



...

Fővárosi Ítéltábla

10.Gf.40.384/2021/3.

A Fővárosi Ítéltábla dr. Szabó Zoltán ügyvéd (Cím5) által képviselt Felperes1 (cím8) felperesnek a Lohn Ügyvédi Iroda (Cím6, ügyintéző: dr. Lohn Balázs ügyvéd) által képviselt Alperes1 (cím2) I. rendű és az Alperes2 (Cím7) II. rendű alperesek ellen eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 7.G.42.178/2018/60. számú végzésével kijavított 2019. június 26. napján kelt 7. G. 42.178/2018/20. számú ítélete ellen az I. és II. rendű alperesek részéről 22. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét azzal a kiegészítéssel hagyja helyben, hogy kötelezi az I. rendű alperest annak türéseire, hogy a kerület megnevezése kerület belterület, helyrajzi szám1 és a helyrajzi szám2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a cím2 szám alatti ingatlanok tekintetében a tulajdonjoga törlésre és egyúttal a felperes 1/1 arányú tulajdonjoga visszajegyzésre kerüljön.

Kötelezi az I. és II. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 300.000 (Háromszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes a Kúria mint felülvizsgálati bíróság Pfv.VI.22.109/2017/10. számú végzése folytán megismételt eljárásban fenntartott végleges elsődleges keresetében annak megállapítását kérte, hogy az I. rendű alperessel 2000. május 18-án megkötött vételi jogot alapító szerződés a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 200. § (2) bekezdése és 375. § (4) bekezdése alapján semmis, mert az a jogszabály megkerülésére irányul. Az első kereseti kérelmével halmazatban álló másodlagos keresetében kérte annak megállapítását, hogy az I. rendű alperessel 1995. június 9-én megkötött vételi jogot engedő szerződés és a 2000. május 18. napján kelt vételi jogot engedő szerződés a rPtk. 200. § (2)

bekezdése szerint érvénytelen, mert a rPtk. 296. § (1) bekezdésébe és 201. § (1) bekezdésébe ütközik, illetve a rPtk. 255. § (2) bekezdése szerint jogszabály megkerülésére irányul. Az előbbi kereseti kérelmeihez kapcsolódó jogkövetkezményként a rPtk. 237. § (1) bekezdése alapján kérte az eredeti állapot helyreállítását és az ingatlanügyi hatóság megkeresését a terület megnevezése terület belterület, helyrajzi szám1 és helyrajzi szám2 helyrajzi számokon nyilvántartott, természetben a cím2 szám alatti ingatlanokra (a továbbiakban: perbeli ingatlanok) vonatkozóan a felperes tulajdonjogának visszajegyzése és az I. rendű alperes tulajdonjogának törlése érdekében, valamint az I. rendű alperes kötelezését az ingatlanok birtokának 15 napon belüli visszaadására. A harmadlagos, az előbbiekhöz képest vagylagosan előterjesztett keresetében annak megállapítását kérte, hogy az 1995. május 29-én és 1995. június 9-én létrejött engedményezési, illetve átruházási szerződés teljesítése a jogosult II. rendű alperes felelősségi körébe eső okból lehetetlenné vált [rPtk. 312. § (3) bekezdés], ezáltal a 2000. május 18. napján kelt vételi jogot engedő szerződés a rPtk. 312. § (3) bekezdése alapján megszűnt. A negyedleges, szintén látszólagos halmazatban megfogalmazott keresete annak megállapítására irányult, hogy az 1995. június 9-én létrejött engedményezési szerződés és az átruházási szerződés teljesítése olyan okból vált lehetetlenné, amelyért egyik fél sem felelős, aminek következtében a 2000. május 18. napján kelt vételi jogot engedő szerződés a rPtk. 312. § (3) bekezdése alapján megszűnt. Ez utóbbi két kereseti kérelméhez kapcsolódóan a rPtk. 318. § (1) bekezdése és 339. §-a alapján kérte az alperesek egyetemleges kötelezését az ingatlanok forgalmi értékében számításba vett, összesen 133.250.000 forint kár megtérítésére, valamint az I. rendű alperes kötelezését 2019. január 1. napjától havi 615.000 forint bérleti díj, mint elmaradt vagyoni előny megfizetésére.

Keresete ténybeli alapjaként előadta, hogy 1995. május 29-én az rt1 Visokogradnja d.d. (a továbbiakban: rt1) és a kft1-Trade d.o.o. (korábban III. r. alperes, a továbbiakban: kft1) között létrejött szerződés alapján a kft1 Kft-nek egy éven, illetve legkésőbb 15 hónapon belül kellett 1.288.200 angol fontot és kamatait a rt1-nek megfizetni. Az e szerződés alapján a kft1 Kft-vel szemben fennálló követelésből 500.000 amerikai dollárt a II. rendű alperes az I. rendű alperesre ruházott át az 1995. június 9-én aláírt szerződés szerint. Az ugyanezen a napon megkötött opciós szerződésben az átruházott kötelezettség biztosítékeként a felperes vételi jogot engedett az I. rendű alperes részére a tulajdonát képező perbeli ingatlanokra, amely szerződés szerint az I. rendű alperes vételi joga 2000. június 9-ig állt fent. E szerződés hatálya alatt a felek 2000. május 18-án ugyanezen ingatlanokra ismételten vételi jogot alapítottak, amelynek alapján 2001. szeptember 12-én gyakorolt vételi jog alapján 2003. szeptember 16-án az I. rendű alperes megszerezte a perbeli ingatlanok tulajdonjogát, ennek ingatlannyilvántartásba történő bejegyzése megtörtént. Álláspontja szerint a 2000. május 18-án kelt szerződés a korábbtól a lényeges elemeiben nem tért el, az utóbbi szerződés célja az volt, hogy a rPtk. 374. §-ában írt korlátozás ellenére öt évnél hosszabb időre biztosítsa a vételi jogot az I. rendű alperes részére, amely megállapodás a BH2014. 21. számon közzétett eseti döntés szerint is jogszabály megkerülésére irányul, így semmis.

A másodlagosként megjelölt érvénytelenségi ok alapjául azt állította, hogy 1995. május 29-én a rt1 és a kft1 között nem jött létre szerződés, ezért ennek biztosítására a vételi jogot alapító szerződés sem jöhetett létre, mivel a biztosítéki célú vételi jog lényeges tartalmi eleme az alapszerződésben kikötött teljesítési határidő eredménytelen eltelte. Követelés hiányában a vételár-tartozás beszámítására sem lehetett mód [rPtk. 296. § (1) bekezdés], így az I. rendű alperes ellenszolgáltatás nélkül jutott az ingatlanok tulajdonjogához, ami miatt a szerződés a

rPtk. 201. § (1) bekezdésébe ütközik. A jogkövetkezmények iránti kereseti kérelmét azzal indokolta, hogy csupán az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítására van szükség, mert vételár fizetésére nem került sor, így arról rendelkezni nem kell. Az engedményezés ingyenes volt, a felperesnek nem volt tartozása az I. rendű alperessel szemben és az I. rendű alperesnek nem volt beszámítható követelése. Állította, hogy közte és a kft1 között tartozás-elvállalási megállapodás nem jött létre.

A harmadlagos keresetét arra alapította, hogy az 1995. június 9-én kelt megállapodással a II. rendű alperes a követelést nem szerezte meg és a nemzetnév Legfelsőbb Bíróság ügyszám5. számú ítélete szerint – melyben a bíróság kimondta, hogy a kft1-vel szemben fennálló teljes követelés jogosultja a rt1 volt – már nem is szerezheti meg. Ebből következően a vételi jogot alapító szerződés sem mehetett teljesedésbe, mivel a követelés jogosultjává az I. rendű alperes nem válhatott, így az engedményezési szerződést biztosító opciós szerződés az engedményezési szerződéssel egyidejűleg megszűnt.

A negyedleges keresete körében arra hivatkozott, hogy az alperesek a teljesítés lehetetlenné válásáról a nemzetnév Legfelsőbb Bíróság ítélete alapján tudomást szereztek, amiről haladéktalanul tájékoztatniuk kellett volna a felperest, azonban ennek elmulasztása miatt a vételi jogot alapító szerződés megszüntetésére nem kerülhetett sor és az I. rendű alperes e szerződés alapján rosszhiszeműen gyakorolta a vételi jogát. A tájékoztatási kötelezettség elmulasztásából eredő kárát az ingatlanok forgalmi értékében, valamint azok elmaradt hasznosításából származó bérleti díj bevételben jelölte meg.

Az alperesek a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérték.

Azzal védekeztek, hogy a II. rendű alperes jogosult volt a követelés felett rendelkezni és az I. rendű alperes a követelés teljes összegének jogosultja volt a II. rendű alperessel és a rt1-vel egyetemlegesen. A Kúria a felülvizsgálati eljárásban meghozott végzésében megállapította, a rt1 a II. rendű alperes által vezetett cégcsoport tagja volt és minősített többséget biztosító befolyással rendelkezett a rt1-ben, ezért saját döntése körében határozhatott. A nemzetnév Legfelsőbb Bíróság nem azt állapította meg az ítéletében, hogy kizárólag a rt1 rendelkezett legitimációval, mivel az alperesek abban az eljárásban nem is vettek részt, az igényüket nem lehetett elbírálni és a pernek nem képezte tárgyát az engedményezés. Álláspontjuk szerint a 2000. május 18-án kelt opciós szerződés nem irányul jogszabály megkerülésére, mert az ítélezési gyakorlat szerint kizárólag az azonos ingatlanokra, azonos felek között és ugyanazon kölcsön biztosítására azonos feltételekkel, de öt éven túli időtartamra szóló szerződések ütköznek jogszabályba, a perbeli esetben azonban a felek nem a korábbi szerződést hosszabbították meg, hanem a felperes döntése nyomán a feltételek újratárgyalásával új szerződést kötöttek. Ezt támasztja alá, hogy az 1995-ben és 2000-ben megkötött opciós szerződések a vételár összegében eltérnek egymástól és az 1995. évi szerződés alapján a földhivatal nem jegyezte be a vételi jogot, mert akkor a felperes még nem volt tulajdonosként bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba.

A másodlagosnak nevezett keresetben megjelölt érvénytelenségi ok kapcsán állították, hogy a kft1 és a rt1 között 1995. május 29-én a kölcsönszerződés, majd a peres felek és a kft1 között 1995. június 9-én az átruházási szerződés létrejött, amely szerződésből származóan az I. rendű alperesnek a kft1 Kft-vel szemben fennálló 500.000 amerikai dollár követelés biztosítására engedett a felperes a perbeli ingatlanokra vételi jogot. Az opciós szerződések érvényesen létrejöttek, a vételi jog gyakorlásának feltételei fennálltak, valamint a rPtk. 296. § (1) bekezdésében előírt feltételek is teljesültek a beszámítás időpontjában, mert a követelés 1996. év végén már lejártnak minősült és az opciós szerződés szerint az I. rendű alperes jogosult volt beszámítani a vételárba a kft1 tartozását, így az I. rendű alperes ellenszolgáltatás fejében jutott az ingatlanok tulajdonjogához.

