

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.20.352/2020/12.

A tanács tagjai:

Dr. Bartal Géza a tanács elnöke

Dr. Cseh Attila előadó bíró

Dr. Simonné dr. Gombos Katalin bíró

A felperesek:

... I. rendű

... II. rendű

A felperesek képviselője:

dr. Kaszai Viktória ügyvéd I. rendű, II. rendű

Az alperesek:

... I. rendű

... II. rendű

... III. rendű

... IV. rendű

... V. rendű

... VI. rendű

... VII. rendű

... X. rendű

Az alperesek képviselője:

... I. rendű

... II. rendű

... III. rendű, IV. rendű

... III. rendű, IV. rendű

... V. rendű

... VI. rendű

... X. rendű

A per tárgya:

Vételi jog jogellenes gyakorlásának megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

I-II. rendű felperesek

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.20.703/2019/10/II.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Fővárosi Törvényszék 7.G.41.044/2011/447.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálattal nem támadott részét nem érinti;

a felülvizsgálattal támadott részében az I. rendű felperes által a II. rendű alperessel szemben az ...
szám alatti, ... helyrajzi számú,

az ... szám alatti, ... helyrajzi számú, és

az ... szám alatti, ... helyrajzi számú ingatlanokat érintően az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 62. § (1) bekezdés a) pontja szerinti ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése iránti elsődleges és másodlagos kereseti kérelmek tekintetében - az elsődleges kereset esetében az I. rendű alperessel, valamint az V. rendű, a VII. rendű és a X. rendű alperesekkel szembeni, a másodlagos kereset esetén az V. rendű, a VII. rendű és a X. rendű alperesekkel szembeni, tűrésre irányuló keresetekre is kihatóan - a jogerős ítéletet az elsőfokú ítéletre is kiterjedően hatályon kívül helyezi és a pert e vonatkozásban megszünteti;

egyebekben a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az I. rendű és II. rendű felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az I. rendű alperes részére 50.000 (Ötvenezer) forint, a III. rendű alperes részére 1.500.000 (Egymillió-ötszázezer) forint, a IV. rendű alperes részére 1.500.000 (Egymillió-ötszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi az I. rendű és II. rendű felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az államnak felhívásra 3.500.000 (Hárommillió-ötszázezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az I. rendű felperes az I. rendű alperessel 2006. január-április hónapokban öt kölcsönszerződést kötött. Az I. rendű felperes a törlesztőrészleteket 2008 nyaráig fizette, amikor fizetési késedelembe esett, és a tulajdonában álló II. rendű felperessel együtt új kölcsönigénylést nyújtott be az I. rendű alpereshez. A felperesek és az I. rendű alperes között 2008. december 1-jén újabb kölcsönszerződés jött létre 50.000.000 forintra, amelyet az adósok szabadon használhattak fel. A kölcsön folyósítása azonban úgy történt, hogy annak egy részét az I. rendű alperes közvetlenül az ... részére utalta át az I. rendű felperes 17.977.100 forint összegű tartozásának rendezésére, egy részét a korábbi kölcsönszerződésekből fennálló I. rendű felperesi tartozások törlesztésére számolt el, a fennmaradó összeget pedig ügyvédi letétbe helyezte, hogy onnan a jövőbeni törlesztési kötelezettségre használják fel. A felperesek által felvett kölcsön összege összesen 272.015.000 forint volt.
- [2] A kölcsönszerződések 5. pontja azonnali hatályú felmondási jogot biztosított a hitelező részére, amennyiben az adós a kölcsönszerződésből bármely fizetési kötelezettségével írásos felszólítás és póthatáridő biztosítása ellenére késedelembe esik. A felek a kölcsönszerződéseket a ..., ... és ... szám alatti, a felperesek tulajdonában álló ingatlanokra kötött vételi jogot alapító szerződésekkel, a refinanszírozó V. rendű alperes javára átruházható önálló zálogjoggal és óvadéki szerződésekkel biztosították.
- [3] Az egyes kölcsönszerződések biztosítására a felperesek és az I. rendű alperes az alábbi vételi jogot engedő (opciós) szerződéseket kötötték meg.
2006. január 26-án a ... szám alatti ingatlan földszintjén és pinceszintjén elhelyezkedő ... helyrajzi számú albetétre 126.000.000 forint opciós vételár mellett,
2006. február 26-án a ... szám alatt elhelyezkedő ... helyrajzi számú albetétre 43.645.000 forint opciós vételár mellett,
2006. március 24-én a ... szám alatt elhelyezkedő ... helyrajzi számú albetétre 19.320.000 forint, a ... szám alatt elhelyezkedő ... helyrajzi számú albetétre 4.060.000 forint, a ... szám alatt elhelyezkedő ... helyrajzi

számú albetétre 62.580.000 forint, a ... szám alatt elhelyezkedő ... helyrajzi számú albetétre 6.139.000 forint opciós vételár mellett,

2006. április 21-én a ... alatt pince szinten elhelyezkedő ... helyrajzi számú és a ... helyrajzi számú albetétekre 36.400.000 forint opciós vételár mellett,

2008. december 1-jén a ... szám alatt lévő ... helyrajzi számú albetétre 44.940.000 forint, a ... szám alatt elhelyezkedő ... helyrajzi számú albetétre 19.320.000 forint opciós vételár mellett.

[4] Az opciós vételárak összege: 362.404.000 forint volt.

[5] Az egyes ingatlanokra vonatkozó opciós vételárakat a felek az ... Kft. értékbecslései alapján határozták meg. A kikötött vételi jog kiterjedt az ingatlan valamennyi törvényes és tényleges tartozékára, így azokra is, amelyek a megállapodás időtartama alatt végzett új beruházás, fejlesztés, kiegészítés eredményeként válnak az ingatlanok tartozékává. A vevő a vételi jogát az eladóhoz intézett egyoldalú nyilatkozatával gyakorolhatta a szerződések 5. pontja értelmében. Ezt a nyilatkozatot a vevő személyesen vagy ajánlott tértivevényes levélben volt köteles az eladónak átadni. A vételi jog gyakorlása a vevőnek az eladóhoz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozata kézhezvételekor hatályosult. A felperesek hozzájárultak ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga a vételi jog gyakorlását tartalmazó nyilatkozat kézhezvételét követően az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön azzal, hogy a vételár a bejegyzést követően válik esedékessé. A vevő a vételárfizetési kötelezettségét oly módon is teljesíthette, hogy azt az eladónak a vevővel szemben esetlegesen fennálló tartozásaiba beszámítja. Ezen kívül bármelyik fél jogosult volt a vételi jog gyakorlásától számított 3 napon belül vitatni az opciós szerződésben rögzített vételárat. Erre az esetre a piaci vételárat akként határozták meg, hogy a vevő az eladó költségére a vevő által megjelölt ingatlan-értékbecslő vagy -közvetítő vállalkozástól írásbeli állásfoglalást kér az ingatlan likvidációs értékéről, és ez minősül vételárnak az értékbecslés keltét követő legalább 6 hónapig. Az opciós szerződés értelmében a vevő a vételi jog gyakorlását harmadik személynek átengedhette, ami nem érintette azt a jogát, hogy a vételárat beszámítással rendezze.

[6] A felperesek 2009 nyarán a kölcsönök törlesztésével ismételten késedelembe estek. Az I. rendű alperes 2009. július 3-án kelt levelében szólította fel az I. rendű felperest a hátralék rendezésére 2009. július 15-ig, a szerződések felmondásának terhe mellett. A 2009. szeptember 24-én kelt megállapodásban az I. rendű felperes a kölcsönszerződésekből eredő tartozás összegét elismerte, és a felek megállapodtak abban, hogy az I. rendű felperes 2009. október 15-ig megkísérli a zálogjoggal és vételi joggal terhelt ingatlanok értékesítését, legalább a lejárt tartozás összegét elérő vételáron, az I. rendű alperes pedig vállalta, hogy addig az időpontig a kölcsönszerződéseket nem mondja fel, vételi jogát nem gyakorolja. Az ingatlanok értékesítésére azonban nem került sor. Erre tekintettel az I. rendű alperes a kölcsönszerződéseket 2009. október 20-án azonnali hatállyal felmondta.

[7] Az I. rendű alperes 2009. november 20-án kelt megállapodásban valamennyi kölcsönszerződésből eredő követelését a biztosítékként kikötött fedezetekkel együtt - a vételi jog kivételével - a X. rendű alperesre engedményezte. A X. rendű alperes 2009. november 24-én kelt megállapodásokkal az egyes kölcsönszerződésekből eredő meghatározott összegű követeléseket tovább engedményezte a II. rendű, a III. rendű és a IV. rendű alperesekre.

[8] Az I. rendű alperes 2009. november 25-én kelt levelében tájékoztatta a felpereseket, hogy a 2006. és 2008. években kötött kölcsönszerződésekből eredő valamennyi követelését a biztosítékokkal együtt - a vételi jog kivételével - a X. rendű alperesre engedményezte, és a vételi jog gyakorlására az ... szám alatti ... és a ..., valamint az ... szám alatti ... helyrajzi számú ingatlanokra a II. rendű alperest, az ... szám alatti ... helyrajzi számú, ... szám alatti ... helyrajzi számú és az ... szám alatti ... helyrajzi számú ingatlanokra - a teljes ingatlan 46,666 % tulajdoni hányadára - a III. rendű alperest, az ... szám alatti ... helyrajzi számú, az ... szám alatti ... helyrajzi számú, az ... szám alatti ... helyrajzi számú, az ... szám alatti ... helyrajzi számú ingatlanokra - a teljes ingatlan 53,334 % tulajdoni hányadára - a IV. rendű alperest jelölte ki. A felperesek nevére és címére szóló küldemények „nem kereste” jelzéssel érkeztek vissza.

- [9] A II. rendű - IV. rendű alperesek a 2009. november 25-én kelt nyilatkozataikkal gyakorolták a vételi jogukat valamennyi ingatlanra, ezzel egyidejűleg kérték a tulajdonjogok ingatlan-nyilvántartási bejegyzését. A vételi jog gyakorlását tartalmazó nyilatkozataikat a felperesek nevének és címének megjelölésével 2009. november 25-én adták postára, mely küldeményeket a posta a feladó részére 2009. december 10-én küldte vissza „nem kereste” jelzéssel.
- [10] A II. rendű alperes tulajdonjoga opciós vétel jogcímén nem jogerősen bejegyzésre került, a III. rendű és a IV. rendű alperesek tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét széljegyezték. A tulajdonjogok ingatlan-nyilvántartási bejegyzése az elsőfokú ítélet meghozatalának napjáig nem történt meg.
- [11] A II. rendű alperes által kötött adásvételi szerződések szerinti vételár 162.400.000 forint, a III. rendű alperes által kötött szerződések esetében 107.905.000 forint, a IV. rendű alperesnél 92.099.000 forint.
- [12] A II. rendű, a III. rendű és a IV. rendű alperesek a 2009. november 26-án kelt és november 27-én postára adott nyilatkozatukban vitatták az opciós vételárat. Ezen nyilatkozatukat a felperesek 2009. december 10-én vették át. A levélben feltüntetésre került, hogy mint a vételi jog gyakorlására kijelölt jogi személyek 2009. november 25-én gyakorolták a vételi jogukat, és az opciós szerződésben biztosított jogukkal élve vitatják az ingatlan vételárát. Közölték, hogy az ingatlan vételárának meghatározása céljából kérik az ...-tól az ingatlan likvidációs értékének megállapítását. Az ár meghatározása a vételi jog gyakorlását azonban nem érinti. Utóbb a II. rendű, valamint a III. rendű és a IV. rendű alperesek az összes ingatlanra vonatkozóan visszavonták a vételárat vitató nyilatkozatukat.
- [13] Az I. rendű felperes a ... szám alatti ingatlan szerkezeti átalakítását már 2004-ben megkezdte, és abban 2009. november 25-ig végzett értéknövelő beruházást, ezt követően kizárólag fenntartási és karbantartási munkákat folytatott. A II. rendű felperes az építkezésben 2007-től vett részt. Az átalakítás során az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett egyes albetéteket fizikailag megszüntették, az eredetileg lakhatási célokat szolgáló társasházra három emeletet építettek és az épületet vendéglátóipari-szállodai funkcióra alakították át. Az építkezést részben engedély nélkül végezték, amely az opciós jog gyakorlásának időpontjáig nem fejeződött be. A felperesek sem használatbavételi, sem fennmaradási engedélyt nem kaptak az épületre. A VI. szint a belmagasságra figyelemmel állandó emberi tartózkodásra nem alkalmas. A felperesek 2009. október 20-án benyújtott fennmaradási engedély kiadása iránti kérelmét az építésügyi hatóság 2012. december 15-én kelt ... számú határozatával elutasította. Az elutasítás indoka az volt, hogy a felperesek a hatóság hiánypótlási felhívását nem teljesítették, nem csatolták a felmérési, építészeti-műszaki tervdokumentációt, az épület rendeltetésének meghatározását, a ... szakmai véleményét, tervezői nyilatkozatot. A hatóság igazságügyi tartószerkezeti szakértői vizsgálatot rendelt el, amelynek eredményeképpen az épületet a megépült teherhordó szerkezetek erőtan vizsgálat alapján „műszakilag megfelelő” kategóriába sorolta. A jogerős határozat felhívta az érintettek figyelmét, hogy az engedély nélkül épített építményrészeket csak fennmaradási engedélyezési eljárás keretében megadott fennmaradási engedély alapján lehet használatba venni.
- [14] Az ingatlan teljes birtokba adása a III. rendű és a IV. rendű alperesek részére nem történt meg, az opciós szerződés tárgyát képező hét albetét „elvi birtokba adására” végrehajtási eljárás keretében került sor.
- [15] A szám alatti ingatlanban az I. rendű felperes vendéglátóipari létesítményt üzemeltetett ... néven, ami az opciós jog gyakorlásának idején még nem rendelkezett működési engedéllyel. A per tartama alatt az opciós szerződéssel megvásárolt albetét birtokba adása a II. rendű alperes részére megtörtént. Az önkormányzati és a társasházi közös tulajdonban álló területek jelenleg is az I. rendű felperes birtokában vannak. Jelen állapotában egyik albetét sem használható önállóan, az opciós szerződéssel érintett albetétek készültési foka azonos a ... készültési fokával, ami 100 %-os.
- [16] A ... szám alatti ingatlan esetén az építésügyi hatóság 2010. június 7-én kelt ... számú határozatával az I. rendű felperes - építési engedély hatályának meghosszabbítása iránti - kérelmét elutasította,

egyben kötelezte az építtetőt, hogy a további nem engedélyköteles munkákat a határozat jogerőre emelkedésétől számított 360 napon belül fejezze be, és ezen határidő alatt használatba vételi engedély iránti kérelmét nyújtsa be. A használatbavételi engedély kiadását az építésügyi hatóság felfüggesztette a jelen per jogerős befejezéséig, a tulajdonos személyének megváltozása miatt. Az opciós jog gyakorlásáig a helyiségcsoportra meghatározott testkultúra szalon funkció nem módosult, az engedélyköteles munkák 100 %-ban elkészültek, ugyanakkor az építtető a helyiségre sem használatba vételi, sem működési engedélyt nem kapott. Az ingatlan az opciós jog gyakorlása idején 640 m2 alapterületen három szinten helyezkedett el. A per tartama alatt a II. rendű alperes birtokba bocsátása megtörtént.

