



Fővárosi Ítéltábla

9.Pf.20.135/2021/9.

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Kovács Tibor ügyvéd (ügyvéd címe.) által képviselt **I.r. felperes** (I.r. felperes címe.) I. rendű, **II.r. felperes** (II.r. felperes címe.) II. rendű, **III.r. felperes** (III.r. felperes címe.) III. rendű, **IV.r. felperes** (IV.r. felperes címe.) IV. rendű, **V.r. felperes** (V.r. felperes címe.) V. rendű, valamint **VI.r. felperes címe** (V.r. felperes címe.) VI. rendű felpereseknek – a Gárdos Mosonyi Tomori Ügyvédi Iroda (ügyvéd címe1., ügyintéző: dr. Gárdos Péter ügyvéd) által képviselt **alperes** (alperes címe.) alperes ellen **jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom törlése** iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2020. december 15. napján meghozott 22.P.22.082/2019/38. számú ítélete ellen az alperes 39. sorszámon előterjesztett fellebbezése folytán – tárgyaláson kívül – meghozta a következő

ítéletet :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, és a felperesek keresetét elutasítja.

Kötelezi az I., II., III. és IV. rendű felperest, hogy 15 napon belül fizessenek meg az alperesnek fejenként 420.000 (négy száz húsz ezer) forint együttes első- és másodfokú perköltséget és külön felhívásra az államnak fejenként 500.000 (öt száz ezer) forint le nem rótt illetéket.

Kötelezi az V. és VI. rendű felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg az alperesnek fejenként 210.000 (kétszáz tíz ezer) forint együttes első- és másodfokú perköltséget és külön felhívásra az államnak fejenként 250.000 (kétszáz ötvenezer) forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] A felperesek keresetükben az alperest annak tűrésére kérték kötelezni, hogy a perbeli ingatlanaira az alperes javára bejegyzett jelzálogjogot, valamint az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalmat a földhivatal törölje. Keresetük jogalapjaként a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 116. § (1) bekezdését, 115. § (1)

bekezdését, 324. § (1) és (2) bekezdését, 264. § (1) bekezdését és 326. § (1) bekezdését, másodlagosan pedig a régi Ptk. 259. § (3) bekezdését jelölték meg.

[2] Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

[3] Az elsőfokú bíróság ítéletében annak türéseire kötelezte az alperest, hogy a település1 belterület .../2/B/1 hrsz alatt felvett, természetben a ingatlan címe1 szám alatti ingatlanra, a település1 belterület .../2/A/10 hrsz alatt felvett, természetben a ingatlan címe2 szám alatti ingatlanra, a település1 belterület .../6 hrsz alatt felvett ingatlanra, a település1 belterület .../2/A/8 hrsz alatt felvett, természetben a ingatlan címe3. szám alatti ingatlanra, a település1 belterület .../2/A/2 hrsz alatt felvett, természetben a ingatlan címe4 pinceszint alatti ingatlanra, a település1 belterület .../2/A/3 hrsz alatt felvett, természetben a ingatlan címe4 pinceszint alatti ingatlanra, a település1 belterület .../2/A/7 hrsz alatt felvett, természetben a ingatlan címe4 fsz. 1. szám alatti ingatlanra, a település1 belterület .../2/B/2 hrsz alatt felvett, természetben a ingatlan címe5 szám alatti ingatlanra, a település1 belterület .../2/A/1 hrsz alatt felvett, természetben a ingatlan címe4 pinceszint alatti ingatlanra az alperes javára 40.000.000 forint vételárhátralék és járulékaik erejéig bejegyzett jelzálogjogot, valamint az elidegenítési és terhelési tilalmat a földhivatal törölje az ingatlan-nyilvántartásból. Kötelezte továbbá az alperest, hogy fizessen meg a felperesek részére személyenként 500.000 forint perköltséget, és rögzítette, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően a bíróság megkeresi Budapest Főváros Kormányhivatalának XI. kerületi Hivatalát a fenti ingatlanokra az alperes javára bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom törlése iránt.