Az érvénytelenség jogkövetkezménye körében hivatkoztak az 1/2010. (VI. 28.) PK vélemény 8. pontjában foglaltakra, valamint arra, hogy a bíróságnak ennek során az egyenértékűség elve szerint kell eljárni és meg kell akadályozni bármelyik fél jogalap nélküli gazdagodását. Az opciós szerződés érvénytelenségének megállapítása esetén nincs lehetőség sem az eredeti állapot helyreállítására, sem pedig a szerződés érvényessé nyilvánítására, mert a szerződés alapján a felek már kölcsönösen teljesítettek, így csupán a szerződés határozathozatalig terjedő időre történő hatályossá nyilvánítása alkalmazható. Az eredeti állapot helyreállítása esetére kérték a felperes kötelezését elsődlegesen másik biztosíték adására, másodlagosan pedig elszámolásra, ennek keretében kötelezni 7.340.000 forint és 54.668.900 forint vételár jelenértéken történő megfizetésére, valamint 500.000 amerikai dollár és ennek 2000. május 18-ától a kifizetésig járó késedelmi kamata kártérítésként való megfizetésére. Érvelésük szerint az eredeti állapot helyreállítása esetén a bíróságnak rendelkeznie kell az ellenszolgáltatás nélkül maradt szolgáltatás visszatérítéséről, mert a kft1 az I. rendű alperes követelését nem teljesítette, így az opciós szerződés esetleges érvénytelenségének megállapítása esetén az I. rendű alperest megilleti a hitelezőként vállalt szolgáltatás visszatérítése.

A szerződések lehetetlenülésére és az opciós szerződés ennek folytán való megszűnésére alapított keresettel szemben elsősorban elévülési kifogással éltek, mert álláspontjuk szerint a felperes erre alapított követelése 2006. augusztus 13-án elévült, de erre a jogcímre először a perben csak 2013-ban hivatkozott. Érvelésük szerint az engedményezési szerződés lehetetlenülése fogalmilag kizárt, mert a követelés átruházása az engedményezéssel megtörténik, amivel a szerződés teljesedésbe megy, ezt követően pedig nem lehet szó lehetetlenülésről, s miután a vételi jogot biztosítéki céllal alapították az opciós szerződés lehetetlenülése is kizárt. Álláspontjuk szerint az engedményezési szerződés és az opciós szerződés ettől függetlenül sem lehetetlenült, de még ebben az esetben is a felperes által érvényesített követelés nem egyezik meg a rPtk. 312. § (3) bekezdése szerint a lehetetlenülés esetére támasztható igénnyel. Álláspontjuk szerint kárfelelősségük azért sem áll fenn, mert a rt1 által benyújtott keresetről annak beadásával egyidejűleg nem értesültek.

Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban meghozott, a 60. sorszámú végzéssel kijavított ítéletével kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül ürítse ki és adja a felperes birtokába a kerület megnevezése kerületben helyrajzi szám1. és helyrajzi szám2. helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a kerület megnevezése kerület, cím2 szám alatti ingatlanokat. Megkereste Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. kerületi hivatalát, hogy a

kerület megnevezése kerület belterület helyrajzi szám1. és helyrajzi szám2. helyrajzi számú ingatlanok ingatlan-nyilvántartásába jegyezze vissza a felperes 1/1 arányú tulajdonjogát és ezzel egyidejűleg törölje az ingatlan-nyilvántartásból az I. rendű alperes tulajdonjogát. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította. Kötelezte az I. és II. rendű alpereseket a felperesnek 15 napon belül egyetemlegesen 10.470.365 forint perköltség megfizetésére.

A határozat indokolása szerint a megismételt eljárásban előterjesztett, majd többször módosított keresetet az elsőfokú bíróság a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: rPp.) 3. § (2) bekezdése szerint tartalma alapján bírálta el, aminek megfelelően a felperes valamennyi keresete azon alapult, hogy az I. rendű alperes vételi jogot gyakorló nyilatkozata – amivel létrehozott adásvételi szerződés alapján a földhivatal az I. rendű alperes tulajdonjogát a perbeli ingatlanokra bejegyezte – érvénytelen volt, és csupán e nyilatkozat érvénytelenségének okát, valamint jogkövetkezményét határozta meg eltérően az egyes kereseti kérelmeiben. A felperesnek tehát a tartalmát tekintve két vagylagosan előterjesztett keresete volt: egy törlési és egy kártérítési keresete, a törlési kereset alapjául a felperes a tartalmát tekintve az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 62. § (1) bekezdés a) pontjára alapítottan azt állította, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló okirat érvénytelen volt, az I. rendű alperes jognyilatkozata érvényes adásvételi szerződést nem hozott létre. Az I. rendű alperes közvetlenül a felperestől szerezte meg az ingatlanok tulajdonjogát, a 2001. szeptember 12-én kelt nyilatkozattal gyakorolt vételi joga alapján az ingatlanügyi hatóság az I. rendű alperes tulajdonjogát 2001. október 8-án (helyesen: 2003. szeptember 16.) jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba. A felperes 2002. december 13-án az opciós szerződés érvénytelenségére irányuló megállapítási keresetet terjesztett elő, a szerződés 2000. (helyesen: 2001.) május 18-i megkötésének idejéhez képest a rPtk. 324. § (1) bekezdése szerinti ötéves elévülési időn belül. Ezt a keresetét a perben a tartalmát tekintve törlési keresetre módosította, ami a rPp. 146. § (5) bekezdés d) pontja szerint nem keresetváltoztatás, ezért a rPp. előbbi rendelkezése, valamint az Inytv. 63. § (1) bekezdése alapján nem volt jogi akadálya az eredeti állapot helyreállítására irányuló marasztalási kereset előterjesztésének.

Mindezekre tekintettel elsősorban azt vizsgálta, hogy a 2000. május 18-án megkötött opciós adásvételi szerződés a rPtk. 375. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó 374. § (2) bekezdésében írt rendelkezés megkerülésére irányult-e. Az 1995. június 9-i és a 2000. május 18-i opciós szerződés tartalmának összevetése alapján az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy mindkét szerződésben azonos volt a vételi joggal érintett ingatlan, továbbá az ingatlanok tulajdoni viszonyaiban változás nem történt, mert azok tulajdoni lappal bizonyítottan 1993. augusztus 6-a óta a felperes tulajdonát képezték, amely tulajdonjog 2000. május 18-án is fennállt. Ezenfelül mind a két szerződés a rt1 és kft1 között 1995. május 29-én létrejött kölcsönszerződésből a II. rendű alperes által 1995. június 9-én az I. rendű alperesre átruházott 500.000 amerikai dollár kölcsönkövetelés biztosítását szolgálta, azaz mindkét szerződés a kft1 tartozásának biztosítására irányult. A két szerződésben ugyanakkor eltérően határozták meg az opciós vételárat, amit a 2000. május 18-i szerződésben a megváltozott piaci viszonyokhoz alakítottak és amíg az 1995-ben alapított vételi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére nem került sor, addig a 2000. évben létesített vételi jog – aminek alapítására az 1995-ben létrehozott vételi jog hatálya alatt került sor – bejegyzése megtörtént.

Az elsőfokú bíróság osztotta a felperes álláspontját abban, hogy a 2000. május 18-án kelt szerződés célja a korábbi opciós megállapodás időbeli kiterjesztése volt, a vételár eltérő összege nem ad alapot annak megállapítására, hogy 2000. május 18-án új, önálló vételi jog alapítására került volna sor, mivel a vételi jog lényeges feltételeiben nem történt változás. Az alperesek érvelésével ellentétben az ingatlanok tulajdonjogában sem következett be olyan változás, ami új szerződés megkötését indokolta volna, mert az alperesek állításával szemben tulajdoni lappal igazolt tény, hogy a felperes már 1993-ban is tulajdonosa volt az ingatlanoknak. A perben nem állt rendelkezésre arra vonatkozó adat, hogy a bejegyzés iránti kérelmet a földhivatal milyen okból utasította el, a peres felek egyike sem állította, hogy ennek indoka az 1995-ben megkötött szerződés érvénytelensége vagy az lett volna, hogy ezt a szerződést a felek megszüntették. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hiánya nem tette indokolttá új szerződés megkötését, mert a felek a szerződésben kinyilvánították, hogy a vételi jogot a bejegyzéstől függetlenül érvényesnek tekintik. A felperes tulajdonjoga bejegyzésének elmaradása még bizonyítottsága esetén sem indokolta volna új megállapodás megkötését, mivel ha ez lett volna akadály a vételi jog bejegyzésének, akkor a tulajdonjog bejegyzését követően ismételtelen előterjeszthették volna az 1995-ben megkötött szerződés alapján a felek a vételi jog bejegyzése iránti kérelmüket.

Az alperesek érdekkörébe esett annak előadása, majd bizonyítása, hogy az 1995. június 9-i szerződés érvénytelen volt, ezt azonban nem állították, védekezésük kizárólag azon alapult, hogy a felek új szerződést kötöttek és 1995-ben a felperes nem volt bejegyzett tulajdonosa az ingatlanoknak. Az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy a rPtk. 374. § (2) bekezdése a biztosítéki céllal alapított vételi jog kikötését is legfeljebb öt évre teszi lehetővé, amellyel ellentétes megállapodáshoz a semmisség jogkövetkezményét fűzi. Az elsőfokú bíróság aggálytalanul megállapíthatónak látta, hogy a felek szándéka a 2000. május 18-i opciós szerződés megkötésével az volt, hogy további öt évvel kiterjesszék a vételi jog gyakorolhatóságának az idejét, ezért ez a szerződés a rPtk. 374. § (2) bekezdésébe ütközik és céljánál fogva a rPtk. 200. § (2) bekezdése alapján semmis. Ebből következően az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzése alapjául szolgáló okirat érvénytelen volt, amin alapuló bejegyzés sértette a felperes ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogát, ezért az elsőfokú bíróság a törlési keresetnek helyt adva rendelkezett az eredeti tulajdoni- és birtokállapot visszaállításáról, figyelemmel arra, hogy miután az I. rendű alperes nem szerezte meg az 500.000 amerikai dollár követelést, nem volt olyan követelése, amit a vételárba beszámíthatott és a vételár átutalását maga sem állította.