A kereseti kérelmek és az alperesek védekezése

[17] A felperesek módosított és pontosított keresetükben elsődlegesen az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 62. § (1) bekezdés a) pontja alapján a II. rendű, a III. rendű és a IV. rendű alperesek vételi (opciós) jog gyakorlásának jogellenességére hivatkozva kérték:

- Az I. rendű felperes a ..., a ... és a ... helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában a II. rendű alperes részére bejegyzett tulajdonjogot tartalmazó bejegyzés törlését;

a ... helyrajzi számú ingatlanra a III. rendű, míg a ..., ..., ... és ... helyrajzi számú ingatlanokra a IV. rendű alperes tekintetében feljegyzett tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem (széljegy) kapcsán annak megállapítását, hogy az alperesek az opciós jogukat jogellenesen gyakorolták.

Az I. rendű alperessel mint az opciós jogok eredeti jogosultjával, továbbá az V. rendű és a VII. rendű alperesekkel mint a tulajdoni lapokra bejegyzett érintettekkel szembeni keresete az eredeti állapot helyreállításának türéseire irányult.

- A II. rendű felperes a ... és a ... helyrajzi számú ingatlanokra a III. rendű alperes tekintetében feljegyzett tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem (széljegy) tekintetében kérte ugyancsak annak a megállapítását, hogy a III. rendű alperes az opciós jogát jogellenesen gyakorolta.

Az I. rendű alperessel mint az opciós jogok eredeti jogosultjával, továbbá az V. rendű, a VII. rendű és a X. rendű alperesekkel mint a tulajdoni lapokra bejegyzett érintettekkel szembeni keresete az eredeti állapot helyreállításának türéseire irányult.

[18] A felperesek elsődleges kereseti kérelmüket azzal indokolták, hogy a II. rendű, illetve a III. rendű és a IV. rendű alperesek nem az akkor hatályos, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV.

törvénynek (a továbbiakban: Ptk.), és a felek közötti szerződéseknek megfelelően gyakorolták vételi jogukat, mert hiányzott az annak érvényesítéséhez szükséges, a Ptk. 374. és 375. §-aiban előírt eladói tudomásszerzés és az opciós szerződésekben előírt kézhezvétel, valamint az engedményezésről és a kijelölésről a kötelezettek nem értesítették őket, így az velük szemben nem hatályosult. Emellett az ingatlanok vételárait az alperesi vevők a vételi jog érvényesítésével egyidejűleg vitatták, ami érvénytelenné teszi a vételi jog gyakorlását, továbbá a vevők az opcióra alapozott tulajdonjogukat hamarabb jelentették be az ingatlan-nyilvántartásba, mint ahogy a jog gyakorlásáról ők mint eladók tudomást szereztek.

[19] Másodlagos keresetükben a felperesek - az elsődleges keresetükkel érintett ingatlanok tekintetében - az Inytv. 62. § (1) bekezdés a) pontja alapján a II. rendű alperessel szemben szintén törlési keresetet terjesztettek elő, arra hivatkozva, hogy az opciós vételárak feltűnő értékaránytalansága miatt az érintett opciós nyilatkozattal létrehozott adásvételi szerződések a Ptk. 201. § (2) és (3) bekezdései, valamint 202. §-a alapján érvénytelenek, figyelemmel arra, hogy az ingatlanok forgalmi értéke az opciós jog gyakorlása idején 1 milliárd forint körül volt. A III. rendű és a IV. rendű alperesekkel szembeni, módosított keresetük a másodlagos kérelmük keretében is az volt, hogy a széljegyzett tulajdoni igények tekintetében állapítsa meg a bíróság, hogy - szintén a feltűnő értékaránytalanság miatt - opciós jogukat jogellenesen gyakorolták.

Az V. rendű, a VII. rendű és a X. rendű alperesekkel szembeni másodlagos keresetük az eredeti állapot helyreállításának tűrésére irányult.

- [20] Harmadlagos, pontosított keresetükben a felperesek az „eredeti” opciós vételár megfizetése mellett összesen 250.000.000 forint - mint az értéknövelő beruházások előidézte értéknövekmény - megtérítésére kérték kötelezni a II. rendű, a III. rendű és a IV. rendű alpereseket oly módon, hogy az I. rendű felperes részére a II. rendű alperes 80.000.000 forintot és járulékait, a III. rendű alperes 25.000.000 forintot és járulékait, a IV. rendű alperes 95.000.000 forintot és járulékait, míg a II. rendű felperes részére a III. rendű alperes 50.000.000 forintot és járulékait fizessen meg, jogalap nélküli gazdagodás címén.
- [21] A felperesek negyedleges keresetükben - mindhárom megelőző, eshetőleges keresetük elutasítása esetére - szerződésszegéssel okozott kár címén összesen 500.000.000 forint megfizetésére kérték marasztalni az I. rendű alperest, oly módon, hogy ezen összegből 400.000.000 forintot az I. rendű felperes részére, 100.000.000 forintot a II. rendű felperes részére fizessen meg, a II. rendű, a III. rendű és a IV. rendű alperesek tulajdonszerzése napjától járó kamataival együtt. Ezt az igényt a Ptk. 339. § (1) bekezdésére alapítva terjesztették elő arra hivatkozva, hogy az I. rendű alperes a hitelszerződés szerint szabad felhasználásúként nyújtott hitelt valójában nem bocsátotta a rendelkezésükre, hanem tartozásai törlesztésére használta fel. A kár összegét az összes ingatlan forgalmi értéke és a felvett hitelek összege különbözetében határozták meg. Szerintük az I. rendű alperes jogelődje tisztában volt a fizetéseképtelenségükkel, ennek ismeretében tett ígéretet arra, hogy a hitelt az általuk megjelölt célra folyósítja. Ebben az esetben a jövedelemtermelő tevékenység megindulhatott volna, és a hitelt törleszteni tudták volna.
- [22] Az alperesek ellenkérelmeikben a felperesek kereseti kérelmeinek elutasítását kérték.
- [23] A III. rendű és a IV. rendű alperesek az opciós vételárba kérték beszámítani a hitelszerződésből eredő követelés általuk kifizetett ellenértékét, 340.000.000 forintot vagy a bank által kimutatott követelés ellenértékét.
- [24] A korábbi VIII. rendű és IX. rendű alperesek tekintetében az elsőfokú bíróság a pert megszüntette.

Az első- és másodfokú ítélet

- [25] Az elsőfokú bíróság ítéletében, a per főtárgya tekintetében - a harmadlagos kereset körében úgy értelmezve a felperesek többször módosított és pontosított keresetét, hogy az a II. rendű, a III. rendű és a IV. rendű alperesek számadási kötelezettsége megállapítására is irányul - a II. rendű alperes számadási kötelezettségét 162.400.000 forintban, a III. rendű alperes számadási kötelezettségét 317.000.000 forintban, a IV. rendű alperes számadási kötelezettségét 362.500.000 forintban állapította meg. Ezt meghaladóan a felperesek keresetét elutasította, „a marasztalásra irányuló keresetek vonatkozásában” pedig a pert megszüntette.
- [26] Az I. rendű és a II. rendű felperesek, az I. rendű alperes, a III. rendű és a IV. rendű alperesek pontosított, illetve kiegészített fellebbezései folytán eljáró másodfokú bíróság - a perköltségek egy részét érintően kijavított - ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette; fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatta oly módon, hogy mellőzte a II. rendű, a III. rendű és a IV. rendű alperesek számadási kötelezettségeinek megállapítását, valamint a III. rendű alperes perköltség fizetésére kötelezését az I. rendű felperes javára. Az I. rendű felperes által a IV. rendű alperesnek fizetendő perköltség összegét 6.856.322 forintra, a II. rendű felperes által a III. rendű alperesnek fizetendő perköltség összegét 3.500.100 forintra felemelte. Kötelezte az I. rendű felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt a III. rendű alperesnek 1.910.053 forint perköltséget, a felperesek illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 900.000 forint kereseti illetéket illetően kimondta, hogy azt a felperesek egyetemlegesen kötelesek megfizetni az államnak külön felhívásra. Mellőzte az ítélet indokolásából a negyedleges kereset érdemére vonatkozó indokolást (az ítélet nyomtatott változatának 50. oldal harmadik bekezdését); egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét

helybenhagyta. Rendelkezett továbbá a másodfokú perköltségekről és a feljegyzett fellebbezési illetékek államnak történő megfizetéséről.

- [27] A másodfokú bíróság jogerős ítélete részletes indokolásában ismertette az elsőfokú bíróság által a megismételt eljárásban rögzített felperesi kereseteket, az alperesek ellenkérelmeit, az elsőfokú bíróság ítéletének rendelkezését, az általa megállapított tényállást, és az elsődleges, másodlagos, harmadlagos, negyedleges keresetek tekintetében az elsőfokú bíróság ítéletének indokolását, továbbá a felperesek, az I. rendű alperes, a III. rendű és a IV. rendű alperesek fellebbezéseit, fellebbezés pontosításait és kiegészítéseit, valamint a felperesek, a III. rendű és a IV. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmét és az I. rendű alperes észrevételeit, a III. rendű és a IV. rendű alperesek, illetve a felperesek ítélet kiegészítése iránti kérelmeit és az azokra az elsőfokú bíróság által hozott határozatokat.
- [28] A másodfokú bíróság a felperesek fellebbezését alaptalannak, az I. rendű, valamint a III. rendű és a IV. rendű alperesek fellebbezését alaposnak ítélte.
- [29] Határozata indokolásában rögzítette, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást nagyrészt helyesen állapította meg, érdemi döntésével azonban csak részben értett egyet.
- [30] A jogerős ítélet indokolása szerint a tényállás megállapítása körében az elsőfokú bíróság iratellenesen rögzítette, hogy a II. rendű alperes a ... helyrajzi számú ingatlan tárgyában nem vonta vissza a vételárat vitató nyilatkozatát, továbbá az elsőfokú ítélet nem tartalmazta, hogy a III. rendű és a IV. rendű alperesek az elsőfokú tárgyalás berekesztése előtt beszámítási jognyilatkozatot tettek.
- [31] A másodfokú bíróság szerint az elsőfokú bíróság helytelenül rögzítette ítéletében a keresetet is, tekintettel arra, hogy a felperes a 445. sorszámú jegyzőkönyvben foglaltan úgy nyilatkozott, hogy a ... szám alatti ingatlanra a VI. rendű alperessel szemben tűrésre kötelezés iránti kérelme nincs, ezért mind az elsődleges, mind a másodlagos kereset esetén nem volt a VI. rendű alperessel szemben tűrésre kötelezésre irányuló kérelem. A másodfokú bíróság kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság ugyan megsértette a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 215. §-át ezen kereset elbírálásával, ez azonban az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére nem adott alapot, mert ezt a keresetet az elsőfokú bíróság elutasította, az eljárási szabálysértést pedig sem a felperesek, sem a VI. rendű alperes nem sérelmezte.
- [32] A másodfokú bíróság pontosította továbbá a harmadlagos kereset tárgyát, utalva a 445. sorszámú jegyzőkönyvben tett felperesi nyilatkozatra, miszerint e kereseti kérelem nem a feltűnő értékaránytalanság miatti értékkülönbözet, hanem az értéknövelő beruházások ellenértékének megfizetésére irányult. Utalt arra, a felperesek fellebbezésükben is úgy nyilatkoztak, hogy a harmadlagos kereset az opciós vételárak megfizetése mellett az értéknövelő beruházások ellenértékének megfizetésére irányult; a másodfokú tárgyaláson szintén arra hivatkoztak, hogy harmadlagos keresetüket a 26. sorszámú jegyzőkönyvben foglalt nyilatkozatuk szerint tartják fenn, tehát a II. rendű, a III. rendű és a IV. rendű alpereseket az értéknövelő beruházásaik által előidézett értéknövekmény megtérítésére kérik kötelezni. Számadási kötelezettség iránt fenntartott keresetük nem volt, csak az opciós vételárak megfizetésére kérték kötelezni a II. rendű, a III. rendű és a IV. rendű alpereseket, a 250.000.000 forint megfizetésére irányuló pénzkövetelésüket pedig jogalap nélküli gazdagodás jogcímén tartották fenn. Azt az eljárási szabálysértést, hogy az elsőfokú bíróság mintegy bírói mérlegeléssel a harmadlagos kereset körében túlterjeszkedett a felperesek keresetén és olyan számadási keresetet bírált el, amelyre vonatkozó igényt a felperesek már nem tartottak fenn, a felperesek, és a III. rendű, valamint a IV. rendű alperesek is sérelmezték fellebbezésükben. A másodfokú bíróság úgy foglalt állást, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 215. §-a alapján túlterjeszkedett a 445. sorszámú jegyzőkönyv szerint módosított kereseti kérelmen, ezzel a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján eljárási szabálysértést követett el, de ez orvosolható volt oly módon, hogy a másodfokú bíróság mellőzte az ítélet rendelkező részéből a II. rendű, a III. rendű és a IV. rendű alperesek számadási kötelezettségének megállapítását.
- [33] Ezt követően a másodfokú bíróság ítéletében kiemelte, hogy a felperesek összetett feltételes tárgyi

és személyi keresethalmazatot terjesztettek elő, azt az eljárás során többször módosították, eltérő tényalapi előadásokat tettek az egyes keresetek tárgyában, ezért a fellebbezési szakban a Pp. 95. § (2) bekezdése alapján felhívta őket, hogy egyértelműen nyilatkozzanak a fenntartott kereseteik tárgyában. Nem volt egyértelmű az elsődleges és másodlagos kereset körében az sem, hogy a „széljegy törlésére” irányuló kereset marasztalási vagy megállapítási keresetként értékelhető, illetve nem volt egyértelmű a harmadlagos kereset sem a 445. sorszámú jegyzőkönyvben foglalt felperesi nyilatkozat miatt. E hiányosságokat már az elsőfokú bíróságnak tisztázni kellett volna a Pp. 95. § (2) bekezdése alapján, ennek hiányában ezt az eljárást a másodfokú bíróság folytatta le. Ennek eredményeképpen a felperesek a keresetüket a másodfokú tárgyaláson (Pf. 10. sorszámú jegyzőkönyv 2. oldal) pontosították. Ezen túlmenően az elsődleges és másodlagos kereset tárgyában tett azon felperesi nyilatkozat, hogy nem a „széljegy törlését” kéri marasztalásként, hanem megállapítási keresetet terjesztenek elő, nem minősült keresetváltoztatásnak a Pp. 146. § (5) bekezdés d) pontja szerint.

