



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 14.Gf.40.111/2024/19/I.

A felperes:

felperes1

cím1

A felperes képviselője:

Dr. Csurilla Anetta egyéni ügyvéd

cím2

Az alperes(ek):

alperes1

cím3

alperes2

cím4

alperes3

cím5

Az I. rendű alperes képviselője:

Solymár & Wittek Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Solymár Károly ügyvéd)

cím6

A II. rendű alperes képviselője:

Dr. Ádám Beáta ügyvéd

cím7

A III. rendű alperes képviselője:

Dr. Ór Mária ügyvéd
cím8

A per tárgya: ingatlan nyilvántartási bejegyzés törlése

Az elsőfokú bíróság: Budapest Környéki Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 13.G.40.098/2021/129.

A fellebbezést benyújtó fél: I., II. és III. rendű alperesek

Í t é l e t

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a per főtárgya tekintetében részben megváltoztatja és

a II. rendű és a III. rendű alperesekkel szemben előterjesztett keresetet elutasítja;

az I. rendű alperessel szemben hozott rendelkezéseket azzal hagyja helyben, hogy a felperesi tulajdonjog bejegyzésének jogcíme valamennyi ingatlan tekintetében szerződés hatálytalansága;

az ingatlan hrsz.-a és a ingatlan hrsz.-al helyrajzi számú ingatlanok tekintetében az I. rendű alperest kötelezi az 1/1 arányú tulajdonjoga törlésének és a felperesi tulajdonjog bejegyzésének türése szerződés hatálytalansága címen;

a perköltségre vonatkozó rendelkezést részben megváltoztatja, a II. rendű és a III. rendű alperes perköltségben marasztalását – az illetékfizetésre is kiterjedően – mellőzi és a felperest kötelezi arra, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. rendű alperesnek 600.000 (hatszázezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból és 48.000 (negyvennyolcezer) forint fellebbezési illetékből, a III. rendű alperesnek 150.000 (százötvenezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból és 48.000

(negyvennyolcezer) forint fellebbezési illetékből álló együttes első- és másodfokú perköltséget, valamint az államnak 60 napon belül az állami adó- és vámhatóság illetékbevételi számlája javára 100.000 (százezer) forint kereseti illetéket.

A fentieket meghaladóan az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 704.000 (hétszáznégyezer) forint, az I. rendű alperest, hogy 2.500.000 (kétfmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket fizessen meg az államnak 60 napon belül az állami adó- és vámhatóság illetékbevételi számlája javára.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

I.

[1] A felperes az elsőfokú eljárásban a módosított keresetében kérte a ingatlan hrsz.-a2, ingatlan hrsz.-a3, ingatlan hrsz.-a4 és ingatlan hrsz.-a5 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában az I. rendű alperes tulajdonjogának törlése mellett a tulajdonjogának visszajegyzését vagylagosan szerződés létre nem jöttére, szerződés érvénytelenségére, szerződés hatálytalanságára, illetőleg elállásra hivatkozással; a ingatlan hrsz.-a6 hrsz.-ú (valamennyi város neve ingatlan együtt a továbbiakban: város neve ingatlanok) és a ingatlan hrsz.-a7 hrsz.-ú (a továbbiakban: város neve1 ingatlan) ingatlanok vonatkozásában az I. rendű alperes tulajdonjogának törlése mellett a tulajdonjogának visszajegyzését vagylagosan szerződés létre nem jöttére, szerződés hatálytalanságára, illetőleg elállásra hivatkozással; az ingatlan hrsz.-a hrsz.-ú ingatlan (a továbbiakban: város neve2 ingatlan) vonatkozásában a II. rendű alperes tulajdonjogának törlése mellett a tulajdonjogának visszajegyzését, míg a ingatlan hrsz.-a8 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a III. rendű alperes tulajdonjogának törlése mellett a tulajdonjogának visszajegyzését vagylagosan szerződés létre nem jöttére, szerződés hatályának megszűnésére, illetőleg elállásra hivatkozással. Kérte továbbá a tulajdonjoga bejegyzésének tüzésére kötelezni a város neve és a város neve1 ingatlanok tekintetében az I. rendű alperest, az város neve2 ingatlan tekintetében az I. és II. rendű alperest, míg a város neve3 ingatlan tekintetében az I. és III. rendű alperest. Keresete ténybeli alapjául előadta, hogy az I. rendű alperessel kötött 2018. szeptember 28-i adásvételi szerződés hatályának megszűnését – figyelemmel a 2018. október 3-i szerződésmódosításra – a város neve1, az város neve2, és a város neve3 ingatlanok tehermentesítésétől, továbbá a tehermentesített ingatlanok tulajdonjogának részére történő átruházásától tették függővé és a bontó feltétel 2019. szeptember 30-án beállt; a szerződések ekként hatályukat veszítették a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (Ptk.) 6:116. § (2) bekezdése alapján, és a teljesítésükre az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeit kell megfelelően alkalmazni a Ptk. 6:119. § (2) bekezdése szerint, ami az eredeti állapot helyreállítását jelenti. Ezt meghaladóan hivatkozott a vételár meghatározottságának hiányára, valamint arra is, hogy a

2018. október 3-i bontó feltételt tartalmazó szerződésmódosítás – mint lényeges feltétel – esetleges hiányában a szerződések nem jöttek létre.

II.

[2] Az I. rendű alperes alaki védekezése az eljárás megszüntetésére irányult, míg érdemben kérte a kereset elutasítását. Érvelése szerint a felperes elmulasztotta a Ptk. 5:187. §-ban szabályozott keresetindítási határidőt. Az adásvételi szerződések egyébiránt létrejöttek, érvényesek és teljesedésbe mentek. Vitatta, hogy bontó feltétel lett volna, hogy tehermentesítenie kell egyes ingatlanokat, az ezt tartalmazó 2018. október 3-i módosítás semmis, mivel – ügyvédi ellenjegyzés hiányában – nem felelt meg az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés alaki feltételeinek; azt a korábbi felperesi és I. rendű alperesi képviselő visszadátumozva, ténylegesen az I. rendű alperes felszámolási eljárásának megindítását követően kötötte meg, annak érdekében, hogy a felperesi vagyont elvonja az alperesi hitelezők elől, ezért a módosítás jóerkölcsbe ütközés okán is semmis. Arra is hivatkozott, hogy az eredeti állapot nem állapítható helyre a felperes vagyontalansága miatt.

[3] A II. rendű alperes alaki védekezésében kérte az eljárás megszüntetését, míg érdemben a kereset elutasítását. Érvelése szerint a 2018. szeptember 28-i adásvételi szerződések érvényesen létrejöttek és teljesedésbe is mentek. Az eredeti állapot helyreállítása lehetetlen, mivel a felperes felszámolási eljárását jogerősen elrendelték. Az adásvételi szerződések a Ptk. 6:87. § (1) bekezdése szerinti teljességi záradékot tartalmaznak, így a felek esetleges korábbi – a bontó feltétellel kapcsolatos – megállapodása nem vált a szerződések részévé.

[4] A III. rendű alperes alaki védekezése az eljárás megszüntetésére, érdemi védekezése a kereset elutasítására irányult. Hivatkozott elévülésre és arra, hogy az eredeti állapot nem helyreállítható, hiszen az 1/2010. (VI. 28.) PK. vélemény 3. pontja szerint annak feltétele az egyidejűség, a szolgáltatás visszaadása azonnal, amire a felperes – a vele szembeni felszámolási eljárásra figyelemmel – nem képes. Az adásvételi szerződések érvényesen létrejöttek és teljesedésbe is mentek, azok teljességi záradékot is tartalmaznak.

III.

[5] Az elsőfokú bíróság ítéletében a város neve és a város neve1 ingatlanok tekintetében az I. rendű alperest a tulajdonjogának törlése mellett a felperes 1/1 arányú tulajdonjogának eredeti állapot helyreállítása jogcímén történő bejegyzésének tűrésére kötelezte; az város neve2 ingatlan tekintetében az I. rendű és II. rendű alperest a II. rendű alperes tulajdonjogának törlése mellett a felperes 1/1 arányú tulajdonjogának eredeti állapot helyreállítása jogcímén történő bejegyzésének tűrésére kötelezte; a város neve3 ingatlan tekintetében az I. rendű és III. rendű alperest a III. rendű alperes tulajdonjogának törlése mellett a felperes 1/1 arányú tulajdonjogának eredeti állapot helyreállítása jogcímén történő bejegyzésének tűrésére kötelezte. Kötelezte továbbá az I. rendű alperest 3.000.000 forint, a II. rendű alperest 200.000 forint, a III. rendű alperest 100.000 forint perköltség felperes részére

való 15 napon belüli megfizetésére, valamint a fentiek átvezetése érdekében megkereste az illetékes ingatlanügyi hatóságokat.