A felperes által másodlagosnak nevezett kereset a tartalma szerint ugyancsak törlési kereset volt és látszólagos halmazatban állt az elsődleges keresettel, mert az elsődleges kereset megalapozottsága ennek elbírálását szükségtelenné tette. A döntéshez szükséges bizonyítékok teljes körűen rendelkezésre álltak, az elsőfokú bíróság rámutatott arra, hogy a felperes iratellenesen állította az 1995. június 9-i átruházási szerződés érvénytelenségét, mert az általa hivatkozott hiányosságokban nem szenved, így a megjelölt okból nem érvénytelen. A szerződést magában foglaló okirat tartalma alapján megállapította, hogy ezzel a megállapodással az 1995. május 29-én nyújtott kölcsön egy részének engedményezése történt meg az I. rendű alperes részére. A követelés jogosultjának személyében csak alanyváltozás következett be az engedményezett 500.000 amerikai dollár kölcsön vonatkozásában, a kölcsön feltételei, így a teljesítési határidő, a kölcsön lejárt – amit az 1995. május 29-i szerződés tartalmazott – változatlanok maradtak. Az 1995. június 9-i szerződés

preambulumában a felek az eredeti kölcsönszerződést megjelölték, lényeges tartalmát ismertették és nyilatkoztak arról is, hogy a preambulum a szerződésük részét képezi. A felperes nem hivatkozhat alappal arra, hogy a kölcsönszerződés tartalmát nem ismerte, mert ezen ügylet biztosítására jelzálogjogot engedett a perbeli ingatlanokra. Megjegyezte továbbá, hogy az I. rendű alperes által közölt beszámítás az opciós szerződés biztosítéki jellegén alapult és az I. rendű alperes az 1995. június 9-i átruházási szerződés alapján lett volna jogosult a vételárba történő beszámításra, ha az engedményezési szerződéssel ténylegesen megszerezte volna a követelést. A beszámítás jogalapja tehát nem a felperesnek, hanem a kft1-nek az I. rendű alperessel szembeni tartozása lett volna, aminek biztosítására kötötték meg az opciós szerződést.

A szerződés teljesítésének lehetetlenné válására alapított, tartalma szerint kártérítési keresetnek minősülő harmadlagosnak és negyedlegesnek nevezett keresetek elbírálását az elsődleges keresetnek való helytadás szintén szükségtelenné tette, az elsőfokú bíróság azonban e kereset kapcsán megjegyezte, hogy a Kúria a hatályon kívül helyező végzésében egyetértett a korábban eljárt bíróságokkal abban a kérdésben, hogy az alperesek nem bizonyították azt a tényállításukat, amely szerint 1995. június 9-éig a II. rendű alperes engedményezéssel megszerezte azt az 500.000 amerikai dollár követelést, amit ezen a napon az I. rendű alperesre engedményezett. A jövőben megszerzendő követelés engedményezése esetén az engedményezés a szerződés megkötésével nem megy teljesedésbe, mert mindaddig amíg az engedményezőnek a követelés felett nincs rendelkezési joga, azt az engedményes sem szerezheti meg. A II. rendű alperesnek a perben éppen azt kellett volna bizonyítani, hogy a r1-től megszerezte a követelést, aminek nem tett eleget. Ebben a körben a megismételt eljárásban új tény és körülmény nem merült fel, ezért az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy az átruházási szerződés 1995. június 9-én érvényesen létrejött, de nem hatályosult. A felperesnek az alperesek között létrejött átruházási szerződés lehetetlenülésének megállapításához jogi érdeke fűződött, mert az opciós szerződést biztosítéki jelleggel kötötték meg és a főkötelelem megszűnése maga után vonja a mellékkötelezettség megszűnését is. Miután azonban a felperes által állított lehetetlenüléssel érintett szolgáltatás az I. és a II. rendű alperesek közötti jogviszonynak volt a tárgya, a rPtk. 312. §-a alapján kártérítési igénye is csak e jogviszony alanyainak lehetett, a felperesnek – aki a szerződésnek nem alanya – viszont nem. Az opciós szerződés megszűnésének a felperes és az I. rendű alperes közötti jogviszonyban az a következménye, hogy a megszűnést követően gyakorolt vételi nyilatkozat joghatás kiváltására nem alkalmas, annak alapján adásvételi szerződés nem jöhet létre és megnyílik a felperes joga törlési kereset előterjesztésére, valamint az értesítés késedelméből eredő kárai érvényesítésére. A perben bizonyítást nyert az a tény, és ebben a Kúria is egyetértett a korábban eljárt bíróságok álláspontjával, hogy az I. rendű alperes vételi nyilatkozatának megtételéig, azaz 2001. szeptember 12-éig, az átruházási szerződés még nem lépett hatályba, mert a II. rendű alperes nem bizonyította, hogy eddig az időpontig megszerezte a követelés feletti rendelkezési jogot, így az I. rendű alperesnek még nem volt olyan érvényesíthető joga, amivel adásvételi szerződést hozhatott létre. Az is egyértelműen megállapítható volt, hogy 2001. szeptember 12-éig az átruházási szerződés nem lehetetlenült, azaz az opciós szerződés nem szűnt meg, mivel a nemzetnév bíróság előtti 2001. augusztus 3-i keresetindítást követően sem volt jogi akadály annak, hogy a II. rendű alperes magára engedményeztesse az 500.000 amerikai dollár követelést. Az elsőfokú bíróság az okiratok alapján szintén tényként állapította meg, hogy a 2000. május 18-i opciós szerződés az érvényessége esetén 2005. május 18-án megszűnt volna, amely időpontig az I. rendű alperes további vételi jog nyilatkozatot nem tett, így a felperesnek nem volt olyan jogi érdeke, aminek alapján a bíróságnak 2001. szeptember 12. napját követő időre vizsgálni kellett volna az

átruházási szerződés lehetetlenülését. Az előbbi időpontot megelőzően viszont a szerződés nem lehetetlenült, így az opciós szerződés nem szűnt meg, ezért a felperesnek nem keletkezhetett a rPtk. 312. §-a és 318. §-a alapján érvényesíthető kártérítési igénye. Az opciós szerződés ugyanakkor a vételi jog gyakorlásakor még nem lépett hatályba, mert a II. rendű alperes az I. rendű alperes felé nem teljesített, így az I. rendű alperesnek nem nyílt meg a joga a vételi jog gyakorlására. Ebből következően, ha a 2000. május 18-i opciós szerződés semmissége nem is lett volna megállapítható, az ennek alapján megtett I. rendű alperesi vételi nyilatkozat érvényes adásvételi szerződést akkor sem hozott volna létre.

Az alperesek fellebbezésükben elsődlegesen kérték az elsőfokú ítélet megváltoztatását és ezen belül elsősorban a felperes valamennyi keresetének elutasítását, másodsorban pedig az érvénytelenség jogkövetkezményeként a 2000. május 18-i opciós szerződés határozathozatalig terjedő időre való hatályossá nyilvánítását és az eredeti állapot helyreállítása körében a felperes elszámolásra kötelezését vagylagosan akként, hogy a szerződésben meghatározott értékben legyen köteles másik biztosítékot adni vagy a szerződésben megjelölt vételár (7.340.000 forint, továbbá 54.668.900 forint) értékváltozása figyelembevételével meghatározott jelenértékének bírói letétbehelyezés útján való visszafizetésére legyen köteles. A fentieken túlmenően kérték 500.000 amerikai dollár összegével megegyező mértékű kártérítés és ennek 2000. május 18-ától a rPtk. 301/A. §-a szerinti késedelmi kamata megfizetésére kötelezni a felperest, valamint a másodfokú perköltségben történő marasztalását. Másodlagos fellebbezési kérelmük az elsőfokú ítélet rPp.252. § (2), illetve (3) bekezdésein alapuló hatályon kívül helyezésére irányult.

Fellebbezésüket azzal indokolták, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást iratellenesen és hiányosan állapította meg, a releváns bizonyítási indítványokat alaptalanul mellőzte, lényeges körülményeket nem vizsgált, a bizonyítékokat okszerűtlenül értékelte, az alperesek nyilatkozatait figyelmen kívül hagyta vagy bizonyítatlanságra hivatkozással nem fogadta el, döntését pedig kizárólag a felperes által csatolt okirati bizonyítékokra alapította, a megismételt eljárást érdemben nem folytatta le, és téves jogi következtetésekkel megalapozatlan döntést hozott.

Álláspontjuk szerint a perben abban a kérdésben kellett állást foglalni, hogy az 1995. június 9-én kelt vételi jogot engedő szerződés érvényes volt-e, ennek megkötésének időpontjában a felperes rendelkezett-e az ingatlanok tulajdonjogával, a II. rendű alperes jogosult volt-e rendelkezni a követeléssel, az I. rendű alperes pedig jogosult volt-e beszámításra, valamint a felperes és a kftl között létrejött-e tartozáselvállalás. Az elsőfokú bíróság azonban mindezekből kizárólag a vételi jogot alapító szerződés érvényességét vizsgálta, releváns bizonyítékokat nem vett figyelembe, illetve lényeges tényekre bizonyítást nem vezetett, de a bizonyítás sikertelenségét az alperesek terhére értékelte.

Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta azt az általuk hivatkozott tény, hogy a felperes valamint a kftl között tartozáselvállalás jött létre, aminek alapján az opciós szerződés 5. pontja szerint az I. rendű alperes jogosult volt a felperessel szemben fennálló követeléseinek beszámítására, mert a tartozás elvállalása révén a felperes és a kftl egyetemleges kötelezetté

vált a rtl-nek a kftl Kft-vel szemben keletkezett 1.356.000 angol font összegű tartozása vonatkozásában, ezért a tartozáselvállalás alapján az I. rendű alperes a követelés fennmaradó részét, azaz 800.203,44 angol fontot is beszámíthatott. A tartozáselvállalás kötelezett egyetemlegességet hoz létre, amely jogintézmény lényege, hogy csupán egy tartozás áll fenn, ami a jogosulttal szemben a kötelezettek belső viszonyától teljesen független, így az valamennyi kötelezett saját tartozásának minősül. A BH2015. 328. számú eseti döntésből kitűnően tartozáselvállalás esetén a harmadik személy úgy vállal felelősséget a teljesítésért, hogy az nem érinti az alapjogviszony kötelezett pozícióját. Sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság a védekezésük tartozáselvállalással kapcsolatos részét nem vette figyelembe, az ítéletben nem tért ki rá.