- [34] Az alpereseknek a Pp. 157. § a) pontja és a 130. § (1) bekezdés i) és j) pontja alapján, a per megszüntetésre irányuló fellebbezési kérelmével kapcsolatban a másodfokú bíróság rámutatott, a perindítás hatályainak beálltát követően e jogszabályhelyek szerinti okból a keresetlevél idézés kibocsátása nélküli elutasítására, illetve a per megszüntetésére nincs mód.
- [35] A III. rendű és a IV. rendű alperesek fellebbezési hivatkozásával összefüggésben kiemelte, hogy a felperesek egyrészt a 15. sorszámú keresetmódosításukban, másrészt a 26. sorszámú jegyzőkönyvben tett nyilatkozatokkal is megjelölték, hogy az opciós szerződésekben kikötött vételár és az általuk megjelölt (előbb 800.000.000 forintra, majd 1 milliárd forintra tett) ingatlanpiaci érték különbözetére alapítják a feltűnő értékaránytalanságot.
- [36] A másodfokú bíróság rögzítette, hogy az elsőfokú ítélet Pp. 252. § (2) bekezdése szerinti hatályon kívül helyezésére nem volt szükség a fellebbezésekben felhívott Pp. 177. § (1) bekezdése, 182. § (3) bekezdése és 206. § (1) bekezdése megsértése okán sem. A III. rendű és a IV. rendű alperesek fellebbezése az utóbbi jogszabályhely tekintetében annyiban volt helytálló, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat a Pp. 206. § (1) bekezdése alapján okszerűtlenül mérlegelte, ezt azonban az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával orvosolta.
- [37] A másodfokú bíróság kitért arra is, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 252. § (2) bekezdése szerinti eljárási szabálysértést követett el akkor, amikor a felperesek negyedleges keresete tárgyában határozata indokolásában érdemi megállapításokat tett, holott e körben a pert időelőltiségi címen megszüntette. Ezt az eljárási szabálysértést az elsőfokú ítélet indokolásának erre vonatkozó megállapítása (50. oldal harmadik bekezdés) mellőzésével orvosolta.
- [38] A kifejtettek alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére alapot nem látott, így a fellebbezéseket érdemben vizsgálta.
- [39] Az elsődleges kereset tekintetében a másodfokú bíróság a felperesi fellebbezést alaptalannak ítélte. Rámutatott, hogy a felperesek érvelése értelmében az adásvételi szerződés érvényes opciós vételár hiányában érvénytelen, figyelemmel a XXV. számú PED 1. pontjában foglaltakra és a Ptk. 200. § (1)-(2), 217. § (1) és 234. § (1), valamint 365. § (3) bekezdésére. Kiemelte, az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az opciós megállapodások 2. pontja egyértelműen tartalmazta az opciós vételárat. A II. rendű, a III. rendű és a IV. rendű alperesek először ugyan vitatták az opciós vételárat, ezt a nyilatkozatukat azonban utóbb valamennyi ingatlan tekintetében visszavonták, így az opciós szerződések 7. pontja szerinti ármeghatározásra nem került sor, ennek a per szempontjából relevanciája nincs.
- [40] Egyetértett továbbá az elsőfokú bíróság ítéletében kifejtettekkel a tekintetben is, miszerint az Inyvt. 62. § (1) bekezdése szerinti törlési keresettel az ingatlan-nyilvántartási jogerős bejegyzés törlését lehet kérni. Ez okból is megalapozatlannak ítélte az elsődleges törlési kereseteket. A tulajdoni lapon feltüntetett széljegy az Inyvt. 48. § (2) bekezdése értelmében a bejegyzés iránti ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítását tanúsítja, a széljegy törlésére csak a tulajdoni lap tartalmát érintő

változás, illetve a változás átvezetésére irányuló kérelem elutasításának bejegyzése után van lehetőség, ugyanezen jogszabályhely (3) bekezdése alapján.

- [41] A felperesek fellebbezésében e kereseti kérelmükkel összefüggésben előadottakra - miszerint a felperesek kifejezetten arra terjesztettek elő keresetet, hogy 2009. november 25-én nem hatályosult az alperesek vételi jognyilatkozata és az ingatlanok tulajdonjogát nem szerezték meg, és bár az elsőfokú bíróság ezt tényként megállapította, mégsem ennek megfelelő határozatot hozott - a másodfokú bíróság rámutatott, hogy a felpereseknek a másodfokú tárgyaláson pontosított keresetere figyelemmel nem volt olyan tartalmú kereseti kérelmük, hogy a bíróság azt állapítsa meg, miszerint a II. rendű - IV. rendű alperesek opciós jog gyakorlásáról szóló jognyilatkozata 2009. november 25-én nem hatályosult, erre csak a törlési keresetük tényalapja körében hivatkoztak. Hangsúlyozta, a felperesek fellebbezésükben összekeverték a határozott kereseti kérelmet [Pp. 121. § (1) bekezdés e) pontja] az érvényesíteni kívánt jog alapjául szolgáló tényekkel [Pp. 121. § (1) bekezdés c) pontja]. Utóbbi ugyanis nem minősül kereseti kérelemnek, így arról a bíróságnak döntenem kell, azt mint a kereset eldöntése szempontjából releváns jogi tény értékelheti.
- [42] Ugyancsak a felperesek fellebbezésére tekintettel kiemelte, hogy az opciós megállapodások 13. pontja szerint a felperesek hozzájárultak ahhoz, hogy az I. rendű alperes maga helyett más gazdálkodó szervezetet jelöljön ki a vételi jog gyakorlására. A kijelölésről szóló jognyilatkozat hatályosulásához pedig nem volt szükség arra, hogy arról a felperesek tudomást szerezzenek.
- [43] A II. rendű - IV. rendű alperesek vételi jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatai kézbesítésével összefüggésben megállapította a másodfokú bíróság, hogy a szabályszerűen megkísérelt kézbesítés keretében a postai küldeményeket a felperesek nem vették át, a tértivevények „nem kereste” jelzéssel érkeztek vissza. Azt követően sem kísérelték meg az iratok átvételét, hogy a posta 2009. december 10. napján közölte velük, hogy a küldemények egy részét már visszaküldték a feladónak. Ezzel összefüggésben a felperesek arra hivatkoztak, hogy „semmilyen jogszabályhely nem kötelez a küldemény átvételére”, „hogya akarom a küldeményt átveszem, ha akarom, nem”, továbbá „ezen túl pedig a bank tudta, hogy ... úr nem nagyon vesz át iratot” (26. sorszámú jegyzőkönyv 5. oldal második bekezdés).
- [44] A másodfokú bíróság álláspontja szerint a felperesek a Ptk. 4. § (4) bekezdésére tekintettel nem alapíthatnak jogot arra, hogy a vételi jog gyakorlásáról szóló jognyilatkozatokat tartalmazó postai küldeményeket saját hibájukból kifolyólag nem vették át. Mivel a postai küldeményeken 2009. december 10. napja került feltüntetésre a visszaküldés időpontjaként, a másodfokú bíróság úgy értékelte, hogy a vételi jognyilatkozatok ekkor hatályosultak. Ezt az időpontot az elsőfokú bíróság ítéletével egyezően állapította meg, de nem azon oknál fogva, hogy a felperesek a vételárat vitató alperesi nyilatkozatokat ekkor vették át, hanem azon az alapon, hogy a november 25-én postára adott vételi jognyilatkozatok a Ptk. 214. § (1) bekezdése értelmében ekkor már biztosan megérkeztek a másik félhez, de annak átvétele, illetve az azokról való tudomásszerzés a felperesek felróható magatartása miatt maradt el.
- [45] A másodfokú bíróság arra is rámutatott, hogy már a keresetlevél benyújtásakor, 2009. december 28-án a felperesek tudomással bírtak a vételi jog gyakorlásáról, az eljárás során valamennyi vételi jognyilatkozat csatolásra is került. Kiemelte azt is, hogy az opciós jog gyakorlásának jogellenessége és az opciós jognyilatkozat hatályosulása két egymástól független jogintézmény, az opciós jog gyakorlásának jogellenessége körében nincs jelentősége annak, hogy az opciós jogot gyakorló fél jognyilatkozata mikor hatályosult, mert annak az adásvételi szerződés létrejötte időpontjára van kihatása.
- [46] A felperesek fellebbezésének azon részére, hogy a II. rendű alperes kijelölése során kimaradt az ... szám alatti ingatlanban lévő ... helyrajzi számú ingatlan kijelölése, - ami önmagában is a II. rendű alperes tulajdonjoga törlését kell eredményezze, - a másodfokú bíróság arra utalt, hogy a kijelölő nyilatkozatban valóban csak a ... helyrajzi szám lett külön feltüntetve, azonban az - nyilvánvaló elírás miatt - kétszer, ugyanakkor megjelölésre került a „... szám alatt ingatlan”, ami alapján az

érintett ingatlanok köre egyértelműen beazonosítható. Azt a tényt is figyelembe vette, hogy ezek az albetétek már az opciós szerződések megkötésekor sem léteztek a valóságban önállóként, azok a ... részét képezték. A perben az I. rendű alperes részt vett, soha nem vitatta, hogy a ... helyrajzi szám alatti ingatlanra is megtörtént a kijelölés, és fellebbezésében külön megerősítette, hogy a vételi jog gyakorlására kijelölte a II. rendű, a III. rendű és a IV. rendű alpereseket, akik ez alapján gyakorolták vételi jogukat.

- [47] Mindezekre tekintettel a kiegészített és pontosított indokolással megalapozottnak ítélte az elsőfokú bíróság által a felperesek elsődleges keresetét elutasító döntését.
- [48] A másodlagos kereset tárgyában is alaptalannak ítélte a másodfokú bíróság a felperesek fellebbezését. Kiemelte, hogy - amint arra az elsőfokú bíróság helyesen hivatkozott is - a bíróság nem volt kötve a fél által kért jogkövetkezményekhez, az 1/2010. (VI.28.) PK vélemény 7. pontja alapján az érvénytelenség más jogkövetkezményét is alkalmazhatta. E körben eltérhetett a kereseti kérelemtől, csak arra kellett figyelemmel lennie, hogy olyan jogkövetkezményt ne alkalmazzon, amellyel szemben valamennyi fél tiltakozik.
- [49] A másodfokú bíróság a vételár feltűnő értékaránytalanságának vizsgálati időpontját illetően rögzítette, az az adásvételi szerződés megkötésének időpontjára vetítetten vizsgálható, amely jelen esetben a vételi jognyilatkozat hatályosulásának 2009. december 10-i napja, ekkor jött létre az adásvételi szerződés.
- [50] A ... és ... szám alatti ingatlanok feltűnő értékaránytalansága tárgyában a másodfokú bíróság - annak megisméltése nélkül - mindenben egyetértett az elsőfokú bíróság által kifejtettekkel, miszerint: a ... szám alatti ingatlan esetében ... szakértő és ... szakértő szakvéleménye alapulvételével ezen ingatlan forgalmi értékét bruttó 38.007.815 forintban fogadta el, az ehhez képest a 36.400.000 forintos opciós vételárat nem ítélte feltűnően értékaránytalannak, ezért az ezen ingatlanra az I. rendű felperes által másodlagosan előterjesztett keresetet alaptalannak találta; míg a ... szám alatti ingatlan esetében az említett szakértők szakvéleményeit egyezően aggályosnak ítélte, mert egyik szakvélemény sem volt alkalmas arra, hogy az ingatlan forgalmi értékét megállapítsa. Miután pedig a feltűnő értékaránytalanság bizonyítása a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján az I. rendű felperes kötelezettsége volt, ezen ingatlan tekintetében az I. rendű felperes másodlagos keresetét bizonyítottság hiányában szintén alaptalannak ítélte, és a felperesek fellebbezésére tekintettel kiemelte: a bank értébecslője által 2008 áprilisában megállapított érték nem lehetett döntő befolyással a 2009. novemberi, illetve decemberi értékre. Rámutatott, hogy az elsőfokú bíróság külön is felhívta a felpereseket annak a ténynek a bizonyítására, hogy az adásvételi szerződésekben kikötött vételár feltűnően értékaránytalan volt. Arról is tájékoztatta őket, hogy az általuk felkért ... szakvéleménye kizárólag felperesi nyilatkozatként vehető figyelembe. Erre is figyelemmel a felperesek nem tudták bizonyítani a kikötött vételár feltűnő értékaránytalanságát, azt a semmivel nem bizonyított tényelődadásukat, hogy 2009. december elején volt egy 300.000.000 forintos készpénzes vevőjük is, bizonyítékként nem lehetett értékelni.
- [51] A ... számú ingatlan tárgyában a III. rendű és a IV. rendű alperesek, illetve az I. rendű alperes fellebbezését ítélte megalapozottnak a másodfokú bíróság. Utalt arra, ennek az ingatlannak a megállapított forgalmi értékét a felperesek nem vitatták. Ezen ingatlan forgalmi érték meghatározásával összefüggésben a másodfokú bíróság jogerős ítélete indokolásában részletesen kifejtette, hogy a széleskörűen lefolytatott szakértői bizonyítás körében beszerzett, ..., továbbá ... és ... perben kirendelt szakértők, továbbá a felperesek által felkért ... magánszakértő szakvéleménye között nagy eltérések voltak az ingatlan készültségi fokának meghatározása körében.
- [52] Az egyes szakértők 15 %-tól 70 %-ig terjedő készültségi fokot állapítottak meg, azonban az ingatlan szakértők általi vizsgálatának időpontjára vetítetten tapasztalt kialakításának nincs közvetlen kiviteli terv előzménye, kiviteli terv mint viszonyítási alap hiányában pedig gyakorlatilag lehetetlen meghatározni a készültségi fok pontos mértékét. A szakértői véleményekből kitűnően a perbeli épület esetében komplex statikus tervezői feladatként ellenőrző méréseket kell végezni, tisztázni

kell a szükséges parkolóhelyek kérdéskörét, illetve annak megváltását, az épület jelenlegi állapota miatt fennmaradási és továbbépítési engedélyre van szükség, amelyhez homlokzati tervekkel kell készíttetni, metszeteket kell csatolni, illetve műszaki leírást kell adni. Az épület számos ponton szabálytalanul megépített, illetve befejezetlen állapotú, ezt mint jelenlegi állapotot és a szándékolt továbbépített állapotot külön-külön kell ábrázolni. Ezért nem pusztán a készültség fok, hanem a hátralévő munkák értéke is nehezen véleményezhető. Szakértői megállapítás tartalmazta azt is, hogy a jelenlegi acél tartószerkezet statikai megfelelősége mellett a különböző tűzállósági követelményeket is tisztázni kell, ahogy azt is, hogy konkrétan milyen épület valósulhat meg, azaz mi tekinthető 100 %-os készültségi foknak.