III.1.

[6] Határozatának indokolásában a fellebbezés szempontjából releváns tényként állapította meg, hogy a felperes mint eladó és az I. rendű alperes mint vevő között 2018. szeptember 28-án a város neve ingatlanokra adásvételi szerződés jött létre. A szerződésben rögzítették, hogy valamennyi ingatlan tulajdoni lapján a következő terhek szerepelnek: a hivatal1 (hivatal1 rövidített neve) javára bejegyzett végrehajtási jog 179.365.000 forint erejéig, továbbá 16.189.927 forint erejéig; a cég1 javára bejegyzett jelzálogjog 690.000.000 forint kölcsön- és járulékai erejéig; hivatal javára bejegyzett végrehajtási jog 32.485.197 forint erejéig; a hitelintézet javára bejegyzett vételi jog, amely a tulajdoni lap szerint 2018. augusztus 26-án megszűnt; a ingatlan hrsz.-ú ingatlant terheli továbbá a szolgáltató javára bejegyzett bányaszolgalmi) jog és a ingatlan1 hrsz.-ú ingatlant illető átjárási szolgalmi jog. A szerződés II. pontjában – figyelemmel a 2018. október 3-án kelt módosításra is – a ingatlan2 hrsz.-ú ingatlan vételárát 20.000.000 forintban, a ingatlan hrsz.-a3 hrsz.-ú ingatlan vételárát 5.000.000 forintban a ingatlan hrsz.-a4 hrsz.-ú ingatlan vételárát 10.000.000 forintban, a ingatlan hrsz.-a5 hrsz.-ú ingatlan vételárát 45.000.000 forintban, a ingatlan hrsz.-ú ingatlan vételárát 35.000.000 forintban határozták meg. A módosításra a helyrajzi számok elírása miatt került sor.

[7] Rögzítették a felek, hogy a vételárban figyelembe vették az ingatlanok terheit és a vevő ebből eredő kockázatát; amennyiben bármely teher jogosulti érvényesítése eredményeként a vevő kénytelen maga tehermentesíteni az ingatlanokat, vagy a tulajdonostársak közötti jogvita eredménye a jelen okirat részleges érvénytelensége, abban az esetben a vevőnek megtérítési igénye keletkezik eladóval szemben.

[8] Az adásvételi szerződés utolsó mondata szerint a felek az okiratot, mint akaratukkal mindenben egyezőt elolvasás és értelmezés után írták alá, kijelentik, hogy az okiratban foglaltak mind a valóságnak, mind a tényleges szerződési akaratuknak mindenben megfelel.

[9] A felperes mint eladó és az I. rendű alperes mint vevő között szintén 2018. szeptember 28-án a város neve1 ingatlanra, az város neve2 ingatlanra és a város neve3 ingatlanra adásvételi szerződések jöttek létre. A szerződésekben rögzítették, hogy a tulajdoni lapokon a következő terhek szerepelnek: a hivatal1 rövidített neve javára bejegyzett végrehajtási jog 179.365.000 forint erejéig, továbbá 16.189.927 forint erejéig; a cég1 javára bejegyzett jelzálogjog 690.000.000 forint kölcsön- és járulékai erejéig; a hivatal javára bejegyzett végrehajtási jog 32.485.197 forint erejéig; a hitelintézet javára bejegyzett vételi jog. A város neve1 ingatlanra vonatkozó szerződésben a vételárát 30.000.000 forintban, az város neve2 ingatlanra vonatkozó szerződésben 8.000.000 forintban, a város neve3 ingatlanra vonatkozó szerződésben 2.000.000 forintban határozták meg, egyebekben a szerződéseket azonos feltételekkel kötötték meg, mint a város neve ingatlanok vonatkozásában.

[10] A fenti szerződésket – a város neve ingatlanok helyes helyrajzi számát és vételárát tartalmazó 2018. október 3-i módosítással együtt – tanú1 ügyvéd ellenjegyezte, azokat a felperes képviselőjében törvényes képviselő ügyvezető, az I. rendű alperes képviselőjében tanú2 ügyvezető írta alá.

[11] Az aláíráskor megállapodtak abban is, hogy az adásvételi szerződések feltételeként a vevő kötelezettséget vállal, hogy 2019. szeptember 30-ig az város neve2, a város neve1, és a város neve3 ingatlanokat a jelzálogjogtól mentesíti és azok tulajdonjogát a fenti határidőig átruházza az eladóra.

[12] A felperes és az I. rendű alperes 2018. október 3-án megállapodtak a fenti adásvételi szerződések módosításáról. A szerződésmódosítás II. pontja szerint a felperes „az adásvételi szerződéseket semmisnek tekinti, mert a tehermentesítéssel kapcsolatos elszámolás nem úgy került az adásvételi szerződésekbe, mint ami az eladó részéről az adásvételek feltétele volt és amiben a felek ténylegesen megállapodtak. A későbbi viták elkerülése érdekében eladó ragaszkodott ahhoz, hogy a felek az adásvételi megállapodásokat egyértelműen és helyesen foglalják írásba. A vevő elismerte az eladó kifogását, ezért a felek az adásvételi szerződést módosították.” A szerződésmódosítás III. pontja szerint a vevő az adásvételi szerződések megkötését megelőzően vállalta az város neve2, a város neve1, és a város neve3 ingatlanok jelzálogjogtól való mentesítését és a tulajdonjog átruházását 2019. szeptember 30-ig azon a vételáron, amelyért ő vásárolt. Rögzítették, hogy a vevő a vételárát beszámítással fizette meg és az adásvételi szerződések esetleges meghíúsulása esetén a tulajdonjog visszaszáll az eladóra, az eladó pedig a beszámított követeléssel és annak kamataival ismételtlen tartozik a vevő felé.

[13] A fenti szerződésmódosítást ügyvéd nem ellenjegyezte.

[14] Az I. rendű alperes 2018. október 1-jén követelés beszámítására vonatkozó nyilatkozatot tett, mely alapján az ügyvédnél letétbe helyezett tulajdonjog átruházó nyilatkozat a földhivatalnál benyújtásra került és valamennyi ingatlanra bejegyezték az I. rendű alperes tulajdonjogát.

[15] 2020. június 4-én a felperes felszólította az I. rendű alperest a tehermentesítésre, valamint az város neve2, a város neve1, és a város neve3 ingatlanok tulajdonjogának átruházására.

[16] 2020. szeptember 19-én a felperes közölte az I. rendű alperessel, hogy az adásvételi szerződéseket meghíúsultnak és megszűntnek tekinti; a szerződésektől 2020. szeptember 15.

napjával eláll, mivel az I. rendű alperes a póthatáridőben sem tett eleget a tehermentesítésre és a tulajdonjog átruházására vonatkozó kötelezettségének.

[17] A 2020. december 10. óta felszámolás alatt álló I. rendű alperes 2021. július 21-én eladta az város neve² ingatlant a II. rendű alperesnek, majd 2020. november 9-én a város neve³ ingatlant a III. rendű alperesnek, akiknek a tulajdonjoga a per kimenetelétől függő hatállyal kerül bejegyzésre.

[18] A felperes 2022. november 29-től felszámolás alatt áll.

III.2.

[19] Az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolásában az alperesek alaki védekezése kapcsán utalt az indoklással ellátott 52-II., az 52-III. és a 113. sorszámú végzéseire, valamint a Fővárosi Ítéltábla határozat száma számú végzésére.