[4] Az elsőfokú bíróság először azt vizsgálta, hogy a felperesek perindítási érdekeltsége fennáll-e az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés c) pontjára figyelemmel. Megállapította, hogy a felperesek a keresetlevélhez csatolt adásvételi szerződésekkel és tulajdoni lapokkal bizonyították, illetve az alperes nem vitatta, hogy a perbeli ingatlanokra ők, vagy jogelődeik az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként bejegyzett Rt.-vel (a továbbiakban Rt.) adásvételi szerződéseket kötöttek, továbbá tulajdonjog bejegyzési kérelmük a perbeli ingatlanok tulajdoni lapján széljegyként szerepel. Az alperes azt sem vitatta, hogy az ingatlanokra bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjaként a felperesek tulajdonjoga bejegyzéséhez nem járult hozzá, ezért kérelmüket a földhivatal elutasította. Mindebből megállapítható, hogy a felperesek tulajdonjoga bejegyzésének akadályát képezi az alperes ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjoga, illetve az annak biztosítására szolgáló elidegenítési és terhelési tilalom. A felperesek azt is igazolták, hogy eredménytelenül kísérelték meg az alperes hozzájárulásának a beszerzését, és ez a tulajdonjoguk bejegyzésének akadályát képezi. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy a felperesek Inyvtv 62. § (1) és (2) bekezdése szerinti érdekeltsége fennáll a törlési per indításához. A jelen per tárgya az elidegenítési és terhelési tilalom, valamint a jelzálogjog törlése, nem pedig a felperesek tulajdonjogának bejegyzése. Ebből adódóan – az elsőfokú bíróság megítélése szerint – a felpereseknek nem azt kellett bizonyítaniuk, hogy pernyertességük esetén tulajdonjoguk automatikusan bejegyzésre kerül, hanem a per megindításához fűződő érdekeltségüket kellett alátámasztaniuk, amelyhez elegendő volt annak bizonyítása, hogy az alperes javára bejegyzett jog a felperesi tulajdonjog bejegyzésének akadályát képezi, és ez a földhivatali eljárásban nem orvosolható. A bíróságnak a perben nem arról kellett állást foglalnia, hogy a felperesek tulajdonjoga bejegyzésre kerül-e, vagy sem, hanem arról, hogy az elidegenítési és terhelési tilalom, illetve jelzálogjog

törlésének helye van-e. A felperesek által kötött adásvételi szerződéseknek annyiban volt jelentősége, hogy erre alapították a per megindításához fűződő érdekelttségüket, ugyanakkor az elsőfokú bíróság nem vizsgálta ezen szerződések esetleges érvénytelenségét, különös tekintettel arra, hogy a felperesi hivatkozás szerint az alperes az ingatlanok Rt. általi értékesítéséhez hozzájárult, illetve nem is állt perben valamennyi szerződő fél. Arra nem tett tényelőadást az alperes, hogy korábban bármilyen eljárásban a szerződések semmisségét észlelték volna, vagy indult volna peres eljárás a szerződések érvénytelenségének megállapítása iránt. Minderre tekintettel a felperesek a törlési per megindítására jogosultak.

[5] Ezt követően az elsőfokú bíróság vizsgálta, hogy az alperes vételár-hátralék iránti követelése megszűnt-e az Rt. jogutód nélküli megszűnésével, és amennyiben nem, úgy a követelés elévült-e. Arra a következtetésre jutott, hogy a régi Ptk. 323. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel a követelés megszűnt, miután az Rt.-t a felszámolás következtében a cégjegyzékből törölték, így a régi Ptk. 259. § (3) bekezdésére figyelemmel a zálogjog is megszűnt, ezért alapos a felperesek zálogjog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom törlése iránti keresete. Erre tekintettel az elévülés ugyan már nem volt vizsgálható, de az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy ha vizsgálható lenne, akkor a követelés elévülése az Rt. jogutód nélküli megszűnését követően 2008. június 27-én indult volna újra, miután ekkor emelkedett jogerőre az Rt.-t megszüntető bírósági végzés. Az alperes ezen időpontot követő 5 éven belül igényt nem érvényesített, így a követelés el is évült volna.

[6] Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen az ítélet polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 380. § c) pontja szerinti hatályon kívül helyezését, másodlagosan a Pp. 369. § (3) bekezdése szerinti anyagi jogi felülbírálat alapján annak megváltoztatását és a kereset elutasítását kérte.