- [53] Amennyiben a jelenlegi szakipari szerkezetek, gépészeti rendszerek nem maradnak meg, azok nyilván értéket nem képviselnek, az sem biztos, hogy a meglévő épületszerkezet értéket képvisel. A 100 %-os készültségű felépítmény meghatározása tervezői feladat, amely szoros együttműködést igényel az építési hatósággal, tervtanáccsal. A konkrét forgalmi érték meghatározásához ezeken felül a kivitelei tervek mellett a bontási munkák körének tisztázása is szükséges, figyelemmel arra is, nagyon sok a bizonytalansági tényező azzal kapcsolatban, hogy mi maradhat meg az épületből, különös tekintettel arra, hogy a per tárgya olyan létesítmény, amiből az országban nincs több, így mindenképpen egyedileg értékelhető. Több szakértő egyetértett abban, hogy az épület már csak fennmaradási engedélyt kaphat, azonban az 5. szintjén lévő raktárra figyelemmel a ... frekventált részén lévő ingatlan fennmaradási engedélye is kétséges.
- [54] A másodfokú bíróság a magánszakvélemény tekintetében értékelte, hogy az a megbízó felperesek kérésének megfelelően per-, igény- és tehermentes állapotban és készültségben állapította meg az ingatlan szabadpiaci forgalmi értékét, amely az ingatlan nem tehermentes voltára tekintettel már önmagában is téves kiindulópont. Emellett a magánszakértő kinyilvánította, hogy nem kíván építésigazgatási kérdésekkel foglalkozni, így csak sommásan állapította meg, hogy megfelelő dokumentálás, ellenőrző számítások és hatósági egyeztetések eredményeként tartható meg az épület, és rá használatbavételi hozzájárulás adható ki.
- [55] A másodfokú bíróság azonban rámutatott arra, nem lehet eltekinteni attól, hogy a tényleges ingatlan-nyilvántartási állapot - az ott feltüntetett albetétekkel és azokhoz tartozó területnagysággal -, valamint az átalakítás eredményeképpen fennálló tényleges helyzet egymástól merőben eltér. Ahhoz pedig, hogy ez a - szakértői szóhasználattal „földhivatali káosz” - megszüntethető legyen, tervezési, bontási, és a jogszabályoknak megfelelő újraépítési munka szükséges, és használatbavételi engedély alapján rendezhető a földhivatali állapot is. Kitért arra is, hogy építési engedély hiányában elvégzett átalakítások esetén nem lehet kiindulópont a felperesek által elképzelt funkció sem.
- [56] Mindezekre tekintettel a másodfokú bíróság a szakértőknek - a jogerős ítélet jogi indokolásában részletesen idézett - szakvéleményei és a magánszakértő nyilatkozata alapján is pusztán azt tudta megállapítani, hogy csak a fennmaradási engedély, illetőleg a tervtanács engedélyének birtokában lehetne eldönteni, hogy ennek az ingatlanegyüttesnek, amely az ingatlan-nyilvántartási állapottól már teljesen eltér, mennyi a forgalmi értéke. Ennek hiányában a forgalmi értéket szakértői módszerekkel meghatározni nem lehet, mivel a legfontosabb paraméterek, úgy mint alapterület, szintterületi mutató, visszabontási kötelezettség, készültségi fok, a 100 %-os készültséghez elvégzendő munkák köre és becsült értéke, esetlegesen a funkcióhoz kötött parkolók száma, nem határozható meg. Ez okozta, hogy a szakértők is rendkívül nagy eltéréssel becsülték meg a forgalmi értéket. Miután a feltűnő értékaránytalanság bizonyítása a felperesek kötelezettsége volt, és erre őket az elsőfokú bíróság külön is felhívta, a másodfokú bíróság úgy értékelte, hogy bizonyítottság hiányában nem állapítható meg a ... szám alatti ingatlan tárgyában a kikötött vételár feltűnően értékaránytalanság jellege. A másodlagos kereset teljes alaptalansága folytán pedig nem volt jelentősége annak, hogy az elsőfokú bíróság milyen összegű vételár mellett küszöbölte ki az értékaránytalanságot. Az összecszerülésben mutatkozó ellentmondásokat a másodfokú bíróság azért nem vizsgálta, mert úgy találta, hogy az értékaránytalanság fennállása nem bizonyított. A

másodlagos keresetet ezért alaptalannak ítélte, de nem az elsőfokú bíróság indokai, hanem a fentebb leírt okok miatt.

- [57] A harmadlagos kereset tárgyában a másodfokú bíróság visszautalt arra, hogy a felpereseknek az elsőfokú tárgyalás berekesztése előtt nem volt számadási keresete, ezért az elsőfokú bíróság a Pp. 215. §-a alapján túlterjeszkedett a kereseten. Ennek a másodfokú bíróság oly módon vonta le a konzekvenciáit, hogy mellőzte az elsőfokú bíróság ítéletéből a számadásra vonatkozó rendelkezéseket. Ugyanakkor kitért arra is, a felperesek alaptalanul állították, hogy számadási keresetet nem terjesztettek elő, hiszen a 15. sorszám alatti beadványukban a harmadlagos keresetük számadásra is irányult, amely kereseti kérelemrész azonban a számadási kereset három fajtája egyikének sem felelt meg, továbbá számadási kereset ezen túl is csak akkor indítható, ha a felek között jogszabály vagy megállapodás alapján olyan tartalmú jogviszony jött létre, amelynek keretében az egyik fél a másik fél vagyonaival jogosult gazdálkodni. A felek opciós szerződése ilyen számadási kötelezettséget nem tartalmaz, pusztán a vevő vételárral szembeni beszámítási jogosultságáról (Ptk. 296. §) rendelkezik, ez azonban nem keverendő össze a számadási kötelezettséggel.
- [58] Kiemelte, a felperesek harmadlagos keresete helyesen marasztalási kereset volt, mégpedig az opciós vételár megfizetésére és a felperesek értéknövelő beruházásai folytán az ingatlanokban előállt értéknövekmény megfizetésére irányult, amely utóbbi igényt a felperesek jogalap nélküli gazdagodás jogcímén kívánták érvényesíteni a másodfokú tárgyalási jegyzőkönyvben foglalt nyilatkozatuk szerint. Azonban mind az opciós vételár megfizetése iránti követelés, mind a jogalap nélküli gazdagodás iránti igény időelőtti. Az elsőfokú ítélet érdemben annyiban helytálló, hogy a pert ezen keresetek körében meg kellett szüntetni a Pp. 157. § a) pontja és 130 § (1) bekezdés f) pontja alapján. A vételár követelésének a joga az opciós szerződések folytán akkor nyílik meg, ha a vevők tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba jogerősen bejegyzésre kerül és birtokba lépnek.
- [59] Ugyanez vonatkozik a jogalap nélküli gazdagodás jogcímén előterjesztett igényre is, hiszen a Ptk. 361. § (1) bekezdése értelmében a vagyoni előnyhöz - amennyiben ez fennáll - a II. rendű - IV. rendű alperesek csak akkor jutnak, ha az ingatlan birtokába lépnek és a tulajdonjogot megszerzik. A III. rendű és a IV. rendű alperesek fellebbezése a harmadlagos kereset tárgyában alapos volt, a felperesek fellebbezése viszont ebben a körben sem vezetett eredményre. A felperesek hivatkoztak ugyan eljárási szabálysértésre a számadási kereset kapcsán, mégis elfogadták a javukra számadási kötelezettséggel megállapított vételárat. A jogalap nélküli gazdagodásra, valamint az opciós vételár megfizetésére irányuló marasztalási keresetük tárgyában sem vezetett eredményre a fellebbezésük, hiszen követelésük ebben a részében időelőtti.
- [60] A negyedleges kereset tekintetében a másodfokú bíróság rögzítette, hogy a felperesek e keresetüket feltételtől függően terjesztették elő. Mivel a harmadlagos kereset időelőttinek minősült, ezért a negyedleges, kártérítésre irányuló feltételes kereset is időelőtti, hiszen azt csak a harmadlagos kereset elutasítása esetére terjesztették elő a felperesek. Mivel a negyedleges kereset tárgyában - bár eltérő indokolással - az elsőfokú bíróság is megszüntette a pert, annak érdemi vizsgálatára nem térhetett volna ki, ezért indokolásának azon részét, amely a kártérítés jogalapjára vonatkozó megállapításokat tartalmazott, a másodfokú bíróság teljes egészében mellőzte.
- [61] A másodfokú bíróság összegzésként rögzítette, hogy a kifejtettekre tekintettel az elsőfokú eljárásban a felperesek a Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében valamennyi alperessel szemben, teljes mértékben (100 %-ban) lettek pervesztések.
- [62] A pervesztesség arányára tekintettel módosította az elsőfokú bíróság által meghatározott perköltség összegeket - amelyeket Pf.11. sorszámú javító végzésével részben kijavított -, továbbá rendelkezett a fellebbezési eljárási költségek viseléséről.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelmek

- [63] A jogerős ítélet ellen a felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben
- elsődlegesen - mind a négy kereseti kérelmük vonatkozásában - a jogerős ítélet egészének az elsőfokú ítéletre is kiterjedő hatályon kívül helyezését és a Pp. 130. § (1) bekezdés f) pontjának alkalmazásával a Pp. 157. § a) pontja alapján a per megszüntetését, vagy ha erre nincs lehetőség
 - másodlagosan - mind a négy kereseti kérelem tekintetében - a jogerős ítélet egészének az elsőfokú ítéletre is kiterjedő hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára kötelezését, vagy ha erre nincs lehetőség
 - harmadlagosan az első- és másodfokú ítéletek mind a négy kereseti kérelemre nézve történő hatályon kívül helyezését és csak az elsődleges kereseti kérelemnek helyt adva a jogszabályoknak megfelelő új határozat hozatalát, vagy ha erre sincs lehetőség
 - negyedlegesen az első- és másodfokú ítéletek hatályon kívül helyezése mellett csak a másodlagos kereseti kérelemnek helyt adva „a perben lefolytatott bizonyítás ártértekelésével” a jogszabályoknak megfelelő új határozat hozatalát kérték.
- [64] Arra az esetre, ha a Kúria a pert megszünteti vagy új határozatot hoz, kérték a jogerősen megítélt perköltség, az annak viselésére alkalmazott elvek és viselési rend, mérték felülvizsgálatát is. Továbbá, amennyiben a Kúria a jogerős ítélet jogszabálysértéseit megállapítja, de nem állnak rendelkezésére a szükséges adatok, információk vagy bizonyítékok, úgy az ügyben eljáró első- vagy másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérték.
- [65] A felperesek felülvizsgálati kérelmük indokolása előtt összefoglalták kereseti kérelmeiket, hangsúlyozva, hogy az elsődleges, a másodlagos, a harmadlagos és a negyedleges kereseti kérelmeiket - ebben a sorrendben - eshetőleges kérelmekként terjesztették elő.
- [66] Elsődleges felülvizsgálati kérelmüket arra alapozták, hogy az egymásra épülő vagylagos kereseteikből az első kettő ingatlan-nyilvántartási törlési kereset, amely olyan ingatlanokra vonatkozik, amelyekből háromra a II. rendű alperes tulajdonjoga a tulajdoni lapra bejegyzésre került, de fellebbezés miatt a tulajdonjogot bejegyző földhivatali határozat nem vált jogerőssé, és a másodfokú ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztése miatt a II. rendű alperes tulajdonjog bejegyzése mind a mai napig nem került elbírálásra. A keresettel érintett további 7 ingatlan esetén pedig a III. rendű és a IV. rendű alperesek tulajdonjog bejegyzési igényét csak széljegyezték, azaz az ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztése miatt a kérelmüket még első fokon sem bíralták el, amivel a bejegyzéshez fűződő alaki jogerőhatás feltételes maradt, így „a Kúria hasonló ügyekben elfoglalt álláspontja szerint (lásd a ... ügyében 2009. október 9-én hozott kúriai ítéletet) mindaddig, amíg a sérelmezett bejegyzés nem hatályosul - azaz addig, amíg az ingatlan-nyilvántartási hatóság jogerősen el nem bírálja - a bejegyzett jog birtokosának nincsen törlési perrel orvosolható sérelme, ezért a keresetlevél benyújtása idő előtti, a pert meg kell szüntetni”.
- [67] Arra is kitértek, ugyanez érvényes a másodlagos, a feltűnő értékaránytalanságra irányuló kereseti kérelmük érdemi elbírálására is. Álláspontjuk szerint az első két kereseti kérelmükre szóló permegszüntetés esetén a harmadlagos és a negyedleges kereseti kérelmük is mindenképpen időelőttivé válik, azaz a pert ezekre nézve is meg kell szüntetni.
- [68] A felperesek kifejtették, a hivatkozott jogi tények vizsgálatát és jogkövetkezményeit mindkét fokon eljáró bíróság mellőzte annak ellenére, hogy rögzítették, miszerint törlési kereset csak jogerős tulajdonjog bejegyzéssel szemben indítható. Érvelésük értelmében ellentmondásosak voltak az ítéletek abban is, hogy a törlési kereseteik marasztalási keresetek-e, tekintve, hogy az elsőfokú ítélet rendelkező részében „a marasztalásra irányuló keresetekre” (így általánosságban leírva) a pert megszüntette, de az indokolásban az első (egyértelműen törlési) keresetükre mégis azt írta, hogy ezt a keresetet elutasította. A másodfokú bíróság megpróbálta kiküszöbölni ezt a hatályon kívül helyezésre okot adó ítéleti ellentmondást, egy, a tárgyaláson a törlési keresetekre „oktrojált” (megállapításra szóló) felperesi nyilatkozat rögzítésével, de a nem jogerős, vagy csak széljegyzett

tulajdonjog bejegyzési kérelem problematikáját így sem oldotta fel. Szerintük ezek után továbbra sem tudható, hogy az elsődleges és a másodlagos kereseti kérelmükre a pert megszüntették-e, avagy érdemben elutasították. Az ítéletek emiatt is mindenképpen jogszabályt sértőek.