[20] Kifejtette, hogy a felperesnek a Ptk. 5:183. §-a szerinti, I. rendű alperessel – mint közvetlen jogszerzővel – szembeni igényérvényesítésére a Ptk. 5:184. § (1) bekezdése nem határoz meg határidőt. A II. rendű és III. rendű alperesek pedig további jogszerzőként a perfeljegyzésről tudva vásárolták meg az ingatlant, így nem minősülnek jóhiszeműnek, melyre tekintettel a velük szembeni igényérvényesítésre megszabott – a Ptk. 5:187. §-a szerinti – időbeli korlát nem alkalmazható.

[21] törvényes képviselő neve korábbi felperesi törvényes képviselő és tanú² korábbi I. rendű alperesi törvényes képviselő egyező előadása alapján megállapítható, hogy az ingatlanok átruházásának célja az volt, hogy egy részüket az I. rendű alperes tehermentesítse, majd ezt követően ezek tulajdonjogát visszaruházza a felperesre; erről már 2018. szeptember 28-án írásban is megállapodtak, azonban ezt a háttérmegállapodást nem foglalták bele az ügyvéd által ellenjegyzett szerződésbe. Mindezt alátámasztotta a felek által 2018. október 3-án aláírt „megállapodás adásvételi szerződések módosításáról” elnevezésű okirat tartalma is. Ebből következően a 2018. szeptember 28-i megállapodások a 2018. október 3-i két módosítással együtt alkotják a felek között létrejött megállapodást: így a szerződés tartalmazza az egyes ingatlanok vételárát, valamint azt a feltételt, hogy az I. rendű alperes az város neve², a város neve¹, és a város neve³ ingatlanokat tehermentesíti, és ezek tulajdonjogát a tehermentesítés után visszaruházza az eladóra.

[22] Az adásvételi szerződések utolsó mondata nem felel meg teljességi záradék követelményeinek, ugyanis nem rögzíti, hogy a felek közötti megállapodás valamennyi feltételét tartalmazza a szerződés, ezért nem is köthető hozzá a Ptk. 6:87. § (1) bekezdése szerinti azon jogkövetkezmény, hogy a korábbi megállapodások hatályukat veszítik.

[23] tanú3 tanúvallomása alátámasztotta, hogy a felek célja az ingatlanok tehermentesítése volt, a megegyezés a cég1 hitelezői jogutóddal. Ezt bizonyították az iratokhoz csatolt 2019. áprilisi és májusi emailek is. A szerződésmódosítást szerkesztő tanú1 tanúkenti meghallgatására nem kerülhetett sor, mivel az I. rendű alperes nem adta meg a titoktartás alóli felmentést; ez azonban a felperes terhére nem értékelendő. A tanú a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján átfogó nyilatkozatot tudott volna tenni a felek szerződéses akarata, az okiratok szerkesztésének ideje és módja, valamint a tárgyalások tartalma és ideje tekintetében is. Az ügy összes körülményéből – figyelemmel a volt felperesi és I. rendű alperesi törvényes képviselő, illetőleg tanú3 vallomására – következően tanú1 vallomása a felperesi tényelőadást támaszthatta volna alá. Mindezek alapján nem vezethetett eredményre az I. rendű alperes érvénytelenségi kifogása, miszerint a módosítást visszadátumozva, későbbi időpontban, a hitelezők kijátszása érdekében szövegezték volna meg és így jóerkölcsbe ütközik.

[24] Tévesen hivatkozott az I. rendű alperes az alakiség megsértésére is, hiszen a Ptk. 6:215. § (2) bekezdése szerinti írásba foglalás nem vitásan megtörtént, a minősített okirati forma az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges, annak hiánya nem érvénytelenségi ok.

[25] Tekintettel arra, hogy a két 2018. október 3. napi megállapodás is a szerződés részét képezte, alaptalan a felperes szerződés létre nem jöttére, illetőleg érvénytelenségére alapított keresete.

[26] A bontó feltételre alapított felperesi keresettel összefüggésben törvényes képviselő neve korábbi felperesi és tanú2 korábbi I. rendű alperesi törvényes képviselők nyilatkozatai, valamint tanú3 és tanú neve tanúk vallomásai, továbbá az okiratok alapján megállapította az elsőfokú bíróság, hogy az adásvételi szerződések feltételeként a vevő kötelezettséget vállalt a 3 – város neve1, város neve2 és város neve3 – ingatlan tehermentesítésére és a megadott határidőig a tulajdonjog átruházására. A bontó feltétel bekövetkezett, ezért a szerződés a hatályát veszítette.

[27] A hatálytalan szerződés alapján történt teljesítésekre az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeit kell megfelelően alkalmazni a Ptk. 6:119. § (2) bekezdése alapján.

[28] A Ptk. 6:183. §-a alapján a felperes követelhetette a tulajdonjog törlését és saját tulajdonjogának bejegyzését. Pénzmozgás nem történt, mert engedményezett követelés beszámításával rendezték a vételárat. Így a természetbeni visszatérítésnek megfelel a beszámítás előtti állapot, hogy továbbra is fennáll az I. rendű alperesnek a követelése a felperessel szemben. Jelen ítélet alapján jogosult a felszámolási eljárásban bejelenteni a felperessel szembeni követelését.

[29] Tekintettel arra, hogy a bontó feltétel bekövetkezett, a II. rendű és III. rendű alperesekkel megkötött adásvételi szerződés lehetetlen szolgáltatásra irányult, ezért semmis, melyből következően az eredeti állapot helyreállítása jogcímén alapos velük szemben a kereset.

[30] Az elállásra alapított keresetet nem kellett vizsgálni mert a vagylagosan előterjesztett jogcímek közül a bontó feltétel bekövetkeztére alapított igény alapos volt. tanú nevel tanúkénti meghallgatását mellőzte az elsőfokú bíróság azon indokkal, hogy tőle nem volt várható elfogulatlan tanúvallomás.

IV.

[31] Az ítélet ellen az alperesek terjesztettek elő fellebbezést.

IV.1.

[32] Az I. rendű alperes elsődlegesen annak megváltoztatását és a kereset elutasítását, másodlagosan a hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[33] Fenntartotta, hogy a 2018. október 3-i bontó feltétellel összefüggő szerződésmódosítás alaki okból – ügyvédi ellenjegyzés hiányában – érvénytelen, továbbá nem bizonyított, hogy részét képezi az adásvételi szerződésnek és azt az okiraton szereplő időpontban írták alá.

[34] Bizonyítottnak látta ugyanakkor, hogy az aláírás az I. rendű alperesi társaság elleni felszámolási eljárás megindítását követően történt. Kiemelte e körben, hogy azon nincs ügyvédi ellenjegyzés – holott egy szintén aznapi dokumentumon szerepelt – és nem nyújtották be a földhivatalba; a visszadátumozás oka és célja a vagyon elvonása volt a hitelezők elől; az adásvételi szerződés szerint a vételárat a terhekre tekintettel állapították meg, ezért életszerűtlen a megállapodás, amely szerint a tehermentesítés bontó feltétel; nem reális az sem, hogy olyan – egyebekben jóerkölcsbe ütköző – bontó feltételt állapítsanak meg, aminek határideje egy évvel túlnyúlik a teljesítési határidőn; a felek bérleti szerződést kötöttek, ami azt igazolja, hogy az adásvételi szerződés teljesedésbe ment; az adásvételi szerződésben úgy nyilatkoztak, hogy a szerződés mindenben megfelel az akaratuknak; utóbbi egyébiránt az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben teljességi záradéknak minősül.

[35] Tévesen következtetett arra is az elsőfokú bíróság, hogy tanú tanúkénti meghallgatása a felperesi álláspontot támasztotta volna alá.

[36] Fenntartotta azt is, hogy az eredeti állapot nem állítható helyre, mivel beszámítás esetén nem felel meg a szolgáltatás természetbeni visszatérítésének az, hogy továbbra is fennáll az I. rendű alperesi követelés a felperessel szemben. A felperes maga is úgy nyilatkozott, hogy nem képes a vételár visszafizetésére, tehát a beszámított követelése megtérülésére – figyelemmel arra is, hogy közel 1 mrd forint hitelezői igényt jelentettek be – nincs esély. A felperes jogalap nélkül gazdagodik az ingatlanok vételárának összegével.

[37] Kifogásolta, hogy a beszámítással érintett követelés esetleges elévülését nem vizsgálta az elsőfokú bíróság.

[38] Eljárási szabálysértésként a bizonyítékoknak a Pp. 279. § (1) bekezdésébe ütköző, kirívóan okszerűtlenül mérlegelésére hivatkozott.