[7] A hatályon kívül helyezés indoka, hogy az elsőfokú ítélet a Pp. 346. § (5) bekezdésébe ütközik. Az alperes ugyanis az elsőfokú eljárás során hivatkozott a Kúria Pfv.20.138/2016/6. számú, Bírósági Határozatok Gyűjteményében közzétett döntésére, amely rögzíti, hogy az egységes bírósági gyakorlat szerint a gazdasági társaság megszűnése nem eredményezi a társasággal szembeni követelések megszűnését. Ebben a döntésben foglaltaktól az elsőfokú bíróság kizárólag akkor térhetett volna el, ha ezt megindokolja, márpedig nem tette, így az ítélet érdemi felülbírálatra alkalmatlan.

[8] Az elsőfokú ítélet megváltoztatásának egyik indoka az, hogy jogellenesen tekintette bizonyítottnak a II., IV., V. és VI. rendű felperesek által előadott tényállást. Ezen felperesek ugyanis tulajdonjogukat nem közvetlenül az Rt.-től vásárolták, hanem köztes jogszerzők közbeiktatásával. Az Rt. és a felperesek közötti láncolatban több, adásvételi szerződést kötő természetes és jogi személy is volt, ugyanakkor a köztes jogügyleteket a felperesek nem teljeskörűen igazolták. Ezen jogügyletek bizonyítottságát az alperes már az elsőfokú eljárás során is vitatta az írásbeli ellenkérelmében.

[9] Ezen felül arra hivatkozott, hogy az elsőfokú ítélet jogszabálysértő módon állapította meg a felperesek perindítási érdekelttségének fennállását. Ebből a szempontból ugyanis az a releváns, hogy az ingatlan-nyilvántartási jogokban bekövetkezett sérelem a törlési perrel orvosolható-e. Hibás az elsőfokú ítélet azon kiindulópontja, hogy a felpereseknek nem kell bizonyítaniuk, hogy pernyertességük esetén tulajdonjoguk bejegyzésre kerülhet-e az ingatlan-nyilvántartásba. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 62. § (1) és (2) bekezdése ugyanis az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének alapelve, valamint a forgalom biztonságára is tekintettel az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog törlése iránti per megindítására való jogosultságot csak azok számára biztosítja, akik esetében az ingatlan-nyilvántartási jogokban bekövetkezett sérelem a

törlési perrel orvosolható. Ezt támasztja alá a BH2016. 281 számú eseti döntés is. Az elsőfokú ítélet szerint az érdekeltség azért áll fenn, mert a felperesek a perbeli ingatlanokra adásvételi szerződéseket kötöttek, és a földhivatal az elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjának hozzájárulása hiányában nem jegyezte be a tulajdonjogukat. Ugyanakkor az adásvételi szerződések nem igazolják a felperesek perbeli érdekeltségét, hiszen a felperesek az ingatlan-nyilvántartásba ezt megelőzően az alperes javára bejegyzett elidegenítési tilalomba ütköző, és ezáltal a régi Ptk. 114. § (3) bekezdése szerint semmis adásvételi szerződéseket kötöttek, amelyek tehát joghatás kiváltására nem alkalmasak. A már korábban kifejtettek szerint a II., IV., V. és VI. rendű felperesek az ingatlanok tekintetében a szerződéses láncot sem igazolták. Az őket megelőző tulajdonosok szintén nem szerepeltek az ingatlan-nyilvántartásban, és az ő szerzésük szintén a régi Ptk. 114. § (3) bekezdésébe ütközött. A felperesek azt állították, hogy az alperes nem járult hozzá a perbeli ingatlanok elidegenítéséhez, ezért nem jegyezték be a tulajdonjogukat, és az alperes is kifejezetten úgy nyilatkozott, hogy ilyen hozzájárulást nem adott, tehát ez nem volt vitatott a felek között. Ezért iratellenes, és ezáltal a Pp. 279. § (1) bekezdésébe ütközik az elsőfokú ítélet azon megállapítása, hogy az alperes a perbeli ingatlanok értékesítéséhez hozzájárult. Az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a semmisség kérdését a szerződő felek perben állása hiányában nem vizsgálhatja, ez azonban a régi Ptk. 234. § (1) bekezdésébe ütközik, hiszen a semmis szerződések érvénytelenségére bárki határidő nélkül hivatkozhat. Az alperes nem lehet elzárva attól, hogy a felperesek adásvételi szerződésekre alapított érdekeltségét vitassa, és e körben a szerződések semmisségére hivatkozhasson.

