkeztére a törvényhozó sajátos, egyedi rendelkezéseket nem alkotott a régi Ptk. rendszerében. Ezért a perbeli esetre is irányadó a döntés, amely szerint a forgalmi értéket befolyásoló beruházás irreverzibilissé teszi a dologszolgáltatást.

A felülvizsgálati kérelem és az ellenkérelem

[31] A jogerős ítélettel szemben a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben – tartalma alapján – a jogerős ítéletnek a birtokbaadásra való kötelezést és a megállapítási keresetnek helyt adó elsőfokú ítéleti rendelkezést megváltoztató rendelkezésén kívüli rendelkezéseinek a hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet részbeni, késedelmi kamatfizetési kötelezettsége kezdőidőpontjának megváltoztatásával az eredeti állapot helyreállítása iránti keresetének megfelelő döntés meghozatalát és az alperes első-, másodfokú és felülvizsgálati költségeiben való marasztalását kérte.

[32] Megsértett jogszabályhelyként a régi Ptk. 115. § (1) bekezdését, 116. § (1) bekezdését, 228. § (2) bekezdését és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: régi Inyvtv.) 26. § (7) bekezdését jelölte meg.

[33] A felülvizsgálati kérelem indokai szerint a szerződésben meghatározott időszakban való nyitvatartási kötelezettség megszegésével a keresettől függetlenül bekövetkezett a bontó feltétel. A régi Ptk. 228. § (2) bekezdése alapján a bontó feltétel bekövetkeztével a szerződés hatálya megszűnt, így a szerződés tárgyát képező ingatlanok vissza kell kerüljenek a felperes tulajdonába. Téves a bíróság értelmezése, hogy nem válik a felperes tulajdonossá.

[34] A BH2004. 320. számú eseti döntés alkalmazhatóságával kapcsolatosan az elsőfokú ítéletben kifejtett jogi álláspontot osztotta, e körben ismertette az elsőfokú ítéletben kifejtett indokolást.

[35] A másodfokú bíróság elévülési idővel kapcsolatos megállapítása a felperes álláspontja szerint irreleváns, hiszen ex tunc hatályát veszített szerződésre kötelmi jogi igény alapítása fogalmilag kizárt. A felperes igénye alapvetően tulajdonjogi igény, nem pedig kötelmi jogi igény. A szerződés 7. pontja alapján a felperesnek tulajdonjogi igénye keletkezett, amellyel kapcsolatban régi Ptk. 115. § (1) bekezdése akként rendelkezik, hogy a tulajdoni igények nem évülnek el. A régi Ptk. 116. § (1) bekezdése alapján, mint ingatlan-nyilvántartáson kívüli ingatlantulajdonos, igényt tarthat arra, hogy tulajdonjogát az ingatlan nyilvántartás feltüntesse.

[36] A felperes álláspontja szerint a másodfokú bíróság az alperesi beruházások tekintetében figyelmen hagyta, hogy azok jelentős része a perbeli adásvételi szerződés megkötése előtt már megvalósult, illetve ezen beruházások legalább részben nem is kerültek kétséget kizáró módon igazolásra jelen perben, amelynek egyébként ez nem is volt tárgya. Utalt arra is, hogy a másodfokú ítéletben az sem került megjelölésre, hogy milyen mértékű beépítést tart a másodfokú bíróság visszafordíthatatlannak. Az sem került tisztázásra, hogy milyen értéket képvisel a beépítés.

[37] Rámutatott az alperesi beruházások kapcsán arra is, hogy a perbeli szerződés megkötését követően létrehozott beruházásokat az alperes szerződéses kötelezettségei és a szerződésszegés jogkövetkezményei ismeretében valósította meg, azaz felróhatóan járt el, amikor ezen beruházásokra hivatkozva próbál kibújni a szerződésszegés jogkövetkezményei alól. A régi Ptk. 4. § (4) bekezdése szerint azonban saját felróható magatartására jogtalan előnyök szerzése végett senki nem hivatkozhat.

[38] Utalt arra, hogy a régi Inytv. 26. § (7) bekezdésére figyelemmel telekalakítási eljárás lefolytatására nem volt lehetősége és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést annak kell kérnie, aki ezáltal jogosulttá válik, így a másodfokú bíróság döntése téves jogértelmezésen alapszik.