IV.2.

[39] A II. rendű alperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását, másodlagosan a hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[40] „Eljárásjogi felülbírálati okként” arra hivatkozott, hogy a rendelkező részben nincs rendelkezés valamennyi keresetről, az alperesek tulajdonjogának törléséről, így nem állapítható meg, hogy mit kell tűniük; az ítéltábla eseti döntéséből (ügyszám) megállapíthatóan az elsőfokú bíróság szükségtelenül hívta fel a felperest a II. és III. rendű alperesek perbevonására; az eredeti állapot helyreállítása csak egymással szerződéses viszonyban álló felek között lehetséges, ezért a további jogszerzőkkel szemben a jogalap nélküli birtoklás szabályai szerint léphetett volna fel a felperes; a szerződések felbontásán alapuló tulajdonjog bejegyzése iránti igény nem törlési per, a bejegyzés ilyen esetben az ingatlannyilvántartási változások bejegyzésének szabályai alapján történik (Kúria ügyszám1 számú ítélet); az I. rendű alperes illetékességi kifogása tévesen került elutasításra az 52-II. sorszámú végzésében; az I. rendű alperes eljárás megszüntetése iránti kérelme alapos volt, mivel az érvénytelenségére alapított keresetet alaptalannak találta az elsőfokú bíróság; a felperes nem vonta perbe azon személyeket, akiknek a perben állása kötelező, melynek körében az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzését követően bejegyzett végrehajtási jogra hivatkozott, továbbá arra, hogy az I. alperes felszámolási eljárása tényként bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba, mely utóbbinak törlését a felperes nem kérte, így az eredeti állapot helyreállításáról az elsőfokú bíróság nem rendelkezhetett; a felperes nem jelölte meg, hogy melyik alperessel szemben kéri a bejegyzés törlését, illetve a tűrésre kötelezést a továbbadott két ingatlan vonatkozásában, valamint a kereset kiterjesztése után nem jelölte meg, hogy az I. rendű alperessel szemben mi a keresete; a pertárgy értékét tévesen állapította meg az elsőfokú bíróság a törlési per tekintetében, ezért jogsértő az alperesek perköltségben való marasztalása az ingatlanok értékére figyelemmel meghatározott pertárgyérték alapján; a

felek által előadott tényekhez, jognyilatkozatokhoz kötve van és nem vette figyelembe, hogy a felperesi törvényes képviselő szerint titokban akarták tartani az egyéb feltételeket és azt sem, hogy a vételár visszafizetésére nem képes; a város neve ingatlanokra nem terjeszthető ki a bontó feltétel, mert a megállapodás ezekre nem tartalmaz tehermentesítési és visszaértékesítési kötelezettséget.

[41] Az „anyagi jogi felülbírálati okok” körében kérte a tényállás módosítását, illetőleg kiegészítését akként, hogy a 2018. október 3-i megállapodás semmis, amit hivatalból figyelembe kellett volna venni a felperes törvényes képviselőjének előadása alapján; a 2018. szeptemberi szerződések teljesedésbe mentek, ezért nem váltak hatálytalanná sem a felbontás sem az elállás okán, a kötelelem ugyanis megszűnik a szolgáltatás teljesítésével; a felperes nem képes a vételárat visszafizetni, ezért eredeti állapot helyreállításának nincs helye; az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésekre érvényes és hatályos jogügyletek alapján került sor, utóbb sem váltak helytelenné, így felbontásra és elállásra alapított törlési kereset előterjesztésének nincs helye; jóhiszemű jogszerzőnek tekintendő, önmagában a perfeljegyzés nem teszi rosszhiszeművé.

[42] Érvelése szerint megállapítható, hogy az adásvételi szerződés módosítását visszadátumozták a hitelezők kijátszása érdekében, így az a jóerkölcsbe ütközik. A felperesi törvényes képviselő nyilatkozta, hogy azt el akarták titkolni az adóhatóság és a cég elől, ahogy azt is előadta, hogy nem tudta a hiteleit visszafizetni; éppen ez igazolja a hitelezők kijátszására irányuló célt. A visszadátumozásra utal, hogy az ingatlan-nyilvántartásba nem nyújtották be a módosítást. Egyébiránt a törvényes képviselőkön kívül más nem erősítette meg, hogy az okirat szerinti időpontban kötötték meg a megállapodást. tanú neve1, illetőleg az okiratot szerkesztő ügyvéd erre nem nyilatkozott és ez a felperes terhére esik.

[43] Bontó feltételt az adásvételi szerződések és a 2018. október 3-i megállapodás sem tartalmaz, azok ugyanis nem rögzítik, hogy a szerződések hatálya megszűnne azon bizonytalan jövőbeli eseménytől függően, hogy tehermentesíti-e az ingatlanokat vagy sem. Ezért, ha érvényes és hatályos is lenne a 2018. október 3-i megállapodás, akkor sem áll fenn a bontó feltétel.

[44] A természetbeni visszatérítésének nem felel meg, hogy a beszámítás előtti állapot fennáll, mivel a felperes időközben felszámolás alá került. Az elsőfokú bíróság nem kötelezte a felperest a vételár visszafizetésére, aki arra nem is képes, ezért az eredeti állapot helyreállítása nem rendelhető el. A szolgáltatás természetbeni visszatérítésének nem felel meg, ha a beszámítás előtti állapot áll helyre, hiszen a Ptk. 6:49. § (2) bekezdése szerint a beszámítás erejéig a kötelezettségek megszűnnek. A Kúria a ügyszám4. számú precedensképes határozatában kifejtette, hogy a beszámítástól való elállás kizárt, ha a beszámítás erejéig megszűnt követelések visszaszolgáltatása nem lehetséges. Ezt meghaladóan a felszámolási eljárásban a hitelezői igény bejelentésére jogvesztő határidő van, így akkor sem kaphatna kielégítést az I. rendű alperes, ha a felperesnek lenne elegendő vagyona.

[45] Téves az az ítéleti megállapítás is, hogy lehetetlen szolgáltatásra irányult az adásvételi szerződése, hiszen az város neve² ingatlan létezik és a szerződés megkötésekor az I. alperesi társaság volt a bejegyzett tulajdonosa.

[46] A fentiekre tekintettel a felperes és az I. rendű alperes közötti adásvételi szerződést nem bontotta fel az elsőfokú ítélet szerinti körülmény és az eredeti állapot helyreállításának a felperes és az I. alperes között nincs helye. Az I. rendű alperes korábbi törvényes képviselője öncélúan írta alá a megállapodást, így nem állapítható meg, hogy az I. rendű alperes szándéka arra irányult volna, hogy a már teljesített adásvételi szerződéseket módosítsák.

IV.3.

[47] A III. rendű alperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását, másodlagosan a hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Kérte továbbá perköltségben való marasztalása mellőzését, ennek hiányában az illetékre vonatkozó rendelkezés „felülvizsgálatát.”

[48] A megváltoztatás iránti kérelme körében elsődlegesen a vele szembeni kereset elkésztségére, másodlagosan arra hivatkozott, hogy vele szemben érvénytelenség jogcímén az eredeti állapot helyreállítása jogszabályba ütközik, továbbá nem volt rosszhiszemű jogszerző.

[49] Érvelése szerint szükségtelen volt a perben állása, mivel a perfeljegyzést követően szerezte a tulajdonjogát, melynek körében eseti döntésre hivatkozott (Fővárosi Ítéltábla ügyszám²). Ebből következően a tűrésre kötelezésének sincsen jogszabályi alapja. Kiemelte, hogy az eljárása jóhiszemű volt és ellenérték fejében történt, amit annak ellenére állít és tud bizonyítani, hogy a jóhiszeműségnek nincs relevanciája a perben.

[50] A kötelmi jogcímen alapuló ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése iránti perben nem meghatározható a pertárgy értéke a Kúria ügyszám³. számú határozata alapján, ezért az illeték alapja nem az elsőfokú bíróság által figyelembe vett ingatlanok forgalmi értéke, hanem 600.000 forint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. (Itv.) 39. § (3) bekezdés b) pontja alapján.