[10] Az elsőfokú ítélet jogszabálysértő módon állapította meg az alperes követelésének megszűnését is, figyelemmel a régi Ptk. 323. § (1) bekezdésében foglaltakra és a BH2006. 121, BDT2012. 2701 és a Kúria Pfv.21.060/2018/9. számú eseti döntésében közzétett érvelésre. Ezzel kapcsolatban tévesen értelmezte a vagyonrendezési eljárás szabályait is. Jogszabálysértően jutott arra a következtetésre is, hogy a zálogjog a követelés elévülése miatt szűnt meg.

[11] Előadta, hogy a felperesek által hivatkozott, időközben hatályba lépett 2020. évi CXVII. törvény rendelkezésének jelen perre nincs kihatása a kereset tartalmára tekintettel. Az abban foglaltaktól függetlenül ugyanis a felperesek nem minősülnek ingatlan-nyilvántartási érdekeltnek, és az alperes jelzálogjoggal biztosított követelése nem szűnt meg sem az Rt. jogutód nélküli megszűnésével, sem elévüléssel. Ezért a felperesek törlési keresete az abban előadott indokok alapján biztosan nem alapos.

[12] A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték, tekintettel arra, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és az abból levont jogi következtetései is helyesek és megalapozottak.

[13] Álláspontjuk szerint hatályon kívül helyezési ok nem áll fenn, mert az alperes által hivatkozott eseti döntés tényállása eltérő a jelen ügytől. Miután a perbeli esetben a követelés mindenképpen megszűnt, még a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény (Gt.) 68. § (1) bekezdésének megfelelően a volt részvényesekkel szemben is, így az indokolási kötelezettség esetleges megsértése az érdemi döntés helyességét nem befolyásolja.

[14] A megváltoztatás iránti kérelem körében sérelmezték, hogy az alperes először a fellebbezésében kifogásolta, hogy a II., IV., V. és VI. rendű felperesek tulajdoni igényüket milyen okiratokkal támasztották alá. Előadták, hogy a keresetindítás megfelelt az Inyvtv. 62. § (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak, és az ítélet nem sérti a régi Ptk. 114. § (3) bekezdését, mivel az alperes a felperesek által csatolt adásvételi szerződések szerint hozzájárult az

ingatlanok értékesítéséhez. A követelés megszűnésével kapcsolatban pedig a fellebbezés új érvelést nem tartalmaz.

[15] Hivatkoztak arra, hogy az alperes a perben jelezte, közjogi úton kívánja a felek közötti helyzet megoldását. Az országgyűlés időközben elfogadta a 2020. évi CXVII. törvényt, amely szerint a Magyar Állam lemond a település1 .../1, .../2, .../6 helyrajzi számú ingatlanok értékesítése kapcsán a tulajdonjog-várományosokkal szembeni vételár-hátralék és járulék címén fennálló tökeköveteléséről és annak kamatairól. Ezzel kapcsolatban probléma, hogy a .../2 helyrajzi számú ingatlan a társasház törzslapja, és azon semmilyen jelzálogjog, vagy hozzá kapcsolódó jog bejegyzése nem szerepel, a tulajdonjogot és a terheket a különlapok tartalmazzák, amelyekről viszont a törvény nem tartalmaz rendelkezést. Ugyanakkor a törvény a követelésről való lemondásnak minősül, így ha korábban nem, ennek hatálybalépésével az alperes követelése megszűnt.

[16] Az alperes fellebbezése megalapozott.

[17] Az elsőfokú bíróság a felperesek keresetének helyt adott, és az alperest a bejegyzett terhek törlésének tűrésére kötelezte, ezzel szemben az alperes teljes elutasítás iránt fellebbezett, így az ítéletnek nem volt a Pp. 358. § (5) bekezdésének megfelelően első fokon jogerőre emelkedett rendelkezése.

[18] A felperesek jelen perben a jelzálogjog és az elidegenítési és terhelési tilalom törlését kérték a bíróságtól, azaz az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés c) pontja szerinti törlési pert indítottak. Az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés c) pontja alapján a bejegyzett jog törlését – abban az esetben, ha az elévült, vagy megszűnt –, illetve a nyilvántartott tény törlését – ha az megváltozott – az érdekelt kérheti. Az Inyvtv. nem határozza meg pontosan, hogy kit tekint érdekeltnek ebben az esetben, ugyanakkor a Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint érdekelt a törvény olyan személyt ért, aki az ingatlan-nyilvántartási helyzet rendezésében érdekelt, azaz a bejegyzett jog, vagy tény rá nézve sérelmes, és ezen sérelmes helyzet orvoslására a törlési per szükséges és alkalmas eszköz (BDT2021. 4360).