- [69] Másodlagos felülvizsgálati kérelmükben - arra az esetre, ha elsődleges felülvizsgálati kérelmük nem volna eredményes - az ítéletek hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára kötelezését kérték. Arra hivatkoztak, hogy ha a megismételt másodfokú eljárásban a másodfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy az első eljárásban 2010. április 28-án hozott 5.Pf.22.033/2010/5. számú másodfokú döntésnek a kereset még mindig nem felelt meg, azaz a kereseti kérelmek pontos tartalma és egymáshoz való viszonya még mindig nem volt eléggé tisztázott, akkor érdemi tárgyalás helyett az elsőfokú bíróságot konkrét iránymutatás mellett új eljárás lefolytatására kellett volna köteleznie, az érdemi másodfokú ítélet meghozatalát pergazdaságossági szempontok nem indokolhatták. Álláspontjuk szerint az új eljárást elrendelő másodfokú végzés útmutatása szerint összeállított és 2011. november 3-án kelt beadványukban pontosított keresetüket a 26. sorszámú jegyzőkönyv megfelelően rögzítette, ezt később már egyáltalán nem módosították, változtatták. Kereseteik állandóságát támasztja alá az is, hogy számadásról az ezt követő 8 évben szó sem esett, és a III. rendű - IV. rendű alperesek beszámítási nyilatkozata is csak 2009-ben került rögzítésre.
- [70] Arra is kitértek, hogy a fellebbezések első felterjesztését követően a másodfokon eljáró újabb bírói tanács a 10 évnyi, több ezer oldalas peranyagot alig két hónap alatt dolgozta fel, és hozott a közel 10.000.000 forintos költséggel bekért bizonyítékok mellőzésével vagy éppen azok ellenére egy ellentmondásos és végrehajthatatlan ítéletet. Sérelmezték, hogy az eljáró bíróságok az ítéletek rendelkező részében nem mondták ki azt, hogy az egyes - egymásra épülő - kereseti kérelmekben mit döntöttek, azaz mely kereseti kérelmekre nézve szüntették meg a pert, vagy mely kereseti kérelmekben hoztak érdemi döntést és utasították el azt. Érvelésük értelmében az ítéleti rendelkező részre tartozó tartalmat nem pótolhatják az indokolásban tett - jogi konzekvencia nélküli - megállapítások, amelyek teljesen zavarossá és követhetetlenné teszik a perköltség viselésének kérdéskörét. Álláspontjuk szerint az ítéletek értelmezését követően sem lesz eldönthető, hogy a mintegy 10 évig folyó eljárásban mely indokolásbéli vélemények bírnak anyagi jogerővel, és az újabb perekben már az is vita tárgya lesz, hogy egyáltalán indítható-e újabb per az adott kérdésben. Másodlagos felülvizsgálati kérelmük tekintetében megsértett jogszabályhelyként a Pp. 212. § (1) bekezdését, 213. § (1) bekezdését, valamint 229. § (1) bekezdését jelölték meg.
- [71] Harmadlagos felülvizsgálati kérelmükben kérték, hogy a Kúria érdemben vizsgálja meg az elsődleges kereseti kérelmüket és az elutasítását jelentő ítéleti indokolást, és hozzon új határozatot, mert a másodfokú bíróság a jogerős ítéletében figyelmen kívül hagyta a Ptk. 200. § (1) és (2) bekezdéseit, 217. § (1) bekezdését, 234. § (1) bekezdését és 365. § (1) bekezdését, az adásvételre és opcióra vonatkozó rendelkezéseket, és több logikai-időbeli hibával rögzítette, hogy szerinte „2009. december 10-én biztosan hatályosult az opciós jog gyakorlása”, azaz a felek között létrejött az adásvételi szerződés.
- [72] A felperesek harmadlagos felülvizsgálati kérelmük körében kifejtették, hogy a bíróságok több körülménynek nem tulajdonítottak jelentőséget:
- a) annak, hogy az eredeti és így az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosult még ki sem értesítette a kötelezettet arról, hogy az opciós jog gyakorlására kijelölte a II. rendű - IV. rendű alpereseket; csak elírásnak minősítette, hogy a kijelölésben a ... helyrajzi szám alatti ingatlan helyrajzi száma nem is szerepelt, és a tulajdonjogot mégis bejegyezték rá;
 - b) a kijelölt jogosultak opciós jog gyakorlásáról szóló értesítései - az eredeti jogosulttól származó értesítés hiányában - a kötelezettek felé még nem hatályosultak, amikor az új jogosultak postára adták az opciós jog gyakorlásáról szóló 2009. november 25-én kelt nyilatkozataikat;
 - c) a kötelezett az opciós jog gyakorlásáról - ilyen tartalmú megállapodás hiányában - kézbesítési vélelem alapján nem szerezhette tudomást, a „nem kereste” jelzés - a felek erre szóló megállapodása nélkül - nem

kézbesítés;

d) az opciós jogon alapuló adásvételi ügylet még a bíróságok által meghatározott 2009. december 10-én sem jöhetett létre, mert akkor a kötelezett csak arról értesült, hogy a jogosultak a vételárat vitatják, azaz azt nem fogadják el, így nincs érvényes vételár és az érintett alperesek a vételárat vitató nyilatkozatukat csak évekkel később, a perben vonták vissza;

e) a jogosultak az opciós joguk gyakorlásáról szóló okiratban sem összecszerően, sem a szerződéses vételárra történő utalással nem jelöltek meg ellenértéket, amely miatt a XXV. számú PED szerinti, az adásvételi szerződés létrejöttének alapvető eleme hiányzott.

[73] Az említettek mellett a felperesek utaltak arra is, a kölcsönszerződések felmondásával bezárólag a személyes találkozókra alapított kapcsolattartás - nem vitatottan a szerződésben is rögzített módon - a felek között végig problémamentes volt, mégis mindkét bíróság kizárólag az ő terhükre értékelte azt, hogy a leveleket időben nem vették át, de nem értékelték az alperesek terhére azt a mulasztást, hogy meg sem próbálták a szerződésben is rögzített telefonos, vagy személyes kapcsolatfelvételt mint a szerződéses tudomásszerzés/közlés másik alapvető módszerét. Ezzel az alperesek elmulasztották az alapvető szerződéses együttműködést, mivel kifejezetten abban voltak érdekeltek, hogy ők már csak akkor szerezzenek tudomást az opció lehívásáról, amikor a tulajdoni lapokról a tulajdonjogot már törölték, és a bejegyzett új tulajdonosok az ingatlanokat már tovább is adták más, jóhiszeműen szerző harmadik személyeknek. E körülmények álláspontjuk szerint anyagi jogi értelemben befolyásolták volna az adásvétel létrejöttére vonatkozó bírói megállapításokat.

[74] Arra az esetre, ha harmadlagos felülvizsgálati kérelmük sem foghatna helyt, negyedleges felülvizsgálati kérelmükben az első- és másodfokú ítéletek hatályon kívül helyezése mellett kizárólag a másodlagos kereseti kérelmük „és ezen keresetük elutasításának körülményei” vizsgálatát és „ezen körülmények mérlegelésével” új határozat hozatalát kérték. Ennek keretében kérelmük arra irányult, hogy a Kúria az ügyletekben érintett mind a 10 ingatlan vonatkozásában oly módon adjon helyet teljes egészében a másodlagos keresetüknek, hogy - az értékaránytalanság kiküszöbölése nélkül - állapítsa meg az opciós szerződések alapján létrejött adásvételi ügyletek feltűnő értékaránytalanságát.

[75] A másodlagos kereseti kérelmük tekintetében tartották leginkább törvénytörőnek a másodfokú bíróság eljárását, figyelemmel arra, hogy mellőzte

a) a hitelt folyósító bank által - a hitelek fedezeti vizsgálatához - megrendelt és a perbe is becsatolt ... értébecsléseket, amelyben meghatározott forgalmi értékből az árképzés során eleve levontak még további 30 %-ot;

b) a kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértők véleményeit;

c) a „felperesi magánszakértő (tanú)” véleményét;

d) a perbeli időszakban a ... ház hátsó falához, a ... néző homlokzattal hozzáépült ... becsatolt megvalósíthatósági tanulmányát és számításait;

e) a perbeli ingatlanokhoz hasonló - a ... lévő - ingatlanok becsatolt hirdetéseit;

f) az első fokon eljáró bíróság helyszíni szemléje alapján szerzett bírói ismereteket, tapasztalatokat és azt mondta ki, hogy mindezek ellenére nem tudták bizonyítani az ingatlanok forgalmi értékét, és „állította, hogy a ... számú házra, vagy a szám alatti üzlethelyiségre fennmaradási vagy használatbavételi engedély hiányában a feltűnő értékaránytalanság megállapításához szükséges forgalmi érték nem határozható meg”. Érvelésük értelmében így a másodfokú bíróság „a bizonyítékokkal szemben mellőzte azt a körülményt is, hogy a perben meghallgatott egyetlen ingatlanforgalmi szakértő sem mondta azt, hogy építési, használatbavételi, vagy fennmaradási engedély hiányában az átépítés alatt álló ingatlanoknak ne lenne forgalmi értéke”.

[76] Negyedleges felülvizsgálati kérelmük tekintetében megsértett jogszabályhelyként a Pp. 3. § (4) bekezdését jelölték meg.

[77] A III. rendű és a IV. rendű alperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben (Pfv.5. sorszám alatt) álláspontjukat részletesen kifejtve a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását kérték.

- [78] Az I. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelme (Pfv.9. sorszám alatt) ugyancsak a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását célozta, annak hangsúlyozása mellett, hogy vonatkozásában az elsődleges felülvizsgálati kérelem nem értelmezhető, mert a vele szemben előterjesztett negyedleges kereseti kérelem (és minden marasztalásra irányuló kereseti kérelem) tárgyában az elsőfokú bíróság a pert időelőttiség miatt megszüntette, és ugyanez volt az álláspontja a másodlagos felülvizsgálati kérelemmel összefüggésben is. Kifejtette, a harmadlagos és negyedleges felülvizsgálati kérelmek sem érintik. Ugyanakkor valamennyi felülvizsgálati kérelem kapcsán megtette észrevételeit.
- [79] A II. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelme (Pfv.11. sorszám alatt) a jogerős ítélet hatályában történő fenntartására irányult.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [80] Elöljáróban, a felperesek többször módosított, pontosított - személyi és tárgyi értelemben is eshetőleges keresethalmazatot egyaránt magában foglaló - kereseti kérelmeik tartalmára, ezek egymáshoz való viszonyára és a felülvizsgálati kérelmek ugyancsak eshetőleges jellegére, valamint azok tartalmára tekintettel a Kúria a felülvizsgálati eljárás jellegét, jogi természetét illetően az alábbiakat rögzíti.
- [81] A felülvizsgálati eljárás nem a per folytatása, nem egyfajta „harmadfokú” eljárás, hanem szigorú eljárásjogi szabályok szerinti rendkívüli perorvoslat, amelyben a felülvizsgálati kérelmet (és ha van, a csatlakozó felülvizsgálati kérelmet) előterjesztő fél által hivatkozott, a jogszabályi előírásoknak mindenben megfelelően megjelölt, és megindokolt jogszabálysértések vizsgálhatók. A felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a rendelkezésre álló iratok alapján dönt [Pp. 275. § (1) bekezdés]. A felülvizsgálati kérelem tartalmát illetően követelmény, hogy annak egymással szorosan összefüggő kötelező tartalmi kellékei a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja [Pp. 272. § (2) bekezdés].
- [82] Ezen együttes törvényi feltételeknek a fél akkor tesz eleget, ha egyrészt a megsértett jogszabályhelyet konkrétan megjelöli, másrészt a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag is körülírja, az arra vonatkozó jogi álláspontját kifejti, vagyis ha a jogszabálysértésre való hivatkozása indokait is ismerteti. Ha a fél a felülvizsgálati kérelmében több egymástól elkülönülő jogszabálysértésre hivatkozik, valamennyi hivatkozásának rendelkeznie kell az előzőekben meghatározott tartalmi követelményekkel [1/2016. (II.15.) PK vélemény 3. és 4. pontjai és indokolásaik]. Mindezek mellett nem elegendő a felülvizsgálati kérelemben ez első-, illetve másodfokú eljárás során kifejtett indokokra történő pusztá utalás, a félnek felülvizsgálati kérelmében indokait részletesen kell ismertetnie (BH1998.558.II.). A Pp. 270. § (2) bekezdésének és 275. § (3)-(4) bekezdéseinek együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálat alapja anyagi jogi jogszabálysértés vagy eljárási szabálysértés lehet, utóbbi azonban csak akkor, ha az az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bír. A Kúria kiemeli továbbá, hogy a felülvizsgálat tárgya: a jogerős - azaz az adott ügyben a megismételt eljárás során hozott másodfokú - ítélet [Pp. 270. § (2) bekezdés].
- [83] Mindennek a felperesek eshetőleges felülvizsgálati kérelmei tekintetében többirányú jelentősége van, mivel olyan kereseti kérelem, amely már a másodfokú eljárásban sem volt a per tárgya, értelemszerűen nem lehet a felülvizsgálat tárgya sem. Ez elsődleges kiindulópont a felülvizsgálati kérelmek elbírálhatóságának körében, amire tekintettel az adott ügyben előterjesztett és a megismételt elsőfokú eljárás során - valamint a másodfokú eljárásban tartott tárgyaláson is - módosított egyes keresetek elbírálását a Kúria az alábbiak szerint rögzíti:
- [84] Az elsődleges (ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése iránti, a fellebbezési tárgyaláson részben módosított) kereseteket az elsőfokú bíróság elutasította (elsőfokú ítélet 36. oldal), az elutasító rendelkezést a másodfokú bíróság - a fellebbezési tárgyaláson a III. rendű és a IV. rendű

alperesekkel szembeni keresetet illetően tett módosítást is érintően, kiegészített és módosított indokolással - helybenhagyta (jogerős ítélet 28. oldal utolsó bekezdés). Az elsődleges kereset tehát a felülvizsgálat tárgya lehet.