[51] Az adásvételi szerződés felbontásán alapuló tulajdonjog bejegyzési igény nem törlési per, melynek alátámasztásaként a Kúria ügyszám¹ számú ítéletére hivatkozott. Sérelmezte e körben, hogy az elsőfokú bíróság nem rendelkezett arról, hogy milyen jogcímen adott helyt vele szemben az eredeti állapot helyreállítása iránti keresetnek, melynek körében rámutatott,

hogy nem vezetett eredményre a felperes létre nem jötségre, illetőleg érvénytelenségre alapított keresete, holott a Ptk. 5:183. §-a szerint törlésre érvénytelenség vagy helytelenné válás esetén van lehetőség. Az eredeti állapot egyébként sem állítható helyre a felperes vagyontalansága miatt; az elszámolásnak az eredeti állapot helyreállításánál azonnalinak és teljesnek kell lennie az 1/2010. (VI. 28.) PK vélemény szerint.

[52] A szerződésmódosítás – szemben az elsőfokú bíróság megállapításával – nem tartalmaz bontó feltételt, továbbá a módosítás kizárólag írásban és az „ingatlan-nyilvántartásba bejegyezten történhet”, amire az adott esetben nem került sor. Egyébként is teljességi nyilatkozatot tettek a felek, az ítélet ezzel ellentétes következtetése téves.

[53] Arra is hivatkozott a III. rendű alperes, hogy az elsőfokú ítélet nem tartalmazza „ditaktikusan” az alaki és érdemi ellenkérelmét, azt az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta. Az ügyvéd tekintetében a titoktartás alóli felmentés hiányát pedig nem megfelelően értékelte.

V.

[54] A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult lényegében annak helyes jogi és ténybeli indokai alapján. Kiemelte, hogy az elsőfokú bíróság helyesen foglalt állást a teljességi záradék hiányáról és arról is, hogy a természetbeni visszatérítésnek megfelel a beszámítás előtti állapot.

VI.

[55] Az ítéltábla fellebbezési tárgyaláson adott anyagi pervezetését követően a felperes a II. rendű és III. rendű alperesekkel szembeni keresetétől elállt és a továbbiakban igényét az I. rendű alperessel szemben tartotta fenn.

VI.1.

[56] A II. rendű alperes az elálláshoz nem járult hozzá.

VI.2.

[57] A III. rendű alperes az elálláshoz szintén nem járult hozzá. Érvelése szerint a részbeni elállás eredményeképpen az elsőfokú eljárás „áttekintése miatt az ítélet hatályon kívül helyezésének is helye van”. A felperes a másodfokú tárgyaláson úgy nyilatkozott, hogy a III. rendű alperessel szemben tüzésre kötelezést kér, ami teljes ellentmondásban van a per eddigi anyagával és az elsőfokú ítélettel is, hiszen az elsőfokú bíróság érdemben – érvénytelenségi okokra részletezve – bírálta el a felperesnek a vele szembeni érvénytelenség címén fennálló keresetét, sőt a jóhiszeműségét is. A felperes ezen – fellebbezési tárgyaláson megtett nyilatkozata – tiltott keresetváltoztatást is jelent, ami hatálytalan. A fentiekből következően az elsőfokú eljárás az eljárásjogi és anyagi jogi szabályok súlyos megsértésével zajlott,

sorozatosan irreleváns iratok beszerzésére kötelezte az alpereseket a törvényszék. Hangsúlyozta, hogy az ítélet rendelkező részében nem került megnevezésre a felperesi pernyertesség jogcíme, csak a jogkövetkezmény, mely megváltoztatás iránti jogorvoslati kérelmét támasztja alá, ennek hiányában azonban szükséges a hatályon kívül helyezés, amit alátámaszt a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. tv. (Pp.) 253. § b) pontja.

VII.

[58] Az ítéletnek jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt az ítéltábla teljes terjedelmében vizsgálta.

VIII.

[59] Az I. rendű alperes fellebbezése nem alapos, míg a II. rendű és III. rendű alperesek fellebbezése az alábbiak szerint alapos.

IX.

[60] Az elsőfokú bíróság a tényeket a fellebbezés elbírálása szempontjából releváns körben helyesen állapította meg, az ítéltábla az érdemi döntésével és indokolásával csak részben értett egyet.

IX.1.

[61] A felperes a keresetét „egyszerű vagylagossággal” tartotta fenn (47. ssz.-ú keresetváltoztatás), ami azt jelenti, hogy több, egymást kölcsönösen kizáró keresete volt akként, hogy ezek elbírálási sorrendjét nem határozta meg, az előterjesztett keresetei bármelyikének megfelelő ítéleti rendelkezést kért.

[62] Az elsőfokú bíróság a bontó feltétel bekövetkezésén alapuló kereset megalapozottságára tekintettel döntött az alperesek marasztalásáról, ebből következően az ítéltábla ezen kereseti kérelem tekintetében végezte el az elsőfokú ítélet felülbírálatát a fellebbezések által meghatározott felülbírálati jogkör keretei között. Elsődlegesen az anyagi jogi felülbírálatot folytatta le figyelemmel arra, hogy az alperesi fellebbezések csak másodlagosan irányultak az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére, vagyis az eljárásjogi felülbírálatra.

IX.2.

[63] A bontó feltétel bekövetkeztére tekintettel a II. rendű és a III. r. alperessel szemben az elsőfokú bíróság az I. rendű alperessel kötött szerződésük érvénytelenségét állapította meg és jogkövetkezményként a tulajdonjoguk törlésének, illetve a felperes tulajdonjoga bejegyzésének tűrésére kötelezte őket.

[64] Az ítéltábla ezen döntéssel és annak jogi indokaival nem értett egyet.

IX.2.1.

[65] A felperes az elsőfokú bíróság felhívására (56. ssz.-ú és 62-II. ssz.-ú végzések), vagyis anyagi pervezetésére tekintettel állította perbe a II. és III. rendű alperest.

[66] A Pp. 53. §-a alapján a felperes – a jogutódlás esetét kivéve – a) a 37. § a) és b) pontja szerinti pertársaság keletkezése esetén a perfelvételt lezáró végzés meghozataláig, b) a 36. § szerinti pertársaság keletkezése esetén az elsőfokú ítélet meghozatalát megelőző tárgyalás berekesztéséig vonhat perbe további alperest.

[67] A Pp. 36. §-a szerint, ha jogszabályban meghatározott személyek perben állása kötelező, vagy a per tárgya olyan közös jog, illetve olyan közös kötelezettség, amely csak egységesen dönthető el, az érintett személyeknek a perben félként részt kell venniük és e részvételi kötelezettség több felperes, illetve több alperes perben állását eredményezi. [kényszerű pertársaság]

[68] A célszerűségi pertársaság Pp. 37. §-ába foglalt szabálya szerint pedig több felperes együtt indíthat pert, illetve több alperes együtt perelhető, ha a) a perben hozott ítélet anyagi jogerőhatása a pertársakra a perben történő részvétel nélkül is kiterjedne, b) a perbeli követelések ugyanabból a jogviszonyból erednek, vagy c) a perbeli követelések hasonló ténybeli és jogi alapból erednek, és ugyanannak a bíróságnak az illetékessége a 29. § rendelkezéseinek alkalmazása nélkül is valamennyi alperessel szemben megállapítható.

IX.2.2.

[69] Az adott esetben a II. rendű és a III. rendű alperes tulajdonjoga a jelen per eredményétől függő hatállyal került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

[70] Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (Inytv. vhr.) 29. § (1) bekezdése szerint az Inytv. 64. §-ában meghatározott perek feljegyzését követően további jogokat – a jogszabályon, bírósági vagy hatósági határozaton alapuló, továbbá az Inytv. 16. § e) és f) pontjában meghatározott jogok kivételével – csak a per eredményétől függő hatállyal lehet bejegyezni. Az Inytv. 65. § (1) bekezdése pedig akként rendelkezik, hogy a feljegyzett perben hozott határozaton alapuló változás bejegyzésével egyidejűleg törölni kell a perfeljegyzést és a függő hatállyal történt bejegyzéseket.

[71] Lényegében a fentiekkel egyező rendelkezéseket tartalmaz a perbejegyzés tekintetében az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (új Inytv.) 68. §-a és a végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (új Inytv. vhr.) 77. §-a.