[39] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében elsődlegesen a felülvizsgálati kérelem visszautasítását, másodlagosan a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

[40] Elsődleges felülvizsgálati ellenkérelme egyrészt azon alapult, hogy a felülvizsgálati kérelem tévesen tünteti fel a jogerős ítélet számát, így az nem felel meg a Pp. 413. § (1) bekezdésében írt tartalmi követelményeknek. Arra is hivatkozott, hogy a felülvizsgálati kérelem petitum része több helyen meg nem engedett keresetváltoztatást tartalmaz, mert már nem „telekalakítás”, hanem „eredeti állapot helyreállítása” címén kéri a tulajdonjoga bejegyzését, valamint már nem kéri az alperes tűrésre kötelezését, és bár korábban úgy nyilatkozott, hogy a megállapítás iránti keresetét az eljárás folyamán végig fenntartotta, az már a felülvizsgálati kérelemben ugyancsak nem szerepel. Mindezekre figyelemmel a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 415. § (1) bekezdés *f)* pontja alapján vissza kell utasítani.

[41] A Pp. 415. § (1) bekezdés *d)* pontja és 407. § (1) bekezdése alapján azért kérte a felülvizsgálati kérelem visszautasítását, mert a felperes az elsőfokú ítélet ellen benyújtott fellebbezésében kizárólag a késedelmi kamatfizetés kezdőidőpontja vonatkozásában kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását. A Pp. 405. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati eljárásban is alkalmazandó Pp. 370. § (1) és (2) bekezdése alapján a felperes felülvizsgálati kérelem benyújtására való joga így nem nyílt meg, mert az alperes fellebbezésével szemben fellebbezési ellenkérelmet sem terjesztett elő.

[42] Rámutatott, hogy a felperes a felülvizsgálati kérelmében szó szerint megismételte a BH2004. 320. számú eseti döntéssel kapcsolatos elsőfokú bírósági álláspontot, így e körben a felülvizsgálati kérelem nem tartalmazza a jogerős ítélettel összefüggésben a jogszabálysértés megjelölését, a megsértett anyagi jogszabályhely feltüntetését, azaz nem felel meg a Pp. 413. § (1) bekezdés *b)* és *c)* pontjában foglaltaknak. Egyebekben vitatta az elsőfokú bíróság jogi álláspontját.

[43] Az alperes előadta továbbá, hogy a jogerős ítélet [26]-[30] bekezdése szerint a másodfokú bíróság a felperes keresetét több okból is megalapozatlannak találta. A Kúria Gfv.30.384/2023/7. számú precedensképes határozatára tekintettel a felülvizsgálati kérelem nem vezethet eredményre, mert a felperes a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítéletet és annak indokolásának csak egy részét támadta, a kereset elutasítását megalapozó további jogi indokokat, így a megállapítási keresetét elutasítását, viszont nem vitatta.

[44] Az alperes utalt arra is, hogy a telekalakítási eljárás lefolytatása szükséges lett volna a felperesi kereset előterjesztéséhez és a felperes e körben nem tett eleget az elsőfokú bíróság anyagi pervezetésében foglaltaknak.

[45] Vitatta a felperes elévüléssel kapcsolatos hivatkozását is. E körben az 1/2016. PK véleményre hivatkozott. Fenntartotta azt az álláspontját, hogy a felperes a bontó feltétel bekövetkeztével a keresetében kifejtettektől eltérően a felperes nem vált az adásvétel tárgyát képező ingatlanok ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosává. Előadta továbbá, hogy

jóhiszeműen és jogszerűen járt el, a felperes volt az, aki a rendeltetésszerű joggyakorlás régi Ptk. 4. §-ában foglalt alapelvét nem tartotta be, amikor a szerződés hatályának megszűnésével kapcsolatos álláspontját az alperessel nem közölte, hagyta, hogy a felperes által is tudott, a szakhatóság által is jóváhagyott módon az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanokon 450-500.000.000 forintos forgalmi értéket teremtő beruházásokat hajtson végre.