Az elsőfokú ítélet tényállásában foglaltaktól eltérően nem a rtl rendelkezett az 1.356.000 angol font befagyasztott devizaeszközzel, hanem a II. rendű alperes, a 623. számú szerződés pedig a további szerződések alapjául szolgáló kölcsönszerződés volt, nem pedig engedményezés. A II. rendű alperes nem a rtl követeléséből engedményezett, ezért az ítélet tévesen rögzíti, hogy a rtl nem bízta meg a II. rendű alperest a követelés engedményezésével, amit az alperesek okirattal igazoltak volna, ha ezt az elsőfokú bíróság lehetővé tette volna számukra. Kifogásolták, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a beszámítás és a tartozáselvállalás körében előadott tényállításaikat, amire bizonyítás felvételét sem rendelte el, holott ennek vizsgálatát követően egyértelmű lett volna, hogy az I. rendű alperes rendelkezett beszámítható követeléssel.

Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság a Kúria hatályon kívül helyező végzését nem megfelelően értelmezte és az abban foglalt utasításoknak sem tett maradéktalanul eleget, ami arra irányult, hogy a felperes kereseti kérelmeiről érdemben foglaljon állást, valamint a fenntartott kereseti kérelmek alapján vizsgálja meg, hogy áll-e fenn egyéb érvénytelenségi ok. Ehhez képest a keresetpontosítás folytán az elsőfokú bíróság teljesen más keresetet bírált el, mint amit a hatályon kívül helyező végzés szerint vizsgálni kellett volna, ami nem megengedhető, mert egyrészt az elévülés jogintézményét kerüli meg, másrészt a felperes számára többletjogokat biztosít.

Az elsőfokú bíróság tévesen jutott arra a következtetésre, hogy a 2000. május 18-i opciós szerződés érvénytelen, továbbá, hogy a felperes az 1995. évi vételi jogot engedő szerződés megkötésének időpontjában az ingatlanok bejegyzett tulajdonosa volt. Az ítélet indokolásából nem állapítható meg, hogy az elsőfokú bíróság ez utóbbi megállapítását milyen tulajdoni lapra alapította, mert az alperesek a megismételt eljárásban tulajdoni lapot nem csatoltak; az ingatlan-nyilvántartási iratok beszerzésére terjesztettek elő bizonyítási indítványt, aminek teljesítését az elsőfokú bíróság mellőzte.

Az elsőfokú bíróság az érvénytelenség körében a rPtk. 234. § (1) bekezdését helytelenül alkalmazta és az érvénytelenség jogkövetkezményeit is tévesen vont le. A rPtk. 234. § (1) bekezdése és az 1/2010. (VI. 28.) PK vélemény 2. pontjában kifejtettek szerint az elsőfokú bíróságnak a 2000. évi opciós szerződés érvénytelenségét hivatalból kellett volna észlelni és ugyancsak hivatalból kellett volna vizsgálni az 1995. évi vételi jogot alapító szerződés

érvényességét, illetve érvénytelenségét, aminek elmulasztása azért jelentős, mert az 1995. évi szerződés esetleges érvénytelensége esetén a 2000. évi szerződés kapcsán megállapított érvénytelenségi ok lényegében elhárult volna, így a kereset jogalap hiányában nem lett volna teljesíthető.

Kifogásolták, hogy az elsőfokú bíróság az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonása során figyelmen kívül hagyta az 1/2010. (VI. 28.) PK vélemény 8. pontjában foglaltakat, amely szerint a bíróságnak meg kell teremteni a felek szolgáltatásainak és ellenszolgáltatásainak azt az egyensúlyát, ami a szerződéskötéskor fennállt és arra kell törekedni, hogy egyik fél se kerüljön aránytalanul kedvezőbb, illetőleg méltánytalanul súlyos vagyoni helyzetbe a másikkal szemben. A PK vélemény 5. és 6. pontjában kifejtettekre figyelemmel érvénytelenség esetén a szerződés hatályossá nyilvánítása lenne alkalmazható, mert az opciós szerződés alapján az ingatlanok vételára beszámítás útján megfizetésre került. A felek a szerződés alapján kölcsönösen teljesítettek, így nincs ellenszolgáltatás nélkül maradt szolgáltatás, ezért a felperest a fellebbezési kérelmükben írt módon kell elszámolásra kötelezni. Sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság kizárólag a felperes kérelmét vette figyelembe és a PK véleményben foglaltak ellenére nem mérlegelte az egyéb jogkövetkezmények alkalmazásának lehetőségét.

Az elsőfokú bíróságnak a Kúria hatályon kívül helyező végzésében foglaltakra tekintettel elsődlegesen abban kellett volna állást foglalnia, hogy az engedményezési szerződés teljesedésbe ment-e. A követeléssel való rendelkezési jog az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérően bizonyítást nyert, hiszen a Kúria is megállapította a hatályon kívül helyező végzésében, hogy a II. rendű alperes maga dönthetett a követelés saját maga részére, majd az I. rendű alperes részére történő engedményezéséről. Erre, továbbá arra tekintettel, hogy a rPtk. nem ír elő az engedményezési szerződés írásba foglalására vonatkozó követelményt az engedményezés megtörténtének alátámasztására elegendő lett volna annak bizonyítása, hogy a rtl az engedményezésre jogosult volt. Erre vonatkozóan előterjesztett bizonyítási indítványukat (a rtl megkeresése) az elsőfokú bíróság indokolás nélkül mellőzte. Hangsúlyozták, hogy a Kúria is osztotta azt az alperesi álláspontot, amely szerint a felperes tisztában volt azzal, hogy a II. rendű alperes tényszerűen is rendelkezett a követeléssel és ezzel kapcsolatos aggályok a részéről korábban nem merültek fel.

Az elsőfokú ítéletet ellentmondásosnak is tartották abban, hogy amennyiben az elsőfokú bíróság megállapítása szerint az I. rendű alperes nem szerezte meg az 500.000 amerikai dollár összegű követelést, akkor a nem létező követelés beszámítása és ez alapján a vételi jog gyakorlása, illetve kikötése valóban érvénytelen lehet, amiből viszont az következik, hogy a 2000. évi opciós szerződés érvényes. Az elsőfokú ítélet tehát vagy azért téves, mert ha a 2000. évi szerződés érvényes, akkor tovább kell folytatni a bizonyítási eljárást, vagy pedig azért, mert ha a követelést az I. rendű alperes megszerezte, akkor elszámolásnak van helye. Az elsőfokú bíróság helytelenül rögzítette az ítéletében, hogy az alperesek az 1995. évi vételi jogot engedő szerződés érvénytelenségével összefüggésben védekezést nem terjesztettek elő. Ezzel szemben az elsőfokú bíróság a rPp. 3. § (3) bekezdése szerinti tájékoztatásnak megfelelő – amely szerint nekik kell bizonyítani, hogy az 1995. június 9-i opciós szerződés érvénytelen volt, mert a felperes nem rendelkezett az ingatlan tulajdonjogával és ebből az

okból maradt el a vételi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése – bizonyítási indítványukat előterjesztették, kérték a földhivatali iratok beszerzését.

Álláspontjuk szerint a tárgyalás berekesztésére a rPp. 145. § (1) és (3) bekezdéseiben foglaltak megsértésével került sor, mert a felperes a megismételt eljárásban három alkalommal pontosította keresetét, ami nem felelt meg a jogszabályoknak, mert tisztázatlan volt a kereseti kérelmek egymáshoz való viszonya, a lehetetlenülésre alapított kereset pontatlan volt és az érvénytelenségre alapított kereseti kérelem sem volt megfelelő. Az egyes kereseti kérelmek egymásnak ellentmondóak voltak, így a tárgyalás berekesztését megelőzően – amint azt az alperesek jelezték is – a keresetek további pontosítására lett volna szükség, amire nem került sor. Az elsőfokú bíróság a rPp. 3. § (4) bekezdésében foglaltak megsértésével mellőzte a tanúkihallgatásra, a rt1 megkeresésére és az okiratok beszerzésére vonatkozó bizonyítási indítványukat, mert azok teljesítése a jogvita elbírálása szempontjából nem volt szükségtelen. Megítélésünk szerint sérült a felek egyenlő elbánásban való részesítésének elve, valamint a rPp. 6. §-ában foglalt jogelv is azzal, hogy a bíróság a per eldöntése szempontjából az egyik legjelentősebb kérdés megállapítása érdekében előterjesztett, a rt1 megkeresésére vonatkozó indítványuknak nem adott helyt.

Kiemelték továbbá, hogy a kereset megalapozatlanságát az is alátámasztja, hogy a felperes az engedményezési szerződést annak megkötését követő hatodik évben, a 2000. évi opciós szerződést pedig a teljesedésbe menését követő második évben támadta csak meg annak ellenére, hogy az általa állított érvénytelenségi okokról már a megkötéskor is tudott. Így a perrel kizárólag azt kívánja elérni, hogy szabaduljon az általa nem várt módon teljesedésbe ment opciós szerződéstől.

A felperes mindenekelőtt kiemelte, hogy álláspontja szerint a fellebbezést hivatalból el kellett volna utasítani, mert az alperesek a 7.G.42.783/2014. számon folyamatban volt elsőfokú eljárásban hozott 20. sorszámú ítélettel szemben terjesztették elő a fellebbezésüket, amely határozattal szemben már éltek jogorvoslattal, így fellebbezésük olyan határozat ellen irányul, amely már nem támadható.

A fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására és az alperesek másodfokú perköltségben marasztalására irányult.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást hiánytalanul, pontosan állapította meg, a bizonyításra és a bizonyítékok mérlegelésére vonatkozó eljárási szabályokat megtartotta, ennek körében az alperesek fellebbezésében sérelmezett kérdéseket vizsgálta és megfelelően értékelte, hogy az alperesek e vonatkozásban a bizonyítási kötelezettségüknek nem tudtak eredményesen eleget tenni. Alaptalanul állítják a fellebbezésükben, hogy a kft1 tartozását a felperes átvállalta, mert erre nem került sor és az elsőfokú eljárásban nem állt rendelkezésre tartozásátvállaló nyilatkozat vagy a felperes erre irányuló tényállítása. Az elsőfokú bíróság az 1995. május 29-i okirat alapján helyesen állapította meg, hogy a rt1, nem pedig a II. rendű alperes rendelkezett az 1.356.000 angol font összegű befagyasztott devizaeszközzel, az ezzel

ellentétes fellebbezési tényállítását a II. rendű alperes nem bizonyította. Az elsőfokú bíróság a 623. számú szerződésre az OFFI Zrt. fordításának megfelelően helyesen hivatkozott engedményezési, nem pedig kölcsönszerződésként. Az átruházási szerződéssel kapcsolatos fellebbezési hivatkozás szintén téves, ugyanis a II. rendű alperes nem a rt1 követeléséből engedményezett, ezt a felperes sem állította és az elsőfokú ítélet sem tartalmaz ilyen megállapítást. Az elsőfokú bíróság azt sem állapította meg, hogy a rt1 nem bízta meg a II. rendű alperest a követelés engedményezésével és alaptalan az az alperesi hivatkozás is, hogy az elsőfokú bíróság nem tette lehetővé, hogy ezt okirattal bizonyítsák. Az elsőfokú bíróság vizsgálta, hogy az I. rendű alperes jogosult volt-e az ingatlanok vételárába a kft1-vel szemben fennálló követelését beszámítani és arra a következtetésre jutott, hogy az I. rendű alperesnek nem volt lejárt és elismert, az ingatlanok vételárába beszámítható követelése. Az I. rendű alperesnek lehetősége lett volna bizonyítani az elsőfokú eljárásban azt, hogy a követelést megszerezte, ezt azonban bizonyítékokkal nem támasztotta alá. A perben eldöntendő alapvető kérdés nem az, hogy az I. rendű alperes szerezhette-e követelést, vagy élhetett-e beszámítással, hanem az, hogy volt-e olyan követelés, amit engedményezés folytán megszerezhetett vagy sem. Az elsőfokú bíróság helyesen értelmezte a Kúria hatályon kívül helyező végzésében foglalt iránymutatásokat, a felperesnek nem kizárólag a lehetetlenüléssel kapcsolatos kereseti kérelme volt, valóban több ízben terjesztett elő egyebek közt érvénytelenségi keresetet, de ezek a jogszabályi feltételeknek megfeleltek, az eljárás nem a felperes hibájából húzódott el.

Az elsőfokú bíróság a per érdemét tekintve a jogszabályok helytálló alkalmazásával jutott arra a megállapításra, hogy a 2000. május 18-i vételi jogot engedő szerződés érvénytelen, és helyesen járt el azzal, hogy nem állapította meg az 1995. június 9-i opciós jogot alapító szerződés érvénytelenségét, mert erre irányuló keresete a felperesnek nem volt és azt az elsőfokú bíróságnak hivatalból sem kellett vizsgálnia. Az alperesek ezzel kapcsolatos fellebbezési érvelése – amely szerint a korábbi szerződés érvénytelenségének megállapítása esetén a 2000. május 18-i szerződés kapcsán megállapított érvénytelenségi ok lényegében elhárult volna – azt jelenti, hogy a kereset jogalapját, azaz ez utóbbi szerződés semmisségét nem vitatják. A perbeli ingatlanokat a felperes 1993-ban vásárolta, az 1995. évi opciós szerződés érvényességének nem volt feltétele a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, mert az ingatlanok tulajdonjogának várományosaként az érvényesen létrejött adásvételi szerződések alapján jogosult volt a perbeli ingatlanokkal rendelkezni, és amint azt az EBH 1999. 96. számon közzétett eseti döntés is kifejti, nem tekinthető lehetetlen szolgáltatásra irányulónak az a szerződés, amelyben a fél olyan dolog tulajdonjogának átruházására vállal kötelezettséget, amely még nem áll a tulajdonában, ha van reális esély arra, hogy a tulajdonjogot megszerezze. A vételi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének elmaradása nem a felperes felróható magatartásának következménye, mert az azt alapító szerződést 1995. június 13-án benyújtotta a földhivatalhoz. Az elsőfokú bíróság a rPtk. 237. §-ának helyes alkalmazásával döntött az eredeti állapot helyreállításáról, mert a felperes keresete törlési kereset és mint az ingatlanok korábban bejegyzett tulajdonosa törvényes határidőn belül terjesztette elő a keresetét. Az alperesek az engedményezés vizsgálatának elmaradását illetően helytelenül hivatkoztak a hatályon kívül helyező végzés 13. pontjában foglaltakra, a II. rendű alperes nem tudta bizonyítani az 500.000 amerikai dollár összegű követelés engedményezéssel való megszerzését és ezt a követelés azért nem tudta megszerezni, mert a rt1 a kft1-vel szemben a városnév Gazdasági Bíróság előtt indított csodeljárásban a teljes követelését hitelezői igényként érvényesítette, így a II. rendű alperes már nem volt abban a helyzetben, hogy engedményeztesse a követelés egy részét, mert a rt1-nek már nem volt engedményezhető követelése. Ha erre az engedményezésre és tovább-

engedményezésre sor is került volna, úgy a szerződés lehetetlen szolgáltatásra irányulna, mert nem létező követelést nem lehet engedményezni.

Érvelése szerint az elsőfokú bíróság a fellebbezésben megjelölt jogszabályokat nem sértette meg, a rPp. 3. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően tájékoztatta az alpereseket az 1995. június 9-i szerződés érvénytelenségét illetően a bizonyítási kötelezettségükbe tartozó tényekről és a bizonyítási teherről. Az ingatlan-nyilvántartási iratok benyújtása az alperesek kötelezettsége volt, alaptalanul hivatkoztak arra, hogy ezt az elsőfokú bíróságnak kellett volna az ingatlanügyi hatóságtól beszerezni. Az elsőfokú bíróság a tárgyalást szabályszerűen rekesztette be, a bizonyítási indítványokat alappal mellőzte, az egyenlő elbánás elve nem sérült, a perben mindvégig jogi képviselővel eljáró belföldi és külföldi jogi személyek vettek részt, az pedig nem jelenti ennek az elvnek a sérelmét, hogy az elsőfokú bíróság nem tartotta indokoltnak a rtl megkeresését. A rPp. 6. §-ában foglalt alapelv megsértésére az alperesek csupán hivatkoztak, de nem fejtették ki, hogy ez milyen módon sérült. Az elsőfokú bíróság nem lépett túl a bizonyítékok szabad mérlegelésének elvén és betartotta a rPp. 206. §-ában foglalt előírásokat is.

A Fővárosi Ítéltábla a felperes fellebbezési ellenkérelmében foglaltak alapján előrebozsátja, hogy a fellebbezés érdemi elbírálásának nem volt akadálya, mert az a rPp. 235. § (1) bekezdésében meghatározott feltételeknek attól függetlenül is megfelelt, hogy nyilvánvaló elírás miatt – a sorszám kivételével – helytelenül tartalmazta az elsőfokú ítélet ügyszámát. A fellebbezés tartalma alapján azonban nem lehet kétséges, hogy a jogorvoslati kérelem az elsőfokú bíróság megismételt eljárásban meghozott ítélete ellen irányult – amelynek ügyszáma egyébként a fellebbezés külzetén helyesen került megjelölésre –, ezért a támadott határozat ügyszámát érintő elírás nem szolgáltatott alapot a fellebbezés elutasítására.

A Fővárosi Ítéltábla mindezekre figyelemmel az alperesek fellebbezése folytán az elsőfokú bíróság ítéletét érdemben felülbírálta, aminek során nem érintette az elsőfokú ítélet meghaladó keresetet elutasító rendelkezését, mert ez felperesi fellebbezés hiányában a rPp. 228. § (4) bekezdése szerint elsőfokon jogerőre emelkedett.

A Fővárosi Ítéltábla az alperesek fellebbezését alaptalannak találta.

Először azt vizsgálta, hogy a fellebbezésben megjelölt okokból szükség van-e a rPp. 252. § (2) és (3) bekezdései szerint az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére, amit a következők miatt nem látott indokoltnak.

Az elsőfokú bíróság a Kúria hatályon kívül helyező végzésében foglalt utasításoknak megfelelően folytatta le az eljárást. A Kúria abban a kérdésben foglalt állást, hogy a felperes és az I. rendű alperes között létrejött vételi jogot alapító szerződés nem irányul lehetetlen szolgáltatásra, ezért a rPtk. 227. § (2) bekezdése szerint nem semmis. A hatályon kívül

helyezés oka pedig az volt, hogy az eljáró bíróságok eltérő jogi álláspontjuk folytán nem vizsgálták érdemben a felperes további kereseti kérelmeit. Az elsőfokú bíróság a hatályon kívül helyező végzésben foglalt utasításnak megfelelően eljárva hívta fel a felperest a fenntartott kereseti kérelme előadására és pontosítására, amelynek körében tett felperesi nyilatkozat nem minősül a rPp. 146. § (5) bekezdés a) és d) pontjai szerint keresetváltoztatásnak, mert a felperesnek már az első alkalommal, a Fővárosi Ítéltábla 10.Gf.40.623/2009/13. számú végzése folytán megismételt eljárásban előterjesztett keresete is a szerződés érvénytelenségére alapítottan az eredeti ingatlan-nyilvántartási-, illetve birtokállapot helyreállítására irányult, a Kúria határozata alapján megismételt eljárásban csupán további érvénytelenségi okot jelölt meg, illetve részben a teljesítés lehetetlenné válásának a Kúria határozatában kifejtett indokaiból kiindulva terjesztett elő kártérítés iránti marasztalási keresetet.

Arra helytállóan hivatkoztak az alperesek, hogy a felperes megismételt eljárásban előterjesztett keresete nem volt egyértelmű, mert az általa elsődlegestől negyedlegesig nevesített kereseti kérelmei és az azokat megalapozó tények részben egymást kizáró módon ellentmondásosak voltak, ami azonban a fellebbezésben foglaltakkal ellentétben nem tette szükségessé a tárgyalás elhalasztásával a felperes felhívását keresetének további pontosítására, mert amint az az elsőfokú ítélet indokolásából egyértelműen kitűnik, az elsőfokú bíróság a rPp. 3. §. (2) bekezdésében foglalt értelmezési szabályt alkalmazni tudta és helyesen értelmezte úgy, hogy a felperesnek valójában látszólagos keresethalmazatot alkotó két kereseti kérelme volt, törlési és kártérítés iránti marasztalási keresete. Az elsődleges keresete az eredeti ingatlan-nyilvántartási és birtokállapot visszaállítására irányult, azzal a saját tulajdonjogának visszajegyzését és az I. rendű alperes tulajdonjogának törlését kívánta elérni és e keresetének csupán jogalapját jelentette az alapul szolgáló szerződés, illetve szerződések érvénytelensége, míg másodlagos, kártérítési keresetének szintén csak a megjelölt alternatív jogalapja volt a szerződés I. rendű alperes, illetve mindkét fél érdekkörében felmerülő okból való lehetetlenülése. Az elsőfokú bíróság a felperes elsődleges keresetét a 3/2010. (XII. 6.) PK vélemény 1. pontjában foglaltakra is figyelemmel helyesen minősítette törlési keresetnek, a kereset ugyanis azon alapult, hogy az I. rendű alperes vételi jogának alapítására érvénytelen jogügylettel került sor, ami joghatás kiváltására alkalmatlan, ezért az ennek alapján megtett egyoldalú jognyilatkozata – aminek alapján az I. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére sor került – a felperessel, mint tulajdonossal nem hozott létre adásvételi szerződést, ezért az I. rendű alperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történt bejegyzése érvénytelen.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárás szabályait sem sértette meg, a r11 megkeresésére irányuló bizonyítási indítvány teljesítését a rPp. 3 § (4) bekezdése szerint alappal mellőzte, mert az az érdemi döntés kapcsán kifejtettekre tekintettel nem lett volna alkalmas az alpereseket e körben terhelő tény, azaz az I. rendű alperest a felperessel szemben megillető beszámításra alkalmas pénzkövetelés fennállásának bizonyítására. A Fővárosi Ítéltábla ehelyütt csak azt emeli ki, hogy a rPp. 139. §-ából adódóan az alpereseket a védekezés körében is tényelőadási kötelezettség terhelte, azaz kötelesek lettek volna előadni a védekezésük alapját képező releváns tényeket. A fél tényállítási kötelezettségét az általa indítványozott bizonyítás nem helyettesíti, a r11-től beszerezni indítványozott okirat bizonyítási eszköz, ami a fél által előadott tényállítások bizonyítására szolgál, de a fél tényállítást nem pótolja. Az alperesek azonban a tényállítási kötelezettségüknek sem tettek