[72] Mindezek alapján tehát a feljegyzett perben hozott határozaton alapuló változás bejegyzésével egyidejűleg törölni kell a függő hatállyal történt bejegyzéseket, amiből az is következik, hogy az I. rendű, valamint a II. és III. rendű alperesek között sem kényszerű (Pp. 36. §), sem célszerűségi pertársaság (Pp. 37. §) nem áll fenn.

[73] Megalapozottan érvelt tehát a II. rendű és a III. rendű alperes a fellebbezésében azzal, hogy az elsőfokú bíróság perbevonásukra vonatkozó felhívása – vagyis anyagi pervezetése – téves volt. Az ítéltábla erre tekintettel – az elsőfokú bíróságtól eltérő anyagi jogi álláspontja miatt – a Pp. 369. § (4) bekezdés szerint eljárva elvégezte a helyes anyagi pervezetést és lehetőséget adott a felperesnek a nyilatkozata megtételére. A felperes a tájékoztatásra tekintettel a II. rendű és a III. rendű alperessel szemben a keresetétől elállt, amihez az érintett alperesek a korábban kifejtettek szerint nem járultak hozzá, a fellebbezésüket fenntartották.

[74] Az ítéltábla ezért a Pp. 384. § (2) bekezdés a) pontját alkalmazva az ügy érdemében döntött a rendelkezésre álló adatok alapján a 383. §-a szerint.

IX.2.3.

[75] Azt állapította meg, hogy a II. rendű és a III. rendű alperessel szemben a kereset anyagi jogi alapja nem áll fenn. Tekintettel arra, hogy a korábban kifejtettek szerint a függő hatállyal bejegyzett tulajdonjogukat a változás bejegyzésével (a felperesi tulajdonjog bejegyzésével) egyidejűleg törölni kell, a felperes és ezen alperesek között nincs olyan, a Pp. 7. § (1) bekezdés 8. és 11. pontjában foglaltaknak megfelelő anyagi jogi jogviszony, ami a törlés iránti igény támasztására a felperest feljogosítaná, illet ő maga sem tudott megjelölni.

[76] Ebből következően fel sem merülhet a perben a II. és III. rendű alperes jóhiszemű eljárásának a vizsgálata, ezért az ítéltábla az elsőfokú ítéletnek az ezzel kapcsolatos megállapításait mellőzi.

[77] Rámutat ugyanakkor, hogy a további, nem a pertől függő hatállyal jogot szerző személlyel szemben előterjesztett követelés esetén sem az ő adásvételi szerződésének érvénytelensége az esetleges törlés alapja. A bírói gyakorlatban (EBH2008. 1865.) a perbelihez hasonló esetben már kifejtettek szerint ugyanis az eredményes érvénytelenségi és egyben törlési kereset (a közvetlen jogszerzővel szemben) és törlési kereset (a további jogszerzővel szemben) alapján a közvetlen szerző bejegyzése érvénytelen, aminek következtében az ezen alapuló további bejegyzések is megdőlnék és az átruházó (eredeti jogosult) tulajdonjoga áll vissza. A törlés alapja a bejegyzés érvénytelensége és nem a

közvetlen, valamint a további jogszerző közötti szerződés érvénytelensége, amit a bíróság a törlési perben általában nem vizsgál. Az érvénytelen szerződést kötő, sérelmet szenvedett fél (eredeti jogosult) és a további jogszerzők között ugyanis szerződéses kapcsolat nincs, a sérelmet szenvedett fél velük szemben a tulajdonjoga alapján lép fel.

IX.2.4.

[78] Mindezek alapján a II. és a III. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetek megalapozatlanok, ezért az ítéltábla – a fellebbezéseknek ebben a körben előterjesztett, az elsőfokú ítélet anyagi jogi felülbírálatára vonatkozó további érvelését nem vizsgálva – az elsőfokú ítéletet ezen részében megváltoztatta és a II., III. rendű alperesekkel szembeni kereseteket elutasította.

[79] A fentiek azt is eredményezték, hogy a felperesnek a – másodfokú bíróság anyagi pervezetését követően – fenntartott keresetében foglaltak szerint pontosítani kellett az elsőfokú ítélet rendelkező részét a város neve³ és az város neve² ingatlanok tekintetében. Az I. rendű alperest ugyanis nem a II. rendű, illetve a III. rendű alperesnek a függő hatállyal bejegyzett tulajdonjoga, hanem a saját tulajdonjoga törlésének tűrésére kellett kötelezni. A függő hatályú bejegyzések törléséről a földhivatalnak kell majd határoznia.

[80] Mivel a II. rendű és a III. rendű alpereseknek az elsődleges, megváltoztatásra irányuló fellebbezési kérelme a velük szemben előterjesztett kereset vonatkozásában eredményre vezetett a másodlagos, az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére irányuló fellebbezésüket és annak jogi indokait, az „eljárásjogi felülbírálati okokat” a felülbírálati jogkör korlátaira tekintettel az ítéltábla nem vizsgálhatta.

IX.3.

[81] A továbbiakban az ítéltábla az elsőfokú ítéletnek az I. rendű alperesre vonatkozó rendelkezéseit vizsgálta a fellebbezések jogi érvelései alapján. Ennek során figyelemmel volt a II. és a III. rendű alperes által előadottakra is, mert a fentiekben kifejtettek szerint a függő hatállyal bejegyzett tulajdonjoguk törlésre kerül az I. rendű alperessel szembeni kereset megalapozottsága esetén, ebből következően az I. rendű alperessel szembeni kereset az ő jogosultságait is érintette

IX.3.1.

[82] Az I. rendű alperessel szemben előterjesztett keresethez kapcsolódó tényállást az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, az ítéltábla a bontó feltétel bekövetkezésén alapuló érdemi döntésével – a rendelkező rész szerinti pontosítással –, és annak jogi indokolásával túlnyomó részben egyetért.

[83] Maradéktalanul osztja az elsőfokú bíróság álláspontját az adásvételi szerződések, ezen belül a bontó feltétel tartalma tekintetében, e vonatkozásban utal az elsőfokú ítélet helyes indokaira. Egyetért azzal is, hogy a bontó feltétel bekövetkeztére tekintettel a szerződések hatályukat veszítették és a hatálytalan szerződés alapján történt teljesítésekre az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeit kell megfelelően alkalmazni. Az alperesi fellebbezések csak annyiban voltak megalapozottak, hogy az elsőfokú bíróság jogkövetkezményként az eredeti állapot helyreállításáról nem rendelkezhetett volna. Ezt önmagában kizárta, hogy a bontó feltétel bekövetkezésén alapuló keresetében jogkövetkezményként maga a felperes is az adásvételi szerződés hatályának megszűnése (37. ssz.-ú beadvány), illetve hatálytalansága (40. ssz.-ú beadvány) címén kérte az I. rendű alperes tulajdonjogának törlését és a felperesi tulajdonjog bejegyzését. Itt hangsúlyozza azt is az ítéltábla, hogy alaptalan a II. rendű alperes azon fellebbezési hivatkozása, hogy a város neve ingatlanokra nem vonatkozik a bontó feltétel, mert a megállapodás ezekre nem tartalmaz tehermentesítési és visszaértékesítési kötelezettséget. A bontó feltétel ilyen tartalmú – szűkítő – értelmezése ugyanis a szerződésmódosításból nem következik.

IX.3.2.

[84] A fentieket meghaladóan – ahogy arra a II. és a III. rendű alperesek helyesen mutattak rá a fellebbezésükben – a Kúria ügyszám5 számú, precedensértékű határozatában kifejtettek értelmében, ha a szerződés hatályát veszti a bontó feltétel bekövetkezése miatt, akkor az ezen alapuló igény nem az Inytv. szerinti törlési per keretei között érvényesíthető.