A Kúria döntése és jogi indokai

[46] Az alperes elsődleges felülvizsgálati ellenkérelmére tekintettel a Kúria arra mutat rá, hogy a felülvizsgálati kérelem petitum része egyértelműen elírást tartalmaz. A felperes, mind a felülvizsgálati kérelem fejrészeiben, mind a felülvizsgálati kérelem előterjesztésére szolgáló űrlapon az ügyszámot helyesen tüntette fel, így nyilvánvaló volt, hogy kérelmével melyik határozatot támadja. A felülvizsgálati kérelem petitum része határozott kérelmet tartalmazott, az, hogy az előadott kérelem nem teljesíthető vagy nem érinti a jogerős ítélet valamennyi rendelkezését, nem visszautasítási ok. Az, hogy a felperes az elsőfokú, keresetének lényegében helyt adó ítélet ellen kizárólag a késedelmi kamat kezdő időpontja tekintetében élt fellebbezéssel, a felülvizsgálati kérelem benyújtását nem zárta ki, mert az alperesi fellebbezés alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta [Pp. 407. § (1) bekezdés b) pontja]. A felperes felülvizsgálati kérelmét tehát nem kellett visszautasítani, azt – az alábbi korlátok között – Kúria érdemben vizsgálta, de nem találta megalapozottnak.

[47] A felülvizsgálati kérelem vizsgálata kapcsán szükséges kiemelni, hogy a felülvizsgálat eljárás nem a per folytatása, hanem egy kérelemhez kötött és eljárási szabályok által szabályozott rendkívüli jogorvoslati eljárás. Tárgya a jogerős ítélet, amelynek felülvizsgálatát a Pp. 406. § (1) bekezdése értelmében az ügy érdemére kiható jogszabálysértésre, illetve a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérésre hivatkozással lehet kérni. A felülvizsgálati kérelem tehát a jogerős ítélet anyagi és/vagy eljárásjogi hibájának az orvoslására szolgál, a jogerő áttörésének olyan kivételes eszköze, amelyre csak törvényben meghatározott esetekben és feltételek fennállása esetén kerülhet sor. A jogerős ítélet felülvizsgálatának korlátait a felülvizsgálati kérelem és ha van ilyen, a csatlakozó felülvizsgálati kérelem határozza meg: a Kúria az előadott kérelemhez, a megjelölt jogszabálysértésekhez és annak indokaihoz is kötve van [Pp. 423. § (1) bekezdés].

[48] A Pp. 413. § (1) bekezdése vonatkozásában irányadó, többek között a Kúria Pfv.21.291/2020/11., Pfv.21.096/2021/7. számú határozataiban fenntartott jogértelmezés szerint: a felülvizsgálati kérelem egymással szorosan összefüggő, kötelező tartalmi kellékei – egyebek mellett – a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. Ezen konjunktív feltételeknek a fél akkor tesz eleget, ha egyrészt megjelöli a megsértett jogszabályhelyet, másrészt pedig a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag körülírja, az arra vonatkozó jogi álláspontját kifejti, azaz a jogszabálysértésre való hivatkozása indokát ismerteti. A felülvizsgálatot kérő félnek az általa hivatkozott jogszabálysértéssel összefüggésben a megsértett jogszabályhelyet konkrétan, a jogforrás, a paragrafusszám, az esetleges bekezdések és pontok számának megadásával kell meghatároznia, követelmény továbbá az is, hogy az így megjelölt jogszabályhely megfeleljen a jogszabálysértés szöveges körülírásának (Kúria Gfv.30.114/2023/4.). A több, egymástól elkülönülő jogszabálysértésre hivatkozó felülvizsgálati kérelemnek valamennyi hivatkozás tekintetében rendelkeznie kell a törvényben meghatározott, egymással szoros logikai és perjogi kapcsolatban álló kötelező

tartalmi kellékekkel. A hiányos hivatkozásokat, azaz a tartalmilag fogyatékos felülvizsgálati kérelmet – a vonatkozó részében – a Kúria érdemben nem vizsgálhatja.

[49] A fentiekre tekintettel, mivel a felperes nem jelölt meg adekvát jogszabályhelyet, azaz a Pp. 279. § (1) bekezdését, nem volt vizsgálható, hogy a másodfokú bíróság a bizonyítékok megfelelő értékelésével, helytállóan állapította-e meg a tényállást. A tényállás tehát a felülvizsgálati eljárásban is irányadó volt, a Kúria csak azt vizsgálhatta, hogy az abból levont anyagi jogi következtetések az ügy érdemére kihatóan sértik-e a felperes által megjelölt jogszabályi rendelkezéseket.

