



Fővárosi Ítéltábla  
12.Gf.40.313/2025/6.

**Felperes:** felperes1 (cím6.)

**Felperes képviselője:** dr. Mohai Máté István ügyvéd (cím1.)

**I. rendű alperes:** alperes1. (cím3.)

**I. rendű alperes képviselője:** dr. Pánczél Andrea ügyvéd cím2)

**II. rendű alperes:** alperes2 (cím4.)

**II. rendű alperes képviselője:** dr. Pánczél Andrea ügyvéd cím2)

**A per tárgya:** szerződés érvénytelenségének megállapítása

**Elsőfokú bíróság:** Fővárosi Törvényszék

**Fellebbezéssel támadott határozat száma:** 16.G.43.036/2024/25-I. számú ítélet

**Fellebbezéssel támadott határozat kelte:** 2025. október 10.

**Fellebbezést benyújtó fél:** felperes

## Í t é l e t

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak 2.500.000 (Kettőmillió-ötszázezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket olyan módon, hogy azt az állami adó- és vámhatóság által közzétett illetékbevételei számla javára az esedékesség napjáig befizeti.

Ezen ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

## I n d o k o l á s

[1] Az elsőfokú bíróság a 25-I. sorszámú ítéletével a felperes keresetét elutasította; kötelezte a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 600.000 forint perköltséget, továbbá az ítélet jogerőre emelkedését követő 60. napig fizessen meg a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 10032000-01070044-09060018 számú eljárási illetékbevételi számlájára 1.500.000 forint eljárási illetéket.

[2] Az ítélet indokolásában a következő tényállást rögzítette:

[3] A felperes – mint eladó – és az alperesek – mint vevők – között 2021. október 4. napján adásvételi szerződés jött létre a helyrajzi szám1 helyrajzi szám alatti, természetben cím7 szám alatti ingatlan adásvétele tárgyában, amelynek 3. pontjában a szerződő felek megállapodtak, hogy a felperes 1/1 tulajdoni arányban eladja az alpereseknek, míg az I. rendű alperes 3/4-ed tulajdoni arányban, a II. rendű alperes 1/4-ed tulajdoni arányban adásvétel jogcímén megvásárolják a szerződés tárgyát képező ingatlant a szerződés 4. pontjában részletezett vételár ellenében.

[4] A felek a szerződés 1.1. pontjában meghatározták, hogy a vételár jelenti a szerződés 4.1. pontjában meghatározott pénzbeli ellenértéket, amelyet a vevők kötelesek megfizetni az ingatlanért. A vételár megfizetésének napja az eladó tulajdonosának, az cég1.-nak a bankszámláján történő jóváírásának napja vagy az a nap, amikor az alperesek a teljes összeg megfizetésének tényét visszavonhatatlan hivatalos banki terhelési igazolással igazolni tudják. A szerződés 4. pontjában a felek az ingatlan vételárát 60.000.000 forintban határozták meg, és a szerződés 4.1 pontjában megállapodtak, hogy az alperesek a vételárat akként fizetik meg a felperes részére, hogy a szerződés aláírásával egyidejűleg 60.000.000 forintot banki átutalás útján megfizetnek a felperes tulajdonosának, az cég1. bank vezetett számlaszám1 számú bankszámlájára. Rögzítették, hogy a felperes a szerződés aláírásával kifejezetten nyilatkozik arról, hogy a teljesítés ezen módját, tehát a tulajdonosának a szerződésben megjelölt bankszámlájára történő átutalást, saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el.

[5] A vételár teljes összegét, 60.000.000 forintot az I. rendű alperes átutalta a felperes tagja, az cég1. számlaszám1 számú bankszámlájára.

[6] Az alperesek között 2023. augusztus 22. napján adásvételi szerződés jött létre, amellyel a II. rendű alperes a helyrajzi szám1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a cím7 szám alatt található ingatlanon fennálló – 1/4-ed arányú – tulajdonjogát az I. rendű alperesre átruházta, így az ingatlan az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonába került.

[7] A Fővárosi Törvényszék a 2024. augusztus 7. napján kelt, ügyszám. számú végzésével elrendelte a felperes felszámolásának közzétételét. A felszámolási eljárás megindítására irányuló kérelem benyújtásának napja 2024. május 13., míg a felszámolási eljárás kezdő időpontja 2024. augusztus 7. napja volt.