[85] A „bejegyzés törlése és az eredeti állapot helyreállítása iránti törlési per érvénytelenség címén kérhető, érvénytelen pedig a kialakult joggyakorlatnak megfelelően lehet maga a bejegyzés, vagy a bejegyzés alapjául szolgáló jogviszony is, de ha ezek, vagy ezek valamelyikének az érvénytelensége nem állapítható meg, akkor nem állhat fenn alapos törlési igény. Számos esetben kerül sor törlési peren kívül is ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésére, új jogosultság bejegyzésére. Ilyen eset például egy kötelmi per eredményeként átvezetésre kerülő adásvétel, csere, vagy más jogcímen megszerzett tulajdonjog változás. Az ilyen jellegű törlés azonban csak a felek egymás közti jogviszonyában történik és a törlés a szükségképpen eleme a jogváltozás megtörténtének és így egy kötelmi jogviszony, adott esetben szerződés teljesítésének. Az ilyen jellegű törlés azonban csak a felek egymás közti jogviszonyában történik és a törlés a szükségképpen eleme a jogváltozás megtörténtének és így egy kötelmi jogviszony, adott esetben szerződés teljesítésének. Nem jelenti azonban ez az Inytv. 62. §-ába foglalt törlési per, mint jogvédelmi eszköz alkalmazhatóságát. A törlési per ugyanis a rá vonatkozó szigorú szabályok alkalmazása mellett egy sérelmet szenvedett fél jogainak a teljes visszaállítását teszi lehetővé, méghozzá ennek megfelelően az őt követő jogszerzőktől függetlenül, az ingatlan-nyilvántartási rangsor elvét félretéve az eredeti ranghelyen. Az egyéb, nem törlési perben bekövetkező ingatlan-nyilvántartási változások, mint amire a perbeli esetben is sor került, az Inytv. 30. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, a rangsor elvének a betartásával az ingatlan-nyilvántartási változások bejegyzésére vonatkozó szabályok alapján történnek.” {Kúria ügyszám5 számú ítélet [15] bekezdés}

[86] A fentiek az adott esetben azt jelentik, hogy a bontó feltétel bekövetkeztére tekintettel a felperes tulajdonjogának bejegyzésére és az I. rendű alperes tulajdonjoga törlésére nem az eredeti ranghelyen kerülhet sor, hanem csak a rangsor elvének betartásával. Ennek nem mond ellent a Ptk. 6:119. § (2) bekezdésének az elsőfokú bíróság által hivatkozott rendelkezése sem, amely a hatálytalan szerződés alapján történt teljesítésekre az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeinek megfelelő alkalmazását írja elő, mert a „megfelelő” kifejezés éppen azt jelenti, hogy az érvénytelenség jogkövetkezményei teljes egészükben nem alkalmazhatók. A szerződés hatályának megszűnése azt foglalja magában, hogy az I. rendű alperes a tulajdonjogot hatályos szerződés alapján megszerezte, azt csak a hatály megszűnése folytán veszti el.

[87] A Kúria rámutatott arra is a megjelölt határozatában, hogy ha a szerződés felbontása – amivel azonos esetnek tekinthető ebből a szempontból a felek által meghatározott bontó feltétel bekövetkezése – esetén az érvénytelenség jogkövetkezményeiről szóló 1/2010. (VI.28.) PK vélemény nem irányadó. Az alperesek tévesen hivatkoztak ezért arra a fellebbezéseikben, hogy a felperes által kért jogkövetkezmény alkalmazásának akadálya, hogy a vételárat nem tudja visszafizetni, a beszámítás tárgyát képező követelést nem tudja teljesíteni, valamint, hogy időközben a felperes felszámolás alá került.

[88] A felperes keresete tehát kötelmi igényen alapult, azon, hogy a szerződés a bontó feltétel bekövetkezése miatt hatályát veszítette. A felek kifejezetten rendelkeztek is a jogkövetkezményekről, amikor abban állapodtak meg, hogy ilyen esetben az ingatlanok tulajdonjoga visszaszáll az eladóra, az eladó pedig a beszámított követeléssel és annak kamataival az eredeti esedékességtől kezdődően ismételtten tartozik a vevő felé (2018. október 3-i szerződésmódosítás III. pontja 6. bekezdés). Ez a megállapodás lényegében megfelelt a hatálytalanság Ptk. 6:119. §-ába foglalt joghatásának. Ennek és az ezen alapuló keresetnek megfelelően lehetett és kellett levonni tehát a feltétel bekövetkezésének jogkövetkezményeit. A felperes erre irányuló követelése nem évült el, hiszen a bontó feltétel 2019. szeptember 30-i bekövetkeztével vált esedékessé.

[89] A kifejtettek értelmében a felperes helyesen jelölte meg a keresetében, hogy a tulajdonjoga bejegyzésének és az I. rendű alperesi tulajdonjog törlésének a jogcíme a szerződés hatályának megszűnése, nem pedig az elsőfokú ítéletben foglaltak szerint az eredeti állapot helyreállítása. Ennyiben az elsőfokú ítélet pontosítása volt szükséges.

IX.4.

[90] Az I. rendű alperes a fellebbezésében fenntartotta az alakiság megsértésével kapcsolatos érvénytelenségi kifogását, továbbá azon hivatkozását is – a II. rendű alperessel egyezően –, hogy az adásvételi szerződés módosítását visszadátumozták a hitelezők kijátszása érdekében, így az a jóerkölcsbe ütközik.

[91] Az ítéltábla maradéktalanul egyetért az elsőfokú bíróságnak a fentiek alaptalanságával összefüggésben kifejtett indokaival, azokat megismételni nem kívánja és csak a fellebbezésekben foglaltakra figyelemmel emeli ki a következőeket.

[92] Az alperesek sem vitatták, hogy a Ptk. 6:215. § (2) bekezdése szerinti írásba foglalás megtörtént, melyből következően fel sem merülhet az alakiség megsértése. Itt utal arra is az ítéltábla, hogy tévesen hivatkozott a III. rendű alperes fellebbezésében arra, hogy az adásvételi szerződés módosítása csak „ingatlan-nyilvántartásba bejegyezten történhet”, ennek jogszabályi alapját maga sem jelölte meg. Az ügyvédi ellenjegyzés hiánya pedig – ahogy arra az elsőfokú bíróság helyesen rámutatott – nem érvénytelenségi ok.

[93] A jóerkölcsbe ütközés fogalmát a tételes jogi rendelkezések nem határozzák meg, a Ptk. 6:96. §-a a morális elvárhatóságot jogi követelmény szintjére emelő rendelkezés. A bírói gyakorlat alapján jóerkölcsbe ütközőnek minősül az a szerződés, amelyet jogszabály ugyan nem tilt, de az azzal elérni kívánt cél, a vállalt kötelezettség jellege vagy azért ellenszolgáltatás felajánlása, illetve a szerződés tárgya az általánosan elfogadott erkölcsi normákat, szokásokat nyilvánvalóan sérti, és ezért az általános társadalmi megítélés is egyértelműen tisztességtelennek minősíti. (BH2000. 260.)

[94] Az város neve², a város neve¹, és a város neve³ ingatlanok tehermentesítése és visszaadása – mint szerződéses cél – nem tekinthető jóerkölcsbe ütközőnek. Az pedig, hogy a jelzálogjog jogosult cég¹, illetőleg a hivatall rövidített neve elől titkolták a módosítást, szintén nem. Ezt meghaladóan az alperesek sem jelölték meg, hogy a hivatall rövidített neve mennyiben lehet érdekelt az adott cél ismeretében és nem fejtették ki, miért ütközne jóerkölcsbe, ha ezt a felek nem kívánják a tudomására hozni.

[95] Helyesen következtetett az elsőfokú bíróság tanú³ tanúvallomása alapján arra, hogy a felek célja az ingatlanok tehermentesítése volt és nem a hitelezők kijátszása. Az indokait csak annyival egészíti ki az ítéltábla, hogy a kialakult bírói gyakorlat szerint, ha a szerződés semmisségének megállapítása indokaként a jóerkölcsbe ütközés ténybeli alapjaként olyan körülményre hivatkoznak, amely a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. tv. (Cstv.) szerint önálló megtámadási kereset alapjául szolgál, a szerződés érvénytelensége ezen a címen nem állapítható meg (BH2011/44. ÍH 2013/141, ÍH2016/17.). Az alperesek tényállításai a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontjában írt együttes jogi feltételek részbeni megvalósulására – a hitelezők kijátszása – utaltak. Nem volt azonban olyan többlételemű elemre vonatkozó hivatkozásuk, amelynek valósága esetén a Ptk. 6:96. §-a alapján az adásvételi szerződés módosításának nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközése megállapítható lett volna.