[50] Tévesen állította a felperes a régi Ptk. 228. § (2) bekezdésének a megsértését. Ezen jogszabályi rendelkezés szerint, ha a felek a szerződés hatályának megszűntét bizonytalan jövőbeli eseménytől tették függővé (bontó feltétel), a feltétel bekövetkeztével a szerződés hatálya megszűnik. A felek a szerződésükben az alperes szerződésszegő magatartását határozták meg bontó feltételként. Az eljáró bíróságok egyezően állapították meg, hogy az alperes a strand működtetésére vonatkozó kötelezettségét 2004. évben már nem teljesítette szerződésszerűen, így a bontó feltétel bekövetkezett és azt is, hogy a szerződés hatálya ennek következtében 2004. évben megszűnt. Álláspontjuk kizárólag abban tért el, hogy a szerződés hatályának megszűnése folytán a felek közötti elszámolás körében lehetőség van-e – a szerződéskötés tárgyát képező ingatlanok jogi és fizikai állapotában időközben bekövetkezett változásokra tekintettel – az eredeti állapot helyreállítására vagy sem, olyan módon, ahogy azt a felperes a keresetében kérte. A felperes felülvizsgálati kérelmében az e körben tett jogerős ítéleti megállapításokat vitatta. A régi Ptk. 228. § (2) bekezdése azonban a felek közötti elszámolásra rendelkezést nem tartalmaz, kizárólag a szerződés hatályának a megszűnését mondja ki, amelyet az eljáró bíróságok meg is állapítottak. Az eredeti állapot helyreállítása iránti keresetet nem a bontó feltétel be nem következése miatt utasította el a jogerős ítélet, ezért e jogszabályi rendelkezést az a felperes álláspontja szerint sem sértheti. Ugyanezen okból – a jogerős döntés nem ezen alapul – nem sérthette a tulajdoni igények elévülésével kapcsolatos régi Ptk. 115. § (1) bekezdését sem.

[51] Nem foghatott helyt a felperes régi Ptk. 116. §-ára alapított hivatkozása. Egyetértett a Kúria a másodfokú bírósággal abban, hogy önmagában a bontó feltétel bekövetkeztével a felperes nem vált az adásvétel tárgyát képező ingatlanok ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosává. Ingatlan tulajdonjogát ugyanis csak a jogszabályban taxatív meghatározott esetekben lehet ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerezni [pl. hatósági határozattal (rég. Ptk. 120. §), elbirtoklással (rég. Ptk. 121. §), ráépítéssel (rég. Ptk. 137. §), örökléssel (rég. Ptk. 598. §, 673. §), házastársi vagyonközösséggel (Csjt. 27. §), élettársi vagyonközösséggel (rég. Ptk. 578/G. §)]. Ezen esetekben – szemben a származékos tulajdonszerzési módokkal – a tulajdonjog ex lege, azaz az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéstől függetlenül keletkezik. A bejegyzésnek ez esetben csak deklaratív hatálya van: harmadik személyeket tájékoztat arról, hogy az ingatlanra új tulajdonszerzés történt, azzal kapcsolatos jogot a továbbiakban csak az új tulajdonossal szemben lehet érvényesíteni.

[52] Ezzel szemben a perbeli esetben az alperes tulajdonjoga a felek között 1995-ben létrejött, érvényes és hatályos adásvételi szerződés alapján, a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével keletkezett. Az ingatlan jogi helyzetében változást jelen esetben nem a fenti jogi tények, hanem az ingatlan-adásvételi szerződésben szabályozott, a szerződés hatályának bontó feltétel folytán való megszűnése okozhat, amely – a felek közötti elszámolás, az eredeti állapot helyreállítása folytán – az ingatlan tulajdonosa személyében is változást eredményezhet. Ehhez azonban – csakúgy, mint az átruházó szerződés megkötése esetén – szükséges a régi Ptk. 117. § (3) bekezdése alapján egy további jogi tény, a tulajdonos személyében bekövetkezett változás ingatlan-nyilvántartásba való konstitutív hatályú bejegyzése is.