[19] Ezt támasztja alá az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés c) pontjának történeti értelmezése és a különböző időben hatályos ingatlan-nyilvántartási jogszabályok indokolása is, amely forrásokra az ítéltábla az értelmezésnél az Alaptörvény 28. cikkének megfelelően tekintettel volt. Ugyan sem az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés c) pontjában, sem az azt megelőző, ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi 31. törvényerejű rendelet 30. § (1) bekezdés b) pontjában nem szerepel, hogy ingatlan-nyilvántartási érdekeltről lenne szó, de az ezt megelőzően hatályos, egyebekben lényegében azonos megszövegezésű, telekkönyvről szóló 54/1960. (XI. 27.) Korm. rendelet 31. § (1) bekezdés b) pontja telekkönyvi érdekeltről szól, és mind az 1972. évi 31. tvr., mind az Inyvtv. indokolása azt tartalmazza, hogy a törlési keresetek indításának feltételeit a korábbi jogszabályoknak megfelelően szabályozza. Emellett az Inyvtv. 62. §-ának indokolása azt is rögzíti, hogy az elévülésre, vagy megszűnésre alapított törlési per megindítására mindenki jogosult, akinek a javára, érdekében bármikor bejegyzés történt.

[20] A 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptk.) 40. §-ának megfelelően a jelen törlési igényre alkalmazandó Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (új Ptk.) 5:183. §-a szerint a törlési per célja az ingatlan-nyilvántartás helyesbítése, amelyet az tehet szükségessé, ha az ingatlan-nyilvántartási állapot eltér a valós jogi helyzettől. A törlési per végső soron az új Ptk. 5:171. §-ában és 5:173. §-ában rögzített közhitelességet és teljességet biztosítja, és ezen alapelvekből következik, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést tenni, vagy abból bejegyzést törölni (azt helyesbíteni) csak a törvényben meghatározott esetekben, a törvényben meghatározott személyek javára lehetséges, tekintettel arra, hogy amennyiben ezen követelményeket a bíróság nem értelmezné szigorúan, akkor az ingatlan-nyilvántartás teljessége és közhitelessége szenvedhetne sérelmet. Így az ingatlan-nyilvántartás tartalmát kérelemre csak akkor lehet módosítani, ha azt valamely személy ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos jogainak védelme szükségessé teszi, feltéve, hogy e beavatkozás egyben alkalmas is a jogsérelem orvoslására, ami azt jelenti, hogy önmagában a törlés eredményeképpen – minden további jogcselekmény nélkül – az ilyen személy ingatlan-nyilvántartási helyzete megváltozik, rendeződik. Ebből értelemszerűen következik, hogy ingatlan-nyilvántartási érdekelt csak olyan személy lehet, akinek a bejegyzett jog, vagy feljegyzett tény törlése valamely, ingatlan-nyilvántartásba jelenleg, vagy korábban bejegyzett jogát, vagy vele kapcsolatban feljegyzett tényt érint.

[21] A fentiekre tekintettel azt lehet megállapítani, hogy az elsőfokú bíróság az érdekeltség fogalmát az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltakhoz képest kiterjesztően közelítette meg, és a felperesek anyagi jogi érdekeltségét ítélte elegendőnek az ingatlan-nyilvántartási helyzet rendezéséhez, holott törlési per indítása esetén azt kellett volna vizsgálnia, hogy a felperesek valójában ingatlan-nyilvántartási érdekeltek-e.

[22] Jelen esetben a felperesek a bejegyzés utólagos helytelenné válására hivatkoztak azzal, hogy álláspontjuk szerint a bejegyzett jelzálogjog megszűnt, illetve elévült, vagyis az ingatlan-nyilvántartási helyzet jelenleg már nem felel meg a valóságnak. A törléshez fűződő érdeküket arra alapították, hogy az ingatlanokkal kapcsolatban tulajdoni igényük áll fenn, és a régi Ptk. 116. §-a alapján igényt tarthatnak arra, hogy ezt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, és ennek a jelzálogjogot biztosító elidegenítési és terhelési tilalom az akadálya. A felperesek által hivatkozott régi Ptk. 116. §-a a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartáson kívüli megszerzéséről szól. A felperesek ugyanakkor semmit nem adtak elő, amiből kiderülne, milyen alapon szerezték volna meg a perbeli ingatlanok tulajdonjogát ingatlan-nyilvántartáson kívül, hiszen szerzési jogcímként maguk is adásvételi szerződésekre hivatkoztak. Ez a régi Ptk. 117. § (3) bekezdése és az új Ptk. 5:38. § (2) bekezdése szerint átruházással történő tulajdonszerzés, ebben az esetben viszont fogalmilag kizárt az ingatlan-nyilvántartáson kívül tulajdonjogot szerezni, hiszen átruházás esetén az átruházásra irányuló szerződés, vagy más jogcím mellett a tulajdonjog átruházásának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése is szükséges a tulajdonszerzéshez, azaz maga a bejegyzés konstitutív, jogot keletkeztető.