eleget, mert nem adták elő, hogy a II. rendű alperes, mint a rtl felett irányítást biztosító befolyással rendelkező társaság mikor milyen jogi aktus keretében döntött arról, hogy a rtl a kftl-vel szembeni követelését rá engedményezi. A 2000. május 18-i vételi jogot alapító szerződés érvénytelenségén alapuló elsődleges kereset elbírálása szempontjából az érdemi döntés kapcsán kifejtendő indokokra tekintettel nem volt jelentősége annak, hogy a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére ténylegesen mikor került sor, ezért az ennek érdekében indítványozott bizonyítás lefolytatása szükségtelen volt.

A Fővárosi Ítéltábla megjegyzi, hogy az alperesek által megjelölt eljárási szabálysértések – a keresetpontosításra való felhívás elmaradása és a bizonyítási indítványok mellőzése – nem vonhatók a tárgyalás berekesztésére vonatkozó szabályok megsértésének körébe, mert az előbbi jogszabályok megsértése nem a rPp. 145. § (1) bekezdésének azon rendelkezéséből vezethető le, hogy a bíróság a tárgyalást akkor rekeszti be, ha a per határozathozatalra megérett. Így önmagában a rPp. 145. § (1) és (3) bekezdéseinek megsértése az érdemi elbírálásra kiható eljárási szabálysértés hiányában egyébként sem szolgáltatathat alapot hatályon kívül helyezésre. A tárgyalás berekesztése egyébként a rPp. 145. § (1) és (3) bekezdéseiben foglaltakra figyelemmel nem volt szabálytalan, a per megismételt eljárásban vizsgálendő releváns tény- és jogkérdésekre figyelemmel döntéshozatalra megérett.

A rPp. 6. §-ának sérelme és az alperesek által felajánlott, a rtl megkeresésére irányuló bizonyítási indítvány mellőzése között nincs összefüggés. Az elsőfokú bíróság a megkeresést nem azért mellőzte, mert azt a rtl személyes joga szerinti állam nyelvére kellett volna lefordítani. A rendelkezésre álló adatokból egyértelműen megállapítható, hogy a II. rendű alperest és egyébként az I. rendű alperest sem érte abból semmilyen hátrány, hogy a II. rendű alperes személyes joga nem a magyar jog, illetve hogy a per elbírálása szempontjából releváns okiratok egy része idegen nyelven készült, mert azok fordításban rendelkezésre álltak. A bizonyítékok mérlegelése az ügy érdemi elbírálására hat ki, így nem a rPp. 252. § (2) bekezdése szerinti hatályon kívül helyezés, hanem az érdemi felülbírálat körében kellett azt vizsgálni, hogy az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokat a rPp. 206. § (1) bekezdésének megfelelően mérlegelte-e.

A Fővárosi Ítéltábla ezért érdemben bírálta felül az elsőfokú bíróság ítéletét.

Az elsőfokú bíróság a releváns tényállást helyesen állapította meg, a fellebbezés kapcsán a Fővárosi Ítéltábla a következőket emeli ki.

A rtl és a kftl között 1995. május 29-én létrejött szerződés 1. és 2. pontjaiból egyértelműen az a következtetés vonható le, hogy a felek „rtl” alatt – amely társaság bankszámláján volt a szerződés szerint a befagyasztott devizahitel-követelés elhelyezve – a rtl-t értették. A városnév bíróság előtt folyamatban volt perben és a csődeljárásban a rtl a saját követelését érvényesítette a kftl-vel szemben, nem lehet tehát kétséges, hogy az a bankkal szembeni devizakövetelés, aminek átruházására a rtl és a kftl szerződött, a rtl követelése volt, azzal a rtl rendelkezett. Annak a országnévban folyamatban volt perben eljáró bíróságok sem

tulajdonítottak jelentőséget, hogy a számla a II. rendű alperes nevén volt, mert következtetésük szerint mindez nem változtat azon, hogy a szerződés alapján a kft1-nek a rt1-vel szemben keletkezett fizetési kötelezettsége. Az alperesek ezért alaptalanul állították, hogy a II. rendű alperes rendelkezett volna a befagyasztott devizahittel, ez a kérdés ugyanis a nemzetnévial bíróságok előtt folyamatban volt perben és a csődeljárásban is tisztázást nyert. A 623. számú szerződés engedményezési szerződésként való minősítését egyrészt a hiteles fordítás, másrészt szintén a országnévban folyamatban volt per adatai támasztják alá. E szerződés jogi minősítésének ugyanakkor a jelen per szempontjából nincs döntő jelentősége, mert az a szerződés tartalma alapján nem lehet kétséges, hogy annak alapján a kft1 1.356.000 angol font átruházása ellenében 1.288.200 angol font térítési díjként nevesített ellenszolgáltatás és annak negyedévenként esedékes évi 5 % mértékű kamata megfizetésére, továbbá arra vállalt kötelezettséget, hogy a saját költségén hallisztet importál az akkori nemzetnév Szövetségi Köztársaságba. Az előbbi szerződést a tartalma alapján a nemzetnév Legfelsőbb Bíróság is a bankszámlakövetelés engedményezéseként minősítette, a jelen per szempontjából azonban a kft1 kötelezettségvállalása jogcímének nem volt jelentősége.

Arra helytállóan hivatkoztak az alperesek fellebbezésükben, hogy a rendelkezésre álló adatokból nem állapítható meg kétséget kizáróan, hogy a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére mindkét ingatlan tekintetében 1993. augusztus 6-án került volna sor. A tulajdoni lapok adataiból csak az állapítható meg, hogy a helyrajzi szám1 helyrajzi számú ingatlanra 1993. december 6. napján, a helyrajzi szám2 helyrajzi számú ingatlanra pedig 1993. augusztus 6. napján érkezett a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem, arra azonban nem vonható le belőlük következtetés, hogy a kérelem elintézésére és a tulajdonjog bejegyzésére 1995. június 9-éig, azaz az első opciós szerződés megkötésének időpontjáig sor került, de ennek az alább kifejtendő indokok szerint nem is volt jelentősége. A keresetindítás időpontjában és jelenleg is az ingatlan bejegyzett tulajdonosa az I. rendű alperes, s miután a tulajdoni lapokkal igazoltan a bejegyzés iránti kérelem 1995. június 9-én már bizonyosan benyújtásra került, nincs az 1995. június 9-i szerződés érvényességére kiható jelentősége annak, ha a bejegyzésre esetlegesen a szerződés megkötése után került volna sor.

Az elsőfokú bíróság ezért a perben releváns tényállást a bizonyítékok okszerű mérlegelésével helyesen állapította meg, ennek körében az átruházott követelés jogosultjának meghatározása, valamint annak megítélése körében, hogy a perbeli szerződés alapján beszámítással sor került-e a vételár kiegyenlítésére, helytállóan vette figyelembe a országnévban folyamatban volt peres eljárás és csődeljárás iratait, valamint a jogerős ítéletet, ami a rPp. 229. § (1) bekezdése szerint ugyan a jelen perben anyagi jogerőhatással nem bír, azonban a rPp. 3. § (5) bekezdésében szabályozott szabad bizonyítás elvéből fakadóan, mint okirati bizonyíték szabadon felhasználható volt a tényállás megállapítása körében.

A Fővárosi Ítéltábla egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a 2000. május 18-án kelt szerződés az 1995. június 9-én megkötött vételi jogot alapító szerződésben kikötött és 2000. június 9-én lejáró ötéves határidő meghosszabbítását célozta, ami miatt a szerződés nem jogszabályba ütközés miatt, hanem az egységes ítélkezési gyakorlat szerint azért érvénytelen, mert a rPtk 375. § (4) bekezdése alapján alkalmazandó 374. § (2) bekezdése azon rendelkezésének megkerülésére irányul, hogy a vételi jogot legfeljebb 5 évre lehet kikötni és az ezzel ellentétes megállapodás semmis [rPtk. 200. § (2) bekezdés második fordulata].