- [85] A másodlagos (ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése iránti, a fellebbezési tárgyaláson részben szintén módosított) kereseteket az elsőfokú bíróság ugyancsak elutasította [...: mindkét felperes keresetét illetően elsőfokú ítélet 44. oldal utolsó bekezdés;: I. rendű felperes keresetét illetően elsőfokú ítélet 46. oldal második bekezdés;: I. rendű felperes keresetét illetően elsőfokú ítélet 47. oldal ötödik bekezdés], az elutasításra tekintettel a további alpereseket érintő, tűrésre irányuló kérelmeket nem vizsgálta érdemben (elsőfokú ítélet 47. oldal hatodik bekezdés). A másodfokú bíróság - a fellebbezési tárgyaláson a III. rendű és a IV. rendű alperesekkel szembeni keresetet illetően tett módosítást is érintően - az érdemi elutasító rendelkezést a felperesek fellebbezésének alaptalanságát kimondva helybenhagyta, az e körben előterjesztett alperesi fellebbezés eredményeként az elsőfokú ítélet indokolását megváltoztatta (jogerős ítélet 31. oldal első bekezdés vége), utóbbi az elutasító rendelkezés érdemére nem hatott ki. Erre tekintettel a másodlagos kereset is a felülvizsgálat tárgya lehetett.
- [86] A harmadlagos kereset tekintetében az elsőfokú bíróság ítélete rendelkező részében számadási kötelezettség fennálltát megállapító rendelkezést hozott a II. rendű, a III. rendű és a IV. rendű alperesek tekintetében. E keresettel összefüggésben ítélete indokolásában hangsúlyozta, hogy az alperesek elszámolási kötelezettsége még nem nyílt meg, ezért a felperesek marasztalásra irányuló keresete időelőtti volt, amelyre tekintettel ebben a részében (azaz a marasztalási rész tekintetében) a pert megszüntette (elsőfokú ítélet 49. oldal utolsó bekezdés első mondata). Ugyanitt - megállapításra irányuló keresetként értelmezve a felperesek harmadlagos keresetét és azt a Pp. 123. § szerint vizsgálva (elsőfokú ítélet 49. oldal utolsó bekezdés második mondata) - indokolta meg az ítélete rendelkező részében a II. rendű, a III. rendű és a IV. rendű alperesek tekintetében megállapított „számadási kötelezettséget”. Utóbbi körében azonban ítéletének indokolása a rendelkező részi megállapításával részben ellentétesen, a II. rendű alperes tekintetében bizonyítottság hiányában történt elutasítást rögzített (elsőfokú ítélet 49. oldal utolsó bekezdés utolsó fordulata).
- [87] Mindennek azonban a jogerős ítélet felülvizsgálata szempontjából jelentősége nincs, mert a másodfokú bíróság - rámutatva, hogy a felpereseknek számadási keresete nem volt - az elsőfokú bíróság ítéletéből helytállóan mellőzte a számadásra vonatkozó rendelkezést (jogerős ítélet 31. oldal utolsó bekezdés). Emellett azt is kiemelte, hogy a felperesek harmadlagos keresete - a fellebbezési tárgyaláson tett nyilatkozatukra is figyelemmel - helyesen marasztalási kereset volt (egyrészt az opciós vételár megfizetése, másrészt a felperesek értéknövelő beruházásai folytán az ingatlanokban előállt értéknövekmény mint jogalap nélküli gazdagodás megfizetésére irányult), és érdemben helytállónak ítélte az elsőfokú bíróság e tekintetben időelőttiség miatti permegszüntető rendelkezését. A másodfokú bíróság tehát elbírálta és alaptalannak ítélte a felperesek fellebbezését, azaz érdemben a permegszüntető rendelkezést helybenhagyta (jogerős ítélet 32. oldal első bekezdés).
- [88] Összegezve a felperesek pontosított harmadlagos keresetére vonatkozó első- és másodfokú ítéleti rendelkezéseket és azok indokolásait, egyértelműen megállapítható, hogy a felperesek harmadlagos keresete tekintetében a jogerős döntés tartalma: permegszüntetés. Ebből következően a harmadlagos kereset újabb - a felperesek felülvizsgálati kérelmében kért - megszüntetésnek tárgya nem lehet, a felülvizsgálat e keresetre nem terjedhet ki, e vonatkozásban a felülvizsgálati kérelem nem értelmezhető.
- [89] A negyedleges - eredetileg is „feltételtől függően”, helyesen: eshetőlegesen előterjesztett - keresetet a harmadlagos kereset időelőttisége okán az elsőfokú bíróság is időelőttinek minősítette, rendelkezései közül erre értelemszerűen a permegszüntetést vonatkoztatta, és az időelőttiséget indokolásában is (elsőfokú ítélet 50. oldal második bekezdés) megállapította, ehhez - tévesen - érdemi indokolást fűzve (elsőfokú ítélet 50. oldal harmadik bekezdés). A másodfokú bíróság a

negyedleges kereset időelőttiségét szintén rögzítette határozatában (jogerős ítélet 32. oldal második bekezdés), érdemi rendelkezésében helybenhagyta az elsőfokú bíróságnak a negyedleges - mint marasztalásra irányuló - kereset tekintetében hozott permegszüntető rendelkezését, és erre figyelemmel jogerős ítélete rendelkező részében mellőzte az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában a határozat nyomtatott változatának 50. oldal harmadik bekezdésében adott, a negyedleges kereset érdemére vonatkozó indokolást. Ezt a másodfokú bíróság határozata indokolásában kifejezetten rögzítette (jogerős ítélet 32. oldal második bekezdés utolsó mondata).

- [90] Összegezve: a negyedleges keresetet teljes egészében jogerős permegszüntető rendelkezés érintette, amire tekintettel ez a kereseti kérelem szintén nem lehet a felülvizsgálat tárgya, ezért a felperesek felülvizsgálati kérelme e vonatkozásban - a harmadlagos keresettel egyezően - ugyancsak nem értelmezhető.
- [91] A teljesség kedvéért a Kúria rögzíti, hogy a felperesek marasztalást célzó igényei tekintetében hozott permegszüntető rendelkezésekre figyelemmel a III. rendű és a IV. rendű alperesek beszámítási nyilatkozata (jogerős ítélet 25. oldal utolsó bekezdés) értelemszerűen szintén nem kerülhetett érdemi elbírálásra.
- [92] A felülvizsgálati kérelmek oldaláról mindezt összegezve: az egyes felülvizsgálati kérelmekben kért permegszüntető, illetve hatályon kívül helyezési kérelmek kizárólag az elsődleges és a másodlagos kereseti kérelmek tekintetében értelmezhetők, csak ezek képezhetik a felülvizsgálat tárgyát, mégpedig - a felperesek kifejezetten sorrendiséget felállító nyilatkozatára („ha erre nincs lehetőség”) figyelemmel -, az általuk a felülvizsgálati kérelemben meghatározott sorrendben haladva.
- [93] A Kúria arra is rámutat, hogy a felülvizsgálati kérelmek eshetőleg jellegére figyelemmel - az ugyancsak eshetőleg keresetek elbírálási rendjéhez hasonlóan - egyidejűleg egy, a sorrendben előbb álló felülvizsgálati kérelem elbírálására kerülhetett sor, és csak annak alaptalansága (részbeni alaptalansága) esetén lehetett, illetve kellett a sorrendben következő felülvizsgálati kérelmet vizsgálni, és nyilvánvalóan csak abban a részében, amelyre a korábbi felülvizsgálati kérelem elbírálása (az annak keretében tett felülvizsgálati rendelkezés) nem hatott ki.
- [94] A felülvizsgálati eljárás kereteit - a kereseti kérelmek mellett - a fentebb felhívott, a felülvizsgálati kérelemmel kapcsolatos szigorú eljárásjogi rendelkezésekre is tekintettel kell megrajzolni.
- [95] A felperesek felülvizsgálati kérelmeinek tartalma számos olyan utalást, szöveges indokolást foglal magában, amelyek önmagukban, konkrét és pontos jogszabályhely megjelölés nélkül nem vizsgálhatók a felülvizsgálat során. A felperesek felülvizsgálati kérelmük szöveges indokolásában hivatkoztak az adásvételi ügylet létrejöttének, illetve az opciós jog gyakorlásának a jogellenességére, de ehhez kapcsolódóan adekvát (a Ptk. adásvételre, valamint a vételi- és ezzel összefüggésben az utaló rendelkezések folytán alkalmazandó visszavásárlási és elővásárlási jogra vonatkozó) anyagi jogi rendelkezéseit nem jelölték meg felülvizsgálati kérelmükben. Hasonlóképpen elmaradt a törlési kereseteik tekintetében az Inyvtv. vonatkozó jogszabályhelyének megjelölése is. Sérelmezték továbbá az ítéletek indokolását, egyrészt állítva, hogy az a törlési kereseteik marasztalási jellegét illetően is ellentmondásos, másrészt, hogy egyik kereseti kérelemről sem döntött a bíróság egyértelműen, ám a jogerős ítélet indokolásával kapcsolatos megsértett eljárási jogszabályhelyet szintén nem jelölték meg [Pp. 221. § (1) bekezdés].
- [96] A fentiek mellett az opciós jog gyakorlásának hatályosulása, ezáltal az adásvételi szerződések létrejötte tekintetében a másodfokú bíróság által (az elsőfokú bíróságtól eltérő jogi indokolással) rögzített 2009. december 10-i időpont megállapítását „több logikai-időbeli hibára” utalva kifogásolták, és több - szerintük a bíróságok által figyelembe nem vett - körülmény mellőzését rótták fel az elsődleges (felülvizsgálati kérelem 5-6. oldala) és a másodlagos (felülvizsgálati kérelem 7. oldal) keresetük tekintetében is, ám a bizonyítékok értékelése, mérlegelése tekintetében megsértett jogszabályhelyet [Pp. 206. § (1) bekezdés] szintén nem jelölték meg.
- [97] Ennek felülvizsgálati eljárási következménye: egyrészt az, hogy e felülvizsgálati támadások körében előadottak nem vehetők figyelembe, másrészt, hogy a jogerős ítéletben megállapított

tényállást a felülvizsgálati eljárásban is irányadónak kell tekinteni, annak a negyedleges felülvizsgálati kérelemben kért „átértékelésére” nincs mód.

- [98] Ugyanakkor a Kúria már e ponton leszögezi: a felperesek első (2009. december 28-i), eredetileg is összetett keresetéhez képest a már 2010. szeptember 22-én részben pontosított, részben kiegészített, majd a megismételt eljárás elsőfokú szakában ismételten pontosított - sőt még a megismételt eljárás másodfokú tárgyalásán is módosított - többszörös, nehezen értelmezhető kereseti kérelmeit a másodfokú bíróság teljeskörűen elbírálta, indokolási kötelezettségének a releváns körben mindenben eleget tett.
- [99] A másodfokú bíróság jogerős ítéletében a tényállást, a pontosított és módosított kereseti kérelmeket és az alperesek védekezéseit, az elsőfokú ítélet rendelkező részi és indokolási lényegét, a fellebbezéseket és a fellebbezési ellenkérelmeket pontosan, tartalomhelyesen, lényegretörően összegezte, jogi indokolása keresetenként és hivatkozásoként - az elsőfokú bíróság ítéletéhez hasonlóan - érthető, világos, szerkezetileg is kellőképpen tagolt és áttekinthető, és érdemben is minden lényeges kérdésre kiterjedt, továbbá sem a bizonyítékok értékelése, sem az indokolás körében nem hiányos.
- [100] A fentiek előre bocsátását követően, az ekként rögzített felülvizsgálati keretek között eljárva a Kúria a felülvizsgálat eredményeként azt állapította meg, hogy az elsőfokú felülvizsgálati kérelem a jelen ítélet rendelkező részében meghatározott törlési keresetek tekintetében, és azon belül a permegszüntetésre irányuló részében alapos, míg az elsőfokú felülvizsgálati kérelem a további részében, valamint a másodlagos, a harmadlagos és a negyedleges felülvizsgálati kérelmek teljes egészükben megalapozatlanok.
- [101] Az elsőfokú felülvizsgálati kérelem - a fentebb írtak szerint - kizárólag az elsőfokú és a másodlagos kereseti kérelem tekintetében értelmezhető. Nem hagyható figyelmen kívül azonban, hogy e két - törlési - keresetet a felperesek a fellebbezési tárgyaláson részben, a III. rendű és a IV. rendű alperesekkel szembeni kérelmeikre vonatkozóan módosították, és mind az elsőfokú, mind a másodlagos keresetüket érintően marasztalási (a bejegyzett széljegyek törlésének t sürése iránti) kérelmük helyett annak megállapítását kérték, hogy a III. rendű és a IV. rendű alperesek jogellenesen gyakorolták az opciós jogot (elsőfokú kereset), illetve - a megismételt eljárásban tartott fellebbezési tárgyaláson tett nyilatkozatuk szerint (Pf.10. sorszámú jegyzőkönyv 2. oldal) - másodlagos keresetük „ugyanaz” volt, „csak feltűnő értékaránytalanság miatti semmisség címén, eredeti állapot helyreállításaként”.
- [102] A korábbi elsőfokú és másodlagos kereseti kérelmeikkel összevetve e nyilatkozataikat, a felperesek a törlési kereseteiket - mind az elsőfokú, mind a másodlagos kérelmeik keretében - kizárólag a II. rendű alperes (és a vele szembeni egyes keresetekkel érintett további, I. rendű, V. rendű, VII. rendű és X. rendű alperesek) tekintetében tartották fenn. Törlési keresetként ezt a (végső) kereseti kérelmüket bírálta el a másodfokú bíróság, helytállóan rögzítve azt is, hogy a III. rendű és a IV. rendű alperesek elleni kereseteik fellebbezési szakban történt módosítását a Pp. 146. § (5) bekezdés d) pontja nem zárta ki (jogerős ítélet 26. oldal utolsó előtti bekezdés).
- [103] A törlési kereset kapcsán mindkét fokú bíróság rögzítette, hogy az Inyvtv. 62. § (1) bekezdése szerinti törlési keresettel az ingatlan-nyilvántartási jogerős bejegyzés törlését lehet kérni, és a másodfokú bíróság az elsőfokú törlési kereseteket ez okból is ítélte megalapozatlannak (jogerős ítélet 27. oldal utolsó előtti bekezdés).
- [104] A bíróságok e téren rögzített kiindulópontja helytálló, az abból levont eljárásjogi következtetés azonban nem.
- [105] Az Inyvtv. 62. § (1) bekezdésének a keresetindításkori a) pontja [jelenlegi a) pont aa) alpontja] szerinti törlési per ugyanis speciális, kifejezetten az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést óvó jogorvoslat. A perindításhoz szükséges, hogy a sérelmezett bejegyzés hatálya végleges, ingatlanügyi hatósági eljárásban megtámadhatatlan legyen, azaz beálljon az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez fűződő alaki jogerő, amely akkor következik be (a bejegyzés akkor hatályosul), ha a bejegyző

határozattal szemben jogorvoslatot nem terjesztettek elő, vagy a jogorvoslat nem vezetett eredményre. A benyújtott fellebbezés ugyanis a bejegyzés hatályát feltételelessé, az alaki jogerő beálltát a fellebbezés elbírálásától függővé teszi. A fellebbezés általános joghatása valamennyi hatósági eljárásban azonos: a fellebbezéssel támadott határozat jogerőre emelkedése feltételelessé, a fellebbezés elbírálásától függő hatályúvá válik {BH2020.111., Kúria Pfv.I.21.849/2018/8. számú végzése [13], [14]}.