[23] Jelen esetben egyébként azt lehet megállapítani, hogy pusztán a perben sérelmezett bejegyzések törlése eredményeképpen a felperesek tulajdonjoga minden további cselekmény nélkül nem jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba. A felperesek ugyan kétségtelenül kötöttek a perbeli ingatlanokra adásvételi szerződéseket, ez alapján pedig arra szereztek jogosultságot a régi Ptk. 365. § (1) bekezdése és a 117. § (3) bekezdése alapján, hogy a velük szerződő eladótól – amely nem minden esetben az Rt. – követeljék, hogy amennyiben az adott szerződésben foglalt feltételeket teljesítették, akkor az eladó biztosítsa számukra a tulajdonjog bejegyzését. A régi Ptk. 117. § (3) bekezdése és az új Ptk. 5:38. § (2) bekezdése fent már hivatkozott rendelkezésére tekintettel a felpereseknek nincs dologi jogi igénye az adásvételi szerződések alapján, pusztán a szerződéseken alapuló kötelmi igényük van az adott eladóval szemben arra, hogy hozza őket abba a helyzetbe, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhetőek legyenek. Lényegében ezt mondja ki az alperes által is hivatkozott BH2016. 281 számú, illetve a BH2006. 10 számú eseti döntés is, amelyek tényállása szerint szintén olyan személyek kívántak törlési pert indítani, akik ingatlan-nyilvántartási jogosultsággal az adott ingatlannal kapcsolatban soha nem rendelkeztek, és a törlési per eredményeképpen közvetlenül nem is keletkezne ilyen joguk. Önmagában tehát attól, ha a bíróság törölné a bejegyzett jelzálogjogot és elidegenítési és terhelési tilalmat, a felperesek ingatlan-nyilvántartási helyzete nem változna meg, a felperesek nem válnának az ingatlan tulajdonosaivá, hanem pusztán lehetővé válna az, hogy a szerződéseken alapuló kötelmi igényeik alapján megkíséreljék jogaik ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetését. Azonban annak eldöntése, hogy ez lehetséges-e, attól függ, hogy az egyes szerződésekben az eladókkal létrejött jogviszonyok tartalma erre valóban alkalmas-e.

[24] Így tehát kétségtelen, hogy a felperesek érdekeltek az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgáló jogviszonyok rendezésében, de kizárt, hogy ingatlan-nyilvántartási érdekeltként törlési pert indíthassanak.

[25] Ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és a felperesek keresetét elutasította.

[26] A Pp. 83. § (1) bekezdése alapján a felperesek kötelesek az alperes perindítással felmerült költségeit megtéríteni, a 364. §-ra tekintettel a másodfokú eljárásra kiterjedően is. A Fővárosi Ítéltábla az alperesnek fizetendő képviseleti költséget a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja alapján, valamint a másodfokú eljárásra az (5) bekezdés figyelembevételével állapította meg azzal, hogy a per tárgyának értékeként 40.000.000 forintot, azaz a jelzálog értékét fogadta el, és az így meghatározott ügyvédi munkadíjat a felperesek között érdekeltségük arányában osztotta meg. Ekként kötelezte a Pp. 83. § (1) bekezdésére, 101. § (1) bekezdésére és 102. § (1) bekezdésére figyelemmel a felpereseket az alperes személyes illetékmentessége folytán feljegyzett 2.500.000 forint fellebbezési illeték megfizetésére is.

Dr. Hóbl Katalin s. k.
a tanács elnöke

Dr. Szabó Csilla s. k.
előadó bíró

Dr. Szentpáli Judit s. k.
bíró