A Fővárosi Ítéltábla egyebekben mindenben osztotta az elsőfokú bíróság által e körben kifejtett indokokat. A vételi jogot alapító szerződések magukba foglaló okiratok tartalma alapján nem lehet kétséges, hogy az 1995. június 9-i és a 2000. május 18-i megállapodás között a lényeges, jellegadó tartalmi elemek között nincs eltérés. Mindkét szerződés ugyanazt a követelést, az 1995. június 9-én kelt átruházási szerződésből származó követelést biztosította, ugyanazon felek között jött létre és a felperes ugyanarra a két ingatlanra vonatkozóan engedett vételi jogot, azaz a lényegi feltételek közül mind a biztosított követelés, mind pedig a biztosítéki ingatlanok megegyeztek. Tény, hogy az 1995. május 29-i szerződésben – amelynek alapján a kftl-vel szemben fennálló követelésből 500.000 amerikai dollár átruházott követelést biztosított a vételi jog – a kftl számára megadott és többször módosított fizetési határidő 1999. október 31-én járt le, míg az 1995. június 9-én alapított vételi jog 2000. június 9-én szűnt volna meg. A fentiekből – figyelemmel arra is, hogy az alperesek által megjelölt körülmények semmiben nem indokolják és támasztják alá az új szerződés létrehozását – nyilvánvaló, hogy 2000. május 18-án a felek azért kötöttek szerződést, hogy az 1995. június 9-i szerződés hamarosan lejáró határidejét meghosszabbítsák. Az alperesek által felhozott egyik körülmény sem értékelhető jogilag akként, hogy a 2000. május 18-i szerződés az 1995. júniusától független teljesen új jogviszony lenne. Az opciós vételár piaci viszonyokhoz való alakításának szándéka nem tette lehetővé és nem is indokolta új megállapodás megkötését, mert az opciós szerződésben kikötött vételár 5 évre köti a feleket, amennyiben úgy ítélik meg, hogy ez nem tükrözi a piaci viszonyokat, úgy nem lett volna semmi akadálya annak, hogy az opciós szerződést a rPtk. 240. § (1) bekezdésének megfelelően közös megegyezéssel kizárólag a vételárra vonatkozó feltétel tekintetében módosítsák, amely esetben a rPtk. 240. § (2) bekezdése szerint a módosítással nem érintett szerződési tartalom, egyebek között a vételi jog időtartama változatlan marad. A piaci viszonyok megváltozása tehát legfeljebb a szerződés módosítására teremtett lehetőséget, újabb 5 évre új vételi jogot alapító megállapodás megkötésére azonban nem.

Az elsőfokú bíróság helytállóan fejtette ki, hogy a vételi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének elmaradása szintén nem indokolhatja új szerződés megkötését, a bejegyzés ugyanis a felek 1995. június 9-i szerződésbe foglalt kifejezett nyilatkozata, de a jogszabály alapján sem érvényességi kelléke az opciós szerződésnek, és ahogy azt az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, nem lett volna akadálya annak, hogy az 1995. június 9-i szerződés időbeli hatálya alatt az I. rendű alperes e joga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését kérje. A vételi jog bejegyzése elsősorban a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban bízó harmadik személyeket védi, a bejegyzés elmaradása csupán annyit jelent, hogy a vételi jog nem válik dologi hatályúvá. A vételi jog jogosultja e jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett mindenkorai tulajdonossal szemben gyakorolhatja, jöllehet a biztosítéki célú vételi jog jogosultjának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéshez annyiban valóban érdeke fűződik, hogy amennyiben az eladó az ingatlant harmadik személynek értékesíti, úgy a vételi jogát e harmadik személlyel szemben gyakorolhatja, azonban vele szemben nem illeti meg a vételár beszámítással való teljesítésének a joga.

Az alperesek által megjelölt körülmények mindezek miatt eleve nem voltak alkalmasak annak alátámasztására, hogy a felek között 2000. május 18-án új szerződés jött létre. Az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre, hogy e megállapodás célja kizárólag az 1995.

június 9-i szerződés időbeli hatályának meghosszabbítása volt, aminek folytán a 2000. május 18-i szerződés, mint jogszabály megkerülésére kötött megállapodás a rPtk. 200. § (2) bekezdés második fordulata szerint semmis.

A fentiekből következően az I. rendű alperes vételi jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozata – mivel az joghatás kiváltására alkalmatlan érvénytelen jogügyletből származott – nem hozott létre adásvételi szerződést a felperes, mint tulajdonos és az I. rendű alperes között a perbeli ingatlanokra, ezért az I. rendű alperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történt bejegyzése érvénytelen.

A jelen pert a nyilvántartott (törölt) jogának sérelmét állító felperes a közvetlen jogszerző I. rendű alperessel szemben, azaz mint törlési kereset előterjesztésére jogosult indította a szerződéskötés előtt fennállt helyzet visszaállítása iránt és az I. rendű alperes bejegyzett joga törlésének, valamint a felperes tulajdonjoga visszajegyzésének – ahogy azt az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg – nem volt az Inyvtv. szerint akadálya, így a jogügylet érvénytelensége jogkövetkezményeinek teljeskörű és feltétel nélküli levonására az Inyvtv. szabályai lehetőséget adnak, a törlési per valamennyi feltételeinek fennállása miatt a szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállítható, ezért fel sem merülhet a rPtk. 237. § (2) bekezdése szerinti egyéb jogkövetkezmények alkalmazásának szükségessége. Ez egyébként a perbeli esetben azért sem lehetséges, mert a jogszabály megkerülésére irányuló szerződés esetén az érvénytelenség oka a bíróság beavatkozásával sem szüntethető meg, így az érvényessé nyilvánítás fogalmilag kizárt. Az alperesek hatályossá nyilvánítás iránti kérelme attól függetlenül is, hogy az az adott esetben nem teljesíthető, ellentmondásban áll az általuk előadott tényekkel. Hatályossá nyilvánításra ugyanis az 1/2010. (VI. 28.) PK vélemény indokolás 6. pontjában kifejtettek szerint akkor van szükség és lehetőség, ha a szerződés alapján az egyik fél már teljesített, az ellenszolgáltatás teljesítésére azonban még nem került sor, mert a hatályossá nyilvánítással a bíróság elismeri a bekövetkezett tényhelyzetet és ex tunc hatállyal a jövőre nézve rendezi a felek jogviszonyát. Az alperesek következetes érvelése viszont azon alapult, hogy az opciós jog gyakorlásával létrejött szerződés alapján kölcsönös teljesítésre került sor, ugyanis az I. rendű alperes a vételárat beszámítás útján teljesítette. A dologszolgáltatásra irányuló perbeli szerződés esetén az eredeti állapot helyreállítható és a törlési per feltételeinek fennállta miatt egyéb jogkövetkezmény alkalmazása fel sem merülhet.

Az Inyvtv. szerinti törlési perre is alkalmazni kell azonban a Ptk. szabályait, amely szerint az eredeti állapot helyreállítása esetén az érvénytelen szerződés alapján kölcsönösen teljesített szolgáltatások visszatérítésének meg kell történnie, azaz a szolgáltatás nélkül maradt ellenszolgáltatás (az adott esetben vételár) visszatérítéséről és csak erről kell rendelkezni. Ebből következően az alperesek másik biztosíték adására, továbbá 500.000 amerikai dollár és késedelmi kamata kártérítésként való megfizetésére irányuló kérelme az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonása körében nem teljesíthető, kizárólag azt lehetett és kellett vizsgálni, hogy az alperesek állítása szerinti módon, beszámítás útján a vételár teljesítésére sor került-e.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok okszerű mérlegelésével jutott arra a következtetésre, hogy az I. rendű alperes részéről vételár teljesítésére nem került sor, amellyel kapcsolatos indokokat a Fővárosi Ítéltábla a fellebbezésben foglaltakra is tekintettel a következőkkel egészíti ki.

A rPtk. 296. § (1) bekezdésének feltétele, hogy a vételár fizetésére kötelezett I. rendű alperesnek a jogosult felperessel szemben a beszámítás időpontjában legyen lejárt pénzkövetelése. A vételi jog gyakorlását tartalmazó jognyilatkozat szerint az I. rendű alperes 800.203,44 angol font követelés beszámításával kívánta a vételárat teljesíteni, ami megegyezett az 1995. május 29-én kelt szerződésben ellenszolgáltatásként meghatározott 1.288.200 angol fontból a kft1 által meg nem fizetett és a nemzetnév bíróságok előtt a rt1 által a kft1-vel szemben érvényesített összeggel (666.169,096 angol font tőke, 134.033,48 angol font kamat).

Az I. rendű alperes ehhez képest a beszámításra alkalmas saját követeléseként egyrészt a II. rendű alperes által rá 1995. június 9-én átruházott, a kft1-vel szemben fennálló, 313.065 angol fontnak megfelelő 500.000 amerikai dollárt jelölte meg – amelyből származó fizetési kötelezettség biztosítására engedett vételi jogot a felperes a tulajdonában álló perbeli ingatlanokra – de azt is állította, hogy a rt1-nek a kft1-vel szemben az 1995. május 29-i jogviszony alapján fennálló összes – az 500.000 amerikai dollárt is magában foglaló – követeléséből még fennmaradt 800.203,44 angol font beszámítására is jogosult volt a felperesi tartozáselvállalás révén, aminek folytán a felperes a kft1-vel egyetemleges kötelezetté vált.

Az I. rendű alperes által a vételárral szemben beszámítani kívánt követelés a szerződések tartalma és a országnévban folyamatban volt per adatai, a nemzetnév Legfelsőbb Bíróság döntése szerint a rt1-t a kft1-vel szemben az 1995. május 29-i engedményezési szerződés alapján megillető követelés, amit a rt1 már a vételi jog gyakorlása előtt, 2001. augusztus 13-án indított keresettel a városnév Kereskedelmi Bíróság előtt, majd a 2001. október 11-én indult csődeljárásban is érvényesített a kft1-vel szemben. Az I. rendű alperes tehát a vételár fizetését olyan követelés beszámításával kívánta alátámasztani, amelynek jogosultja a nemzetnév bíróságok határozatával zárult eljárás szerint a rt1, kötelezettje pedig a kft1 Erre tekintettel ahhoz, hogy az I. rendű alperes alappal állíthassa, hogy a vételárat beszámítással teljesítette, annak bizonyítására lett volna szükség, hogy az előbbi követelést illetően mind a jogosult, mind pedig a kötelezett oldalán alanyváltozás következett be vagy egyéb jogi tény folytán jogosult és kötelezett egyetemlegesség áll fent, vagyis az említett összegű követelés jogosultja az I. rendű alperes, kötelezettje pedig a felperes, amelyek közül bármely feltétel hiányában nem lehet megállapítani a beszámításra alkalmas követelés fennálltát. Hiába minősülne ugyanis a felperes a kft1-vel egyetemleges kötelezettnek, ha a követelés jogosultja nem az I. rendű alperes, illetve hiába minősülne az I. rendű alperes a követelés jogosultjának, ha a felperes nem felelne egyetemleges kötelezettként a kft1 tartozásáért.

A rendelkezésre álló adatok alapján az volt megállapítható, hogy az 1995. május 29-én megkötött szerződés alapján a kft1 – a rá átruházott 1.356.000 angol font követelés

ellenértékeként – 1.288.200 angol font és kamatai megfizetésére volt köteles a rtl felé, amely követelésből a II. rendű alperes 313.065 angol fontnak megfelelő 500.000 amerikai dollárt az I. rendű alperesre engedményezett.