[53] A bontó feltétel bekövetkezte esetén a régi Ptk. 319. § (3) bekezdése alapján kell a felek között elszámolni (Kúria Pfv.21.854/2014/8.). A felperes azonban felülvizsgálati kérelmében ezen jogszabályi rendelkezés megsértését nem állította, mint ahogy a másodfokú bíróság által alkalmazott régi Ptk. 320. §-ának a megsértését sem. Kifejezetten csak a BH2004. 320 számú eseti döntés alkalmazhatósága körében fejtette ki érveit, azt is akként, hogy megismételte az e körben kifejtett elsőfokú ítéleti indokolást. A BH2004. 320 szám alatt megjelent, a Legfelsőbb Bíróság Pfv.22.445/2001/7. számú határozata azonban nem minősül olyan határozatnak, amire eredményes felülvizsgálat alapítható. A Pp. 406. § (1) bekezdése szerinti "Kúria közzétett határozata" alatt ugyanis a Kúria által meghozott, a Bírósági Határozatok Gyűjteményében 2012. január 1-je után közzétett határozatot kell érteni (Kúria Pfv.20.362/2023/8.). Felülvizsgálat tehát eredményesen nem kérhető arra hivatkozva, hogy a jogerős ítéletben a másodfokú bíróság tévesen alkalmazta az elállás esetén irányadó elszámolás szabályait értelmező eseti döntést, azaz annak kereteit kiterjesztette, ezáltal eltért Pfv.22.445/2001/7. számú (BH2004. 320) – kötelező erejű kúriai határozatnak nem minősülő – eseti döntésben kifejtett jogértelmezéstől. Tekintettel arra, hogy a felperes felülvizsgálati kérelmében jogszabálysértést a fentiek szerint nem állított, a Kúria a jogerős ítéletben kifejtett azon jogi álláspont helyességét sem ítélt meg, hogy kizárja-e az eredeti állapot helyreállítását a forgalmi értéket befolyásoló beruházás. Nem voltak vizsgálhatóak így a beruházás megvalósulásával, annak időpontjával és értékével, a beépítés mértékével, az alperes jó- vagy rosszhiszemű eljárására [rég Ptk. 4. § (4) bekezdése] alapított és a régi Inyvtv. 26. § (7) bekezdésének a megsértését állító érvelések sem. Nem vizsgálta tehát a Kúria, hogy a felperes – az ingatlanok megosztására, a helyrajzi számok változására is tekintettel – a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelő módon terjesztette-e elő az eredeti állapot helyreállítása iránti kereseti kérelmét, szükséges volt-e telekalakítási eljárás lefolytatása.

[54] A Kúria a kifejtettek alapján a jogerős ítélet támadott rendelkezéseit a Pp. 424. § (1) bekezdése alapján hatályában fenntartotta, mert az nem sérti a felülvizsgálat tárgyává tett, érdemben vizsgálható jogszabályi rendelkezéseket.

[55] A felperes személyes illetékmentessége folytán feljegyzett illeték a Pp. 102. § (6) bekezdése alapján az állam terhéen marad.

[56] A Pp. 405. § (1) bekezdése és 364. §-a folytán alkalmazott Pp. 83. § (1) bekezdése alapján a felperes köteles megfizetni az alperesnek a jogi képviseletével felmerült, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (2) bekezdése szerint az alperes és jogi képviselője közötti megállapodásban meghatározott ügyvédi munkadíj összegét.

[57] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 405. § (1) bekezdése alapján megfelelően alkalmazott Pp. 376. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül bírálta el.

[58] Az ítélettel szemben a felülvizsgálat lehetőségét a Pp. 407. § (1) bekezdés d) pontja zárja ki.

A határozat elvi tartalma

Az ingatlan jogi helyzetében változást okozhat az ingatlan-adásvételi szerződésben szabályozott, a szerződés hatályának bontó feltétel folytán való megszűnése, amely – a felek közötti elszámolás, az eredeti állapot helyreállítása folytán – az ingatlan tulajdonosa személyében is változást eredményezhet. Ehhez azonban – csakúgy, mint az átruházó szerződés megkötése esetén – szükséges a régi Ptk. 117. § (3) bekezdése alapján egy további

jogi tény, a tulajdonos személyében bekövetkezett változás ingatlan-nyilvántartásba való konstitutív hatályú bejegyzése is.

Záró rész

Budapest, 2025. április 30.

Dr. Puskás Péter s.k. a tanács elnöke, dr. Csesznok Judit Anna s.k. előadó bíró, dr. Suba Ildikó s.k. bíró, dr. Tánczos Rita s.k. bíró, dr. Varga Edit s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

Sz.Sz.

bíróági ügyintéző