- [106] Az adott ügyben - a fellebbezési tárgyaláson tett nyilatkozat által - csak a II. rendű alperes tekintetében fenntartott, vele szemben az I. rendű felperes által érvényesíteni kívánt törlési kérelemmel érintett tulajdonjog bejegyzés a jogerős ítélet meghozatalakor sem emelkedett jogerőre, tekintettel arra, hogy a bejegyzéssel szembeni fellebbezés elbírálására - a másodfokú közigazgatási eljárás felfüggesztése miatt - nem került sor. Emiatt a fentebb kifejtettekre figyelemmel a II. rendű alperes tulajdonjog bejegyzése nem vált végleges hatályúvá.
- [107] A feltételes hatályú bejegyzéssel szemben a törlési per indítása a Pp. 130. § (1) bekezdés f) pontja értelmében időelőtti {felhívott eseti döntés [15]}, ami a Pp. 157. § a) pontja keretében értékelendő, és a Pp. 270. § (1) bekezdésén keresztül érvényesülő 251. § (1) bekezdésére, valamint a Pp. 158. § (1) bekezdésére figyelemmel a felülvizsgálati eljárásban is figyelembe veendő permegszüntetési ok.
- [108] Minderre tekintettel a Kúria az I. rendű felperes által a II. rendű alperes ellen az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pontja [aa alpontja] szerinti, ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése iránti elsődleges és másodlagos keresetek tekintetében - kihatóan az egyes keresetekkel érintett további alperesekkel szembeni, túsre előterjesztett keresetekre is - a másodfokú ítéletet ebben a keretben és az elsőfokú ítéletre is kiterjedően a Pp. 275. § (2) bekezdésére figyelemmel, az előzőekben rögzített jogszabályhelyek alapján hatályon kívül helyezte és a pert megszüntette.
- [109] Ebből következően az elsődleges és másodlagos kereseteken belül a II. rendű alperessel szemben az I. rendű felperes által előterjesztett törlési igény jogerős elbírálására nem került sor.
- [110] A Kúria azonban nyomatékosan rögzíti, hogy - az alább kifejtettekre figyelemmel - a permegszüntetés sem az elsődleges, sem a másodlagos kereseti kérelmek tekintetében nem érinti a III. rendű és a IV. rendű alperesekkel szembeni elsődleges és másodlagos kereseteket, azok érdemi elbírálását. Ezért a felperesek elsődleges felülvizsgálati kérelme csak a II. rendű alperest érintő törlési keresetek megszüntetésére irányuló részében bizonyult alaposnak, amire figyelemmel vizsgálni kellett a felperesek további felülvizsgálati kérelmeit is.
- [111] A felperesek másodlagos felülvizsgálati kérelme alaptalan.
- [112] A Kúria ezzel a felülvizsgálati kérelemmel összefüggésben is kitér arra, hogy az a harmadlagos és negyedleges keresetekre vonatkozó korábbi permegszüntetésre figyelemmel eleve nem értelmezhető, és nem vonatkoztatható a jelen felülvizsgálati eljárás során az elsődleges és másodlagos keresetek körében a II. rendű alperessel (és folyamányaként az I. rendű, V. rendű, VII. rendű és X. rendű alperessel szembeni, szintén permegszüntetéssel érintett) keresetekre.
- [113] A fennmaradó keresetek tekintetében a felperesek kizárólag eljárási szabálysértésekre hivatkoztak.
- [114] A Pp. 212. § (1) bekezdése a bírósági határozatok típusait határozza meg és egyúttal határolja el úgy, hogy az ügy érdemében ítéletet, minden más kérdésben - a per megszüntetését is ideértve - végzést határoz meg. Az elsődleges felülvizsgálati kérelemben írtakra figyelemmel - az ott írt keretben - valóban permegszüntetésnek volt helye, ezt az eljárási szabálysértést a Kúria fentebb már korrigálta, ennek egyéb, az ügy érdemére kiható jelentősége hiányában - a Pp. 275. § (2)-(3) bekezdéseiben foglaltakra figyelemmel - az egész jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére nincs ok.
- [115] A Pp. 213. § (1) bekezdése az ítélet teljességével kapcsolatos eljárásjogi követelményt tartalmaz. Amint erre a Kúria fentebb már részletesen rámutatott, a jogerős ítélet a felperesek valamennyi - módosított és pontosított - kereseti kérelme tekintetében érdemi döntést tartalmaz a permegszüntetéssel érintett harmadlagos és negyedleges keresetek kivételével, ahol erre részben időelőttiség okán, részben az eshetőleges keresetek egymásra épülése miatt nem is volt lehetőség.
- [116] Nem helytálló a felperesek e körben az ítélet rendelkező része és indokolása kapcsolatával

összefüggésben kifejtett álláspontja, miszerint: „nagyon zavaró hiányosság, hogy az ítéletek rendelkező részében nem mondták ki azt, hogy az egyes - egymásra épülő - kereseti kérelmeinkben mit döntöttek, azaz mely kereseti kérelmekre nézve szüntették meg a pert, vagy mely kereseti kérelmeinkben hoztak érdemi döntést és utasították el azt. Ezen ítéleti rendelkező részre tartozó tartalmat nem pótolhatják az indokolásban tett - jogi konzekvencia nélküli - megállapítások, amelyek teljesen zavarossá és követhetetlenné teszik a perköltség viselésének kérdéskörét, így pl. az illetékalap megállapítását, vagy a perköltség viselésének rendjét, mértékét. Az ítéletek értelmezését követően sem lesz majd eldönthető, hogy a közel 10 évig folyó eljárásban mely indokolásbeli vélemények bírnak majd anyagi jogerővel és - mivel egyik kereseti kérelemtől sem döntöttek egyértelműen - az újabb perekben már az is vitatárgya lesz, hogy egyáltalán indítható-e újabb per az adott kérdésben”.

- [117] Az ügy érdemében döntő ítéletet illetően a bíróságnak az a kötelezettsége, hogy döntésének ki kell merítenie a perben elbírálásra kerülő kereseti (és ha van viszontkereseti) kérelmeket, és ki kell terjednie az ellenkérelemre, valamint a viszontkereseti formát nélkülöző kérelmekre, így a beszámítási kifogásra is. A több jogalapon előterjesztett keresetet valamennyi jogalap szempontjából kell vizsgálni és érdemben eldönteni. Ezt az általános elvet a látszólagos tárgyi keresethalmazaton belül értelmezhető - az adott ügyben is előterjesztett - eshetőleges kereseti kérelmek annyiban árnyalják, hogy ezek olyan keresettöbbségi esetek, amelyek esetén az egyes keresetek egymástól kölcsönösen függenek, illetve egymást kölcsönösen kizárják, és egyidejű létezésük csak átmeneti jellegű, kielégítést pedig végső soron csupán egyikük nyer. Megjegyzendő, ez a többségi kérdés az adott ügyben nem csak a felperesek kereseti kérelmeire, hanem felülvizsgálati kérelmeire is vonatkozik. Lényeges, hogy az ilyen keresetek tárgyában a bíróság a felperes által meghatározott sorrendet követi [ezt a kötelezettséget a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (új Pp.) az érdemi döntés korlátai között - 342. (4) bekezdés - kifejezetten elő is írja].
- [118] Az ilyen típusú keresetek tárgyában érdemben döntő ítélet rendelkező részében foglalt konkrét rendelkezés ezért alapvetően attól függ, hogy a bíróság a sorrendben vizsgált keresetek közül melyiknél „áll meg”, azaz melyiket ítélte alaposnak, mert az a további keresetek vizsgálatát már értelemszerűen okafogyottá teszi, ezért utóbbiak érdemi elbírálására már nem is kerül sor. Ha azonban az adott, korábban vizsgált kereset csak részben (csupán egyes felperesek és alperesek relációjában vagy az adott kereseti petitumnak csak egy részében) bizonyult alaposnak, a fennmaradó részt illetően a bíróság a sorrendben következő keresetet köteles vizsgálni. Az egyes kereseti kérelmek egymásra hatása (egymást feltételező, előkérdéskénti jellege) még tovább árnyalhatja a rendelkező rész konkrét megfogalmazását, amelynek a világosság, az egyértelműség és a végrehajthatóság követelményeinek kell megfelelnie. Az azonban nem az ítélet rendelkező részére, hanem indokolására tartozó kérdés, hogy az eshetőleges tárgyi keresethalmazatot képező egyes kérelmek közül melyik került ténylegesen elbírálásra és miért. Ez szükségszerűen megköveteli - a felektől és jogi képviselőiktől is -, hogy az ítélet rendelkező részét és indokolását összességében, együttes tartalmuk figyelembevételével, azok belső logikáját követve értelmezzék. A jogerős ítélet e követelményeknek az adott ügyben mindennek megfelelt, nem sértette a Pp. 213. § (1) bekezdését. Ugyanezen okból nem sérült a Pp. 229. § (1) bekezdése (az anyagi jogerőhatás szabálya) sem.
- [119] Miután a felperesek másodlagos felülvizsgálati kérelme alaptalannak bizonyult, vizsgálni kellett a harmadlagos felülvizsgálati kérelmeiket is.
- [120] A harmadlagos felülvizsgálati kérelem szintén alaptalan.
- [121] A jelen ítélet jogi indokolása bevezetőjében már rögzítettekre figyelemmel a Pp. 206. § (1) bekezdése mint megsértett jogszabályhely konkrét megjelölése nélkül a felperesek felülvizsgálati kérelme e tekintetben nem felel meg a Pp. 272. § (2) bekezdésében foglalt szigorú követelményeknek, ezért a tényállás felülvizsgálatára, a felperesek által a harmadlagos

felülvizsgálati kérelmük körében a felülvizsgálati kérelem 6. oldalán felsorolt „körülmények” vizsgálatára és ezek esetleges összevetésére a per egyéb adataival, nem kerülhetett sor. Ezért a Kúria e helyütt is hangsúlyozza: a felülvizsgálat rendkívüli perorvoslati jellegére tekintettel a Kúria nem harmadfokú eljárást folytat, nem értékeli, mérlegeli újra a felek által szolgáltatott bizonyítékokat. Erre általában is csak kivételesen van lehetőség: a felülvizsgálati eljárás keretében - éppen annak rendkívüli perorvoslati jellege miatt - általában nem vizsgálható a bíróság mérlegelési körébe tartozó tényállás, és nincs lehetőség a bizonyítás adatainak újabb egybevetésére és értékelésére. A Kúria csak azt vizsgálja, hogy az eljáró bíróság a mérlegelés körébe vont adatok és bizonyítékok megállapítása és azok egybevetése során nem jutott-e nyilvánvalóan helytelen és okszerűtlen következtetésre (BH1996.506.). Lényeges, hogy az minősíthető nyilvánvalóan okszerűtlen következtetésnek, ha a bizonyítékokból csak egyfajta, a felülvizsgálattal támadott ítélettől eltérő következtetésre lehet jutni (BH2013.119.II.). A megsértett jogszabályhely megjelölése hiányában azonban a Kúria a jelen ügyben egyáltalán nem vizsgálhatta, hogy a másodfokú bíróság a mérlegelés körébe vont adatok és bizonyítékok tekintetében, azok egybevetése során nem jutott-e nyilvánvalóan helytelen és okszerűtlen következtetésre.

- [122] A harmadlagos felülvizsgálati kérelmük keretében a felperesek anyagi jogi oldalról megsértett jogszabályhelyként a Ptk. 200. § (1) és (2) bekezdéseit, 217. § (1) bekezdését, 234. § (1) bekezdését és 365. § (1) bekezdését jelölték meg.
- [123] A jogerős ítélet nem sérti a Ptk. 200. § (1) és (2) bekezdéseit. A szerződési tartalom felek általi szabad megállapításának elvéhez [Ptk. 200. § (1) bekezdés] a felperesek adekvát szöveges indokolást nem fűztek. A semmisség Ptk. 200. § (2) bekezdésének esetei (jogszabályba ütközés, jogszabály megkerülésével kötött szerződés, nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütköző szerződés) nem voltak a per tárgyai, érvénytelenségi okként a felperesek kizárólag a feltűnő értékaránytalanságra mint megtámadási okra [Ptk. 201. § (2) bekezdés] és kizárólag a másodlagos keresetük körében hivatkoztak, a harmadlagos felülvizsgálati kérelemmel érintett elsődleges keresetük tekintetében nem. A Kúria rámutat továbbá: a vételár esetleges hiánya nem érvénytelenségi, hanem az adásvételi szerződés lényeges feltétele hiányaként a szerződés létre nem jöttét előidéző ok, amely nem az érvénytelenség, hanem a Ptk. 205. § (1)-(2) bekezdései körében, a szerződés létrejötte tekintetében bírhat jelentőséggel, amely jogszabályhelyek sérelmére a felperesek szintén nem hivatkoztak.
- [124] A vételár meghatározottságát a másodfokú bíróság mindenben helytállóan állapította meg, amint arra is helyesen mutatott rá, hogy a vételi jog eredeti jogosultjának (I. rendű alperes) kiértesítése a kijelölésekről nem bírt jelentőséggel, a kijelölések hatályosulása a felperesek tudomásszerzésére nem volt szükség (jogerős ítélet 28. oldal második bekezdés).
- [125] A 23852/0/A/22 helyrajzi számú ingatlan pedig kétséget kizáróan beazonosítható volt a kijelölésben, és ezt a kijelölési jogát gyakorló I. rendű alperes sem vitatta, sőt fellebbezésében is kifejezetten megerősítette.
- [126] A Kúria kiemeli, hogy a felülvizsgálati eljárásban is irányadó tényállás szerint az I. rendű alperes 2009. november 25-i, az engedményezésről és a vételi jog gyakorlására kijelölésekről szóló levelében a vételi joggal (és egyéb biztosítékokkal) biztosított kölcsönszerződéseket azok keletkezési dátuma és szerződésszámai feltüntetésével egyértelműen megjelölte, a vételi jog gyakorlására kijelölés a felperesek által nyilvánvalóan ismert opciós szerződéseken alapult, amelyek az opciós vételárakat valamennyi ingatlan tekintetében összegszerűen tartalmazták (és amikhez képest újabb érték megállapítására nem került sor, erre irányuló nyilatkozataikat az alperesek minden ingatlan tekintetében visszavonták). Erre tekintettel a felperesek előtt minden, az adásvételi szerződés létrejöttéhez a XXV. számú PED értelmében szükséges lényeges szerződési tartalom - így a vételárak is - ismertek voltak. Annak pedig nincs jelentősége, hogy a kijelölésekről szóló értesítés utalással rögzítette az I. rendű alperes vételi jog kijelölési joga gyakorlásának alapjául szolgáló szerződéseket. Ezért a Ptk. 217. § (1) bekezdését, 234. § (1) bekezdését és 365. § (1) bekezdését sem sérti a jogerős ítélet.