Ahhoz, hogy az I. rendű alperes az 500.000 amerikai dollárt kitevő és egyébként a vételárat fedező részében a követelést a vételárba beszámítsa és ily módon a vételárat teljesítse, egyrészt azt kellett volna bizonyítani, hogy az I. rendű alperes a követeléssel rendelkezhetett, azaz azt a rtl-t megillető követeléssel rendelkezésre jogosult II. rendű alperestől szerezte meg. Az elsőfokú bíróság a bizonyítékokból okszerű következtetéssel jutott arra, hogy a rendelkezésre álló okiratok mindezt nem támasztják alá, egyben az alperesek által felajánlott bizonyítás ennek igazolására alkalmatlan volt. Az alperesek ugyanis a rtl megkeresésével azt kívánták volna bizonyítani, hogy a II. rendű alperes, mint anyavállalat jogosult volt a rtl vagyona felett rendelkezni (16. sorszámú beadvány), mert az volt a fellebbezésben is megismételt álláspontjuk, hogy az engedményezés megtörténtének alátámasztására elegendő lett volna annak bizonyítása, hogy a rtl engedményezésre jogosult volt. Ehhez képest a Fővárosi Ítéltábla szerint nem annak van jelentősége, hogy a rtl jogosult volt-e engedményezésre, illetve a rtl-ben irányító befolyásával rendelkező II. rendű alperes általában véve jogosult volt-e az irányítása alá tartozó társaság vagyonáról rendelkezni, hanem azt kellett volna alátámasztani, hogy többségi tulajdonosként az erre irányadó jogszabályok szerint olyan döntést hozott, illetve az érintettek között olyan jogügylet jött létre, aminek folytán a rtl követelését megszerezte és ily módon jogosulttá vált annak továbbengedményezésére (Kúria hatályon kívül helyező végzés 13. pontja), aminek alátámasztására az alperesek által előterjesztett bizonyítási indítvány eleve nem volt alkalmas, mert az csupán annak igazolására irányult, hogy általában véve jogosult volt-e erre, nem pedig arra, hogy ez tényszerűen a perbeli esetben megtörtént. Az alperesek az ebből a szempontból közömbös tartozás-elvállalásra való hivatkozáson túl, semmivel nem támasztották alá azt a tényállításukat, hogy az 500.000 amerikai dollárt meghaladó, a nemzetnév bíróság előtti eljárásban érvényesített teljes összeg nem a rtl-t, hanem a II. rendű alperest illette volna meg, sőt azt sem adták elő, hogy a követelés 500.000 amerikai dollárt meghaladó részében milyen jogügylettel szállt át az I. rendű alperesre. A követeléssel való rendelkezés megítélése szempontjából nemzetnévia Legfelsőbb Bírósága nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy az a bankszámla, amelyen az átruházott befagyasztott hitelkövetelés rendelkezésre állt, kinek a tulajdonában áll. A döntés releváns indokai szerint az a tény, hogy a pénzeszközöket a II. rendű alperes nevére szóló bankszámláról fizették ki, nem eredményezett alanycserét és nem befolyásolja a kftl azon kötelezettségét, hogy a rtl-nek fizesse vissza a tartozást és nem vezet jogutódláshoz sem abban az értelemben, hogy a kftl nem a rtl-nek, hanem a II. rendű alperesnek tartozna.

Az alperesek nem tudták bizonyítani, hogy a beszámítani kívánt követelést az I. rendű alperes megszerezte és azzal a vételi jog gyakorlásakor rendelkezhetett, ezért a tartozáselvállalásnak – amit a rPtk. egyébként nem szabályozott, de az a joggyakorlat szerint alanyváltozást nem eredményező kötelezett egyetemlegességet hozhatott volna létre – nem volt jelentősége. A tartozáselvállalás a kötelezett és egy harmadik személy megállapodása arról, hogy a harmadik személy fogja a kötelezett helyett teljesíteni. A felperes az eljárás során következetesen tagadta, hogy a kftl-vel megállapodott volna abban, hogy a kftl-nek a rtl-vel szemben fennálló tartozását a felperes fogja megfizetni. Erre vonatkozó következtetés önmagában a vételi jogot alapító szerződés 5. pontjában foglaltakból nem vonható le, azonban mind a jogosulti, mind

pedig a kötelezetti egyetemlegességet cáfolja, hogy a nemzetnév bíróság előtt folyamatban volt perben a rt1 2001. szeptember 12-ét, azaz a vételi jog gyakorlását és az I. rendű alperes beszámítását követően is fenntartotta a teljes követelését annak ellenére, hogy akár jogosulti, akár kötelezetti egyetemlegesség esetén ezt nem tehetné volna meg, mert ebben az esetben a beszámítás útján való teljesítéssel a kft1 rt1-vel szembeni kötelezettsége is megszűnt volna [rPtk. 335.§ (1) bekezdés, 337. § (1) bekezdés].

Az alperesek alaptalanul sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság hivatalból nem vizsgálta az 1995. június 9-i vételi jogot alapító szerződés érvénytelenségét, amint a felperes is iratellenesen hivatkozott arra a fellebbezési ellenkérelmében, hogy e szerződés érvénytelenségére irányuló kereseti kérelme nem volt. A megismételt eljárásban előterjesztett másodlagosnak nevezett keresete (12. sorszámú beadvány 2. pontja) az 1995. június 9-én megkötött vételi jogot alapító, valamint a 2000. május 18. napján kelt vételi jogot alapító szerződés rPtk. 200. § (2) bekezdése szerinti semmisségén alapult azzal az indokkal, hogy az említett megállapodások a rPtk. 296. § (1) bekezdése és 201. § (1) bekezdése alapján jogszabályba ütköznek, illetve a rPtk. 255. § (2) bekezdésének megkerülésére irányulnak, ahogy azt az elsőfokú bíróság az elsőfokú ítélet végleges kereseti kérelmet ismertető részében helyesen rögzítette (ítélet 17. oldal 2. pont). A felperes ezt a kereseti kérelmét elsősorban arra alapította, hogy 1995. június 9-én a felek között a lényeges feltételekben való megállapodás hiányában nem jött létre kölcsönszerződés, ezért alapjogviszony hiányában ennek biztosítására 1995. júniusában és 2000. májusában sem jöhetett létre érvényes vételi jogot alapító szerződés. Az elsőfokú bíróság a felperesnek ezt az érvelését a törlési kereset körében elbírálta, de az 1995. júniusi vételi jogot alapító megállapodást a megjelölt okból nem találta érvénytelennek. A felperes keresetében kifejezetten állította az 1995. június 9-i szerződés érvénytelenségét, azonban csupán olyan értelemben, hogy az általa e körben megjelölt érvénytelenségi ok értelemszerűen mindkét, azaz a 2000. május 18-i szerződést is érintette. Az alperesek érvelésével ellentétben ezért fel sem merül az érvénytelenség hivatalból való észlelésének kötelezettsége, ami egyéb feltételek – nevezetesen a rendelkezésre álló adatok alapján tényként és egyértelműen megállapítható semmisségi ok észlelése – mellett is csak akkor terheli a bíróságot, ha e tekintetben a fél jogaival nincs tisztában, az érvénytelenséget maga nem ismeri fel, és arra nem hivatkozik. Az alpereseknek az 1995. június 9-i opciót alapító szerződés érvénytelenségére való hivatkozása nem felel meg a rPtk. 2. § (2) bekezdésében foglaltaknak, mert nem tekinthető rendeltetésszerű joggyakorlásnak, hogy a korábbi szerződés érvénytelenségével kívánják alátámasztani azt, hogy a később megkötött, az 5 éves jogszabályi határidő tiltott meghosszabbítását célzó szerződés valójában nem irányul a jogszabály megkerülésére, mert a korábbi szerződésből nem is származtak a felekre jogok és kötelezettségek, miközben egyértelmű, hogy a 2000. május 18-i megállapodást nem azon felismerés tudatában kötötték a felek, hogy a korábbi jogügyletük érvénytelen lenne. Ettől függetlenül az elsőfokú bíróság az 1995. június 9-i szerződést nem tekintette érvénytelennek, egyébként a törlési kereset teljesítése szempontjából e szerződés érvénytelenségének semmilyen jelentősége nem volt, mert az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzésére a 2000. május 18-i szerződésen alapuló opciós jog gyakorlásával létrehozott adásvételi szerződés alapján került sor.

A látszólagos halmazatot alkotó eshetőleges kereseti kérelmek azt jelentik, hogy a felperesnek valójában egy kereseti kérelme van, úgy, hogy maga határozza meg az elbírálás sorrendjét és csak az elsődleges kereseti kérelmének alaptalansága esetére terjeszt elő másodlagos vagy

további kereseti kérelmeket. Ilyen esetben a bíróságnak csak akkor kell áttérni a másodlagos kereseti kérelem tárgyalására, ha az elsődleges kérelem alaptalannak bizonyul. Az elsőfokú bíróság a felperes elsődleges – törlési – keresetét alaposnak találta, ezért a kártérítési keresetről nem kellett és nem is lehetett állást foglalni, ezért a Fővárosi Ítéltábla az ezzel kapcsolatos indokok vizsgálata nélkül mellőzi a kizárólag a kártérítési keresettel összefüggésben az elsőfokú bíróság ítéletének rendelkező részéből az ezt meghaladó kereset elutasítását, továbbá az ezzel kapcsolatban kifejtett indokokat.

A Fővárosi Ítéltábla kiemeli, hogy az Inyvtv.-n alapuló törlési keresetnek szükségképpen magában kell foglalnia az alperes marasztalására irányuló kérelmet is, azaz arra irányuló kérelmet és rendelkezést, hogy az alperes tűrje az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogának törlését és a felperes tulajdonjogának visszajegyzését. A törlési kereset tárgyában hozott bírósági határozat végrehajthatóságának ugyanis ez az alapvető feltétele, amit az ingatlanügyi hatóság megkeresésére vonatkozó, csupán az ítélet végrehajtásának módját előíró rendelkezés nem pótol. Az elsőfokú bíróság ítélete ebből a szempontból hiányos volt, mert az nem tartalmazta az I. rendű alperes marasztalására vonatkozó fenti rendelkezést.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a rPp. 253. § (2) bekezdése szerint a fentieknek megfelelő kiegészítéssel és kiegészített indokolással hagyta helyben.

Az eredménytelenül fellebbező alperesek a rPp. 239. §-a alapján alkalmazandó 78. § (1) bekezdése szerint nem igényelheték másodfokú perköltségük megtérítését és kötelesek a felperes részére a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (4) és (6) bekezdése szerint megállapított, a másodfokú eljárás idő- és munka szükséglete alapján mérsékelt ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség megtérítésére.

Budapest, 2022. február 15.

Dr. Kurucz Zsuzsánna s.k.

a tanács elnöke

Dr. Matosek Edina s.k.

előadó bíró

Dr. Felker László s.k.

bíró