[96] A fentieken túl a visszádatumozást az alperesek csak állították, de azt a bizonyítékok nem támasztották alá; ebben a körben csak feltételezéseket adtak elő, illetve életszerűtlenségre hivatkoztak, ami az okirati bizonyítékkal, a törvényes képviselők

előadásával, valamint a cég1 részéről eljáró tanú3 tanúvallomásával szemben kétséget kizáró jelleggel nem teszi megállapíthatóvá a visszatámozás tényét.

[97] Nem állapítható meg az sem, hogy az I. rendű alperes korábbi törvényes képviselője öncélúan írta volna alá a megállapodást, a II. rendű alperes nem is fejtette ki a jogorvoslati kérelmében, hogy mi volt az állított öncél.

[98] Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felek között létrejött adásvételi szerződésnek a bontó feltétel már a szerződés 2018. szeptember 28-i megkötésének időpontjában része volt, és a 2018. szeptember 28-án és október 3-án aláírt szerződések együtt tartalmazzák a létrejött megállapodást. Nem alapos ezért a teljességi záradékra való hivatkozás és az az alperesi érvelés, hogy a már teljesült szerződést nem lehet módosítani. Egyébként annak sincs akadálya, hogy a szerződő felek a teljesített szerződés tekintetében utóbb bontó feltételt határozzanak meg. Az alperes ezzel ellentétes érvelésének jogszabályi alapját nem is jelölte meg.

IX.5.

[99] Az alperesek hatályon kívül helyezésre irányuló jogorvoslati kérelmével összefüggésben az ítéltábla elsődlegesen arra mutat rá, hogy önmagában a bizonyítékok esetleges okszerűtlen mérlegelése nem hatályon kívül helyezési ok, mivel a másodfokú bíróság az anyagi jogi felülbírálat körében a Pp. 369. § (3) bekezdés a) pontja szerint a bizonyítás eredményét okszerűtlennek minősítheti, és ennek alapján a tényállást módosíthatja, kiegészítheti. Az adott esetben egyébként sem volt megállapítható a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelése az elsőfokú bíróság részéről.

[100] Tévesen hivatkozott továbbá a II. rendű alperes a fellebbezésében arra, hogy a bíróság kötve van a felek törvényes képviselőinek előadásához, mivel azokat csak szükség szerint mérlegelnie kell a tényállás megállapításakor. A Pp. 279. § (1) bekezdése értelmében ugyanis a bíróság a bizonyítás eredményének mérlegelése során a perben jelentős tényeket a felek tényállításainak és perben tanúsított magatartásának, valamint a per tárgyalása során megismert bizonyítékoknak és egyéb peradatoknak az egybevetése, egyenként és összességében történő értékelése alapján a meggyőződése szerint állapítja meg.

[101] A titoktartás alóli felmentés hiányát is helyesen értékelte az elsőfokú bíróság. Kiemelendő e körben, hogy a tanú kihallgatásához szükséges titoktartás alóli felmentést megtagadó fél terhére kell értékelni, hogy nem teszi lehetővé a tanúvallomással megismerhető adatok figyelembevételét (BH 2016.331., Kúria Pfv.II.20.850/2015/7., Pfv.III.21.037/2019/8.).

[102] A III. rendű alperes tévesen hivatkozott arra is, hogy az elsőfokú ítélet nem tartalmazza megfelelően az alaki és érdemi ellenkérelmét. Egyrészt maga a III. rendű alperes sem fejtette ki egyértelműen, hogy – a perbenállás szükségtelenségével kapcsolatos érvelésén felül, amit azonban az ítéltábla anyagi pervezetése érintett – mely releváns jogi érvelése nem került figyelembevételre, másrészt az ítélet indokolásából annak kell kitűnnie, hogy a bíróság döntését mire alapította. Az ügy eldöntése szempontjából jelentős kérdésekre kiterjedő indokolással ugyanis a bíróság eleget tesz jogszabályi kötelezettségének (Kúria Pfv.I.20.399/2022/5.). Nem jelenti az említett kötelezettség megsértését, ha az ítélet külön nem tér ki a fél által felhozott valamennyi érvre, elegendő a bíróság mérlegelési szempontjait és jogi álláspontját tartalmaznia (Kúria Pfv.III.20.737/2019/4.). Az indokolt hatósági döntéshez való jog semmiképpen sem jelentheti azt, hogy az ügyben eljáró bíróságot a felek valamennyi érvelése tekintetében részletes indokolási kötelezettség terhelne {7/2013. (III. 1.) AB határozat, Indokolás [31]}. A bíróság indokolási kötelezettségéből nem következik a felek által felhozott minden észrevétel egyenként való megcáfolási kötelezettsége, különösen nem a szubjektív elvárásaikat is kielégítő mennyiségű érvrendszer bemutatása, az indokolásnak az ügy érdeme szempontjából releváns kérdésekre kell kiterjednie {26/2020. (XII. 2.) AB határozat, Indokolás [22]}. E követelményeknek – a perbenállás kérdéskörét leszámítva – az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása megfelelt.

IX.6.

[103] A perköltség körében kifejtett, az illetékre vonatkozó érvelést illetően az ítéltábla rámutat arra, hogy a fellebbezéseknek a pertárgy értékével kapcsolatos érvelése nem megalapozott, mert a felperes a II. és a III. rendű alperessel szemben nem csak törlési, hanem érvénytelenségi pert is indított, hiszen az I. rendű alperessel megkötött adásvételi szerződéseik érvénytelenségét állítva, eredeti állapot helyreállítása címén kérte a tulajdonjoguk törlését és a felperesi tulajdonjog bejegyzését.

X.

[104] A fentiekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján részben – a költségviselésre is kiterjedően – megváltoztatta, a II. és III. rendű alperesekkel szemben előterjesztett keresetet elutasította, az város neve² és a város neve³ ingatlanok tekintetében a rendelkező részben foglaltak szerint az I. rendű alperest kötelezte tűrésre, míg az I. rendű alperessel szemben hozott rendelkezéseket a bejegyzés jogcímének pontosításával helybenhagyta.

XI.

[105] A fellebbezés eredményeként a II. és III. rendű alperesek mind az első-, mind a másodfokú eljárásban pernyertesek lettek, ezért a Pp. 364. §-a alapján alkalmazandó 83. § (1) bekezdése szerint a felperes köteles a részükre a képviselőt ellátó jogi képviselő munkadíjából és a lerótt fellebbezési illetékből álló első- és másodfokú perköltség megfizetésére. A munkadíjat az ítéltábla a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján határozta meg azzal, hogy az annak alapját képező pertárgyérték a II. rendű alperes vonatkozásában az – város neve² ingatlan vételárával egyező – 8.000.000 forint, a III. rendű alperes vonatkozásában – a város neve³ ingatlan vételárával egyező – 2.000.000 forint. A le nem rótt

100.000 (80.000 + 20.000) forint kereseti illetékről szóló rendelkezés a Pp. 102. § (1) bekezdésén alapul arra is figyelemmel, hogy a felek nem vitatták a kereseti illetéknek a II. rendű és a III. rendű alperesre eső, az elsőfokú bíróság által megállapított értékét. A II. rendű alperes a 8.000.000 forintos, a III. rendű alperes a 2.000.000 forintos illetékalap után személyenként csak 48.000 forint fellebbezési illetéket rótt le, így a fennmaradó, összesen 704.000 forint előzetesen le nem rótt fellebbezési illetéket a velük szemben pervesztes felperes viseli a Pp. 102. § (1) bekezdése alapján. A pervesztes I. rendű alperes szintén a Pp. 102. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az előzetesen le nem rótt fellebbezési illetéket. A felperes a Pp. 81. § (1) bekezdése szerint nem számított fel perköltséget a másodfokú eljárásra, így annak megállapítására nem volt jogszabályi lehetőség.

[106] Tájékoztatja egyúttal az ítéltábla az illetékfizetésre kötelezetteket, hogy az állami adó- és vámhatóság 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételi számlája javára történő megfizetés során az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős bírósági határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát közleményként fel kell tüntetni.

Budapest, 2025. február 13.

dr. Sándor Ottó s. k.
a tanács elnöke

dr. Vasady Loránt Zsolt s. k.
dr. Balsai Csaba Zoltán s. k.

bíró

bíró

előadó