- [127] Az opciós jog gyakorlásáról szóló értesítés „nem kereste” jelzéssel történt visszaküldésének jelentőségével, a tudomásszerzés 2009. december 10-i időpontban történt megállapításával összefüggésben a másodfokú bíróság által kifejtett indokolással a Kúria mindenben egyetért, ahhoz csupán hozzáfűzi a következőket. A szerződő feleket a szerződés teljesítése körében általános együttműködési kötelezettség terheli [Ptk. 277. § (4) bekezdés]. Ez a kötelezettség a felpereseket a kölcsönszerződések adósaiként az ellenszolgáltatás teljesítése körében a kölcsönszerződések biztosítékaiként kikötött vételi jogok érvényesülése terén is nyilvánvalóan terhelte. A felperesek e kötelezettségével nem egyeztethető össze az a magatartás, amellyel a másik szerződő fél (a kölcsönszerződések tekintetében jelen esetben az I. rendű alperes) jogszerű szerződéses nyilatkozata hatályosulásának meghiúsítására törekedtek, és amelyet a másodfokú bíróság az ezzel kapcsolatosan rögzített nyilatkozataikra is tekintettel (jogerős ítélet 28. oldal harmadik bekezdés: „semmilyen jogszabályhely nem kötelez a küldemény átvételére”, hogy „ha akarom a küldeményt átveszem, ha akarom nem”, továbbá „ezen túl pedig a bank tudta, hogy ... úr nem nagyon vesz át iratot”) a Ptk. 4. § (4) bekezdésének megfelelően értékelte.
- [128] Minden alapot nélkülöz és tételes anyagi jogi rendelkezéssel ellentétes továbbá a felpereseknek a harmadlagos felülvizsgálati kérelmükben előadott az a hivatkozása, miszerint a másodfokú bíróság nem értékelte az alperesek terhére azt a mulasztást, hogy „meg sem próbálták a szerződésben is rögzített telefonos, vagy személyes kapcsolatfelvételt, mint a szerződéses tudomásszerzés/közlés másik alapvető módszerét”.
- [129] E hivatkozással összefüggésben a Kúria kiemeli: a vételi (opciós) jogra a Ptk. 375. § (4) bekezdése utaló szabálya folytán a visszavásárlási jog szabályait, míg a visszavásárlási jogra a Ptk. 374. § (5) bekezdése ugyancsak utaló rendelkezése folytán az elővásárlási jog szabályait kell alkalmazni. Az elővásárlási jog keretében a Ptk. 373. § (2) bekezdésének első mondata akként rendelkezik: „Ha az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlat tartalmát magáévá teszi, a szerződés közöttük létrejön.” Az e jogszabályhelyben említett „nyilatkozat” alakszerűsége tekintetében az eladónak a vételi ajánlatot közlő nyilatkozatára vonatkozó szabályok vonatkoznak. Ha tehát az adásvétel tárgya ingatlan, az elővásárlásra jogosultnak - az adott ügyben tehát a vételi jog jogosultjának - írásban kell közölnie az elfogadó nyilatkozatát az eladóval ahhoz, hogy az adásvételi szerződés érvényesen létrejöjjön (A Polgári Törvénykönyv magyarázata, KJK-Kerszöv, Budapest, 2004., 2. kötet, 1446. oldal). Ezért a felperesek felülvizsgálati kérelmében hivatkozott telefonos vagy személyes kapcsolatfelvétel, illetve ilyen alapon történő közlés az adott ügyben fel sem merülhetett.
- [130] Mindezekre tekintettel a felperesek harmadlagos felülvizsgálati kérelme sem volt megalapozott, a másodfokú bíróság az elsődleges kereseti kérelmüket (a jelen ítéletben permegszüntetéssel nem érintett részében) jogszabálysértés nélkül utasította el.
- [131] A harmadlagos felülvizsgálati kérelem alaptalansága miatt vizsgálni kellett a felperesek sorrendben negyedleges felülvizsgálati kérelmét is, amely szintén alaptalan.
- [132] E körben a Kúria elsődlegesen - a már leírtak ismétlése nélkül - visszaütal a harmadlagos felülvizsgálati kérelem körében a Pp. 206. § (1) bekezdésére történt felülvizsgálati hivatkozás hiányára és ennek következtében a jogerős ítélet szerinti tényállás felülvizsgálati eljárásban is irányadó voltára, ami miatt a ... szám alatti ingatlan és a ... szám alatti üzlethelyiség tekintetében az értékmegállapítási és ebből adódóan a feltűnő értékaránytalanság vizsgálatánál a felülvizsgálati kérelem 7. oldalán a) - f) pontok alatt felsorolt körülmények értékelését hiányolták, és amelyek figyelembevételére a felülvizsgálati eljárásban nincs lehetőség.
- [133] A felülmérlegelés általános - már kifejtett - szabályára figyelemmel a Kúria e tekintetben is egyetért a másodfokú bíróság részletesen levezetett, mindenben helytálló indokaival. A felperesek alaptalanul sérelmezték annak a „körülménynek” a mellőzését, miszerint „a perben meghallgatott egyetlen ingatlanforgalmi szakértő sem mondta azt, hogy építési, használatbavételi, vagy fennmaradási engedély hiányában az átépítés alatt álló ingatlanoknak ne lenne forgalmi értéke”. A

felperesek által bizonyítandó tény az említett ingatlanok forgalmi értéke volt. Az elsőfokú bíróság erre folytatott le igen részletes szakértői bizonyítást, a másodfokú bíróság pedig az ennek eredményeként előállt bizonyítékok (a szakértői vélemények és a kapcsolódó egyéb peradatok, így a felperesek által csatolt magánszakértői vélemény) részletes elemzésével, értékelésével jutott arra a megállapításra, hogy a feltűnő értékaránytalanság bizonyítottság hiányában nem állapítható meg (jogerős ítélet 31. oldal második bekezdés).

- [134] Az, hogy a perben meghallgatott szakértők egyike sem mondta, hogy az ingatlanoknak „ne lenne forgalmi értéke”, a felpereseket terhelő bizonyítási kötelezettség tekintetében semmilyen jelentőséggel nem bír. A másodfokú bíróság sem tett ilyen ténymegállapítást vagy következtetést, elutasító ítéleti rendelkezése nem ezen alapult. A Kúria nyomatékka mutat rá: nem a forgalmi érték hiánya, hanem a forgalmi érték szakértői eszközökkel - ezáltal bizonyítékkénti értékelésre alkalmas - megállapíthatóságának a hiánya volt az elutasítás oka. Ennek hiányában ugyanis nincs mivel összevetni az opciós szerződésekben kikötött vételárakat, így azoknak még a különbözősége sem állapítható meg, enélkül pedig a feltűnő értékaránytalanság vizsgálata kizárt. A felpereseknek a feltűnő értékaránytalanságot állító kereseti kérelmük szerint kellett az ingatlanok piaci értékeit bizonyítaniuk, a jogerős ítélet szerinti elutasítás e tény bizonyítatlanságának a következménye, amelyet a másodfokú bíróság helytállóan értékelt a felperesek terhére [Pp. 164. § (1) bekezdés].
- [135] A jogerős ítélet ezért a felperesek hivatkozása szerint a Pp. 3. § (4) bekezdésében - valójában a Pp. 3. § (5) bekezdésében - foglalt „a bizonyítékok szabad mérlegelésének” elvét sem sértette. Ezzel összefüggésben a Kúria kitér arra is, hogy az eljárási alapelvek megsértése nem önmagában, hanem valamely részletszabály sérelmén keresztül valósulhat meg, ilyet azonban a felperesek a negyedleges felülvizsgálati kérelmükben meg sem jelöltek.
- [136] Összegezve: a kifejtettekre figyelemmel a Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálattal nem érintett részét nem érintette, az elsődleges felülvizsgálati kérelmet (a permegszüntetéssel érintett rész kivételével), valamint a másodlagos, a harmadlagos és a negyedleges felülvizsgálati kérelmeket teljes egészükben elbírálta és azokat - a jogerős ítélet e körben támadott rendelkezéseinek jogszabálysértő voltának hiányára tekintettel - megalapozatlannak ítélte, ezért az utóbbiakkal érintett körben a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.
- [137] A negyedleges felülvizsgálati kérelemmel, illetve az ezzel érintett másodlagos keresetnek a permegszüntetéssel nem érintett, a III. rendű és a IV. rendű alperesekkel szembeni részét illetően a Kúria a következőket rögzíti:
- [138] A felperesek negyedleges felülvizsgálati kérelme a másodlagos kereseti kérelmüknek helyt adva új határozat meghozatalát célozta azzal, hogy kérelmük indokolásában mind a 10 ingatlan vonatkozásában az érvénytelenség kiküszöbölése nélkül kérték az opciós szerződések alapján létrejött adásvételi ügyletek feltűnő értékaránytalanságának megállapítását (felülvizsgálati kérelem 6. oldal utolsó és 7. oldal első bekezdése). Ez a felülvizsgálati kérelem az I. rendű felperes által a II. rendű alperessel szemben előterjesztett elsődleges felülvizsgálati kérelem részbeni megalapozottságára és e körben a permegszüntető rendelkezésre figyelemmel az ... szám alatti ... helyrajzi számú, a szintén ... szám alatti ... helyrajzi számú, továbbá az ... szám alatti ... helyrajzi számú ingatlanokkal összefüggésben már nem irányadó. Következésképpen annak érdemi vizsgálata csak a ... szám alatti, a tényállásban helyrajzi számmal is konkrétan azonosítottan megjelölt további 7 ingatlan tekintetében fenntartott másodlagos kereseti kérelemre volt vonatkoztatható.
- [139] A felperesek a III. rendű és a IV. rendű alperesekkel szembeni kereseti kérelmüket a megismételt eljárás fellebbezési tárgyalásán (Pf.10. sorszám alatti jegyzőkönyv 2. oldal harmadik bekezdés) a korábbi törlési keresetről az érintett 7 ingatlanra a vételi jog gyakorlásával létrejött adásvételi szerződések feltűnő értékaránytalanság [Ptk. 201. § (2) bekezdés] miatti érvénytelenségének önálló, az érvénytelenség jogkövetkezményének levonása (a feltűnő értékaránytalanság kiküszöbölése) nélküli megállapítására módosították. Ennek eredményeként az I. rendű és II. rendű felperesek által

a III. rendű és a IV. rendű alperesekkel szembeni ezen kereset a Ptk. 239/A. § (1) bekezdése szerinti, anyagi jogi rendelkezésen alapuló - emiatt nem a Pp. 123. §-a szerint minősülő - megállapítási kereset. A másodfokú bíróság a felperesek fellebbezési szakban módosított, fenti tartalmú megállapítási keresetét volt köteles elbírálni, amit meg is tett.

- [140] Mindennek következtében a felperesek keresetmódosítása és annak jogerős elbírálása eredményeként az I. rendű és a II. rendű felperesek, illetve a III. rendű és a IV. rendű alperesek relációjában, az érintett 7 ingatlan tekintetében előterjesztett, feltűnő értékaránytalanságra mint megtámadási jogcímre alapított érvénytelenségi kereset a jelen perben elbírálásra (érdemi elutasításra) került, aminek következtében a megjelölt felek között, ezen érvénytelenségi jogcímre alapított, az érintett ingatlanok tekintetében 2009. december 10-én létrejött adásvételi szerződések kapcsán előterjesztett kereset elutasításához kapcsolódóan - a Kúria e vonatkozásban a kijavított jogerős ítéletet hatályában fenntartó rendelkezésére is figyelemmel - az anyagi jogerőhatás (res iudicata, Pp. 229. § (1) bekezdés] beállt.

Záró rész

- [141] A felperesek elsődleges felülvizsgálati kérelme csak az elsődleges és másodlagos kereseti kérelem permegszüntetéssel érintett része tekintetében bizonyult megalapozottnak, amelynek a perköltségre tényleges kihatása nem volt, tekintettel arra, hogy a megismételt eljárásban lefolytatott, széleskörű és döntően szakértői bizonyítás a hatályban fenntartó rendelkezéssel érintett másodlagos kereseti kérelemnek a feltűnő értékaránytalansággal kapcsolatos, a III. rendű és a IV. rendű alperesekkel szembeni részével volt összefüggésben. Ezért a jogerős ítéletnek az első- és másodfokú perköltségek viselésére és összegére vonatkozó - kijavított - rendelkezéseit a Kúria nem érintette.
- [142] A felülvizsgálati ellenkérelmet előterjesztő I. rendű alperes, valamint a közös ellenkérelmet előterjesztő III. rendű és a IV. rendű alperesek részére a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelesek az I. rendű és II. rendű felperesek a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése és (5)-(6) bekezdései szerinti felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére, míg az elsődleges és másodlagos keresetek II. rendű alperesre vonatkozó részét érintő permegszüntetésre tekintettel a felperesek és a II. rendű alperes vonatkozásában a Kúria a felülvizsgálati eljárási költség megállapítását mellőzte.
- [143] A személyes illetékfeljegyzési jogukra tekintettel le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték viselésére a felülvizsgálati kérelmeik tekintetében döntően pervesztes felpereseket a Kúria a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján kötelezte.
- [144] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdésének megfelelően tárgyaláson kívül bírálta el.
- [145] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2020. május 21.

Dr. Bartal Géza s.k. a tanács elnöke, Dr. Cseh Attila s.k. előadó bíró, Dr. Simonné Dr. Gombos Katalin s.k. bíró