[8] A felperes – módosított – keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg a közte és az alperesek között 2021. október 4. napján a helyrajzi szám1. helyrajzi szám alatti ingatlan vonatkozásában létrejött ingatlan adásvételi szerződés, valamint az I. rendű és a II. rendű alperes által a helyrajzi szám1 helyrajzi szám alatti ingatlanra 2023. augusztus 22. napján megkötött adásvételi szerződés érvénytelenségét. Kérte továbbá az eredeti állapot

helyreállítását akként, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket a helyrajzi száml helyrajzi szám alatti ingatlan felperes tulajdonába történő visszajegyzésének tülésére és keresse meg az I. rendű alperes tulajdonjogának törlése és a felperes tulajdonjogának visszajegyzése iránt a földhivatal

[9] Jogállítást a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 40. § (1) bekezdésének b) pontjára, 40. § (1a) bekezdésére, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:39. § (1) bekezdésére, 5:183. §-ára, 5:184. §-ára, 6:95. §-ára, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (régi Inytv.) 62. § (1) bekezdésének a) pontjára és 64. § (1) bekezdésének b) pontjára alapította.

[10] Álláspontja szerint az ingatlannak a felperesi társaságból történt elidegenítése a Cstv. 40. § (1) bekezdésének b) pontjába ütközik. A Cstv. 40. § (1) bekezdésének b) pontjában foglaltak alapján rögzíthető, hogy az adásvételi szerződés megkötése a felszámolási kérelem benyújtását megelőző három éven belül történt. Az adásvételi szerződés a felperesi vagyon csökkenését eredményezte, hiszen a szerződés 4.1 pontja értelmében az ingatlan vételárát az alperesek nem a felperes részére fizették meg, így a felek a szerződéssel az adós vagyonából történő ingyenes elidegenítést valósítottak meg. Hangsúlyozta: az alperesek jóhiszeműsége a Cstv. 40. § (1) bekezdésének b) pontjában foglalt törvényi tényállás tekintetében irreleváns. Kiemelte továbbá: a szerződési szabadság alapelvének az érvénytelenségi szabályok korlátot szabnak.

[11] Utalt arra: a II. rendű alperes által megszerzett ingatlanhányad további elidegenítése a Ptk. 5:39. § (1) bekezdésébe ütközik, hiszen a dolog tulajdonjogát csak a tulajdonostól lehet megszerezni. Az I. rendű alperes tehát a II. rendű alperes tulajdonjogának hiányában – hiszen utóbbi érvénytelen adásvételi szerződést kötött az ingatlanra vevőként – a II. rendű alperestől tulajdonjogot nem szerezhette. Az I. és a II. rendű alperesek között létrejött ingatlan adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti kereseti kérelme körében az érvényesíteni kívánt jogot a Ptk. 6:95. §-ában jelölte meg, mivel álláspontja szerint e szerződés vonatkozásában a jogszabályba ütközés mint érvénytelenségi ok áll fenn, a Ptk. 5:39. § (1) bekezdése szerint ugyanis a dolog tulajdonjogát csak a tulajdonostól lehet megszerezni.

[12] Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték.

[13] Álláspontjuk szerint a felperes és az alperesek között 2021. október 4. napján kelt adásvételi szerződés alapján a Cstv. 40. § (1) bekezdésének b) pontjában rögzített tényállás egyik fordulata sem valósult meg.

[14] Hivatkozásuk szerint a vételár teljes összegét – vevői meghatalmazottként – az I. rendű alperes átutalás útján szerződésszerűen teljesítette az eladó által a szerződésben a vételár teljesítési helyéül megjelölt bankszámlára. Álláspontjuk szerint – tekintettel arra, hogy a vételár teljesítési helyét a szerződő felek jogosultak a szerződésben közösen megállapítani – a jogügyletet nem lehet ingyenesnek minősíteni pusztán azon az alapon, hogy a vételár szerződésben megjelölt teljesítési helye nem az eladó saját bankszámlája, mivel az ingatlan tulajdonjogának átruházása vagyoni ellenszolgáltatás – vételár megfizetése – ellenében történt. Kifejtették: az, hogy az eladó hogyan és milyen jogcímen számol el a vételárfizetést fogadó harmadik személlyel, már az eladó és ezen harmadik fél közötti jogviszonyon alapul, ez azonban nem befolyásolja az ügylet visszterhes jellegét, a vevő pedig nem köteles azt vizsgálni, hogy az eladó miért nem a saját bankszámláját jelölte meg a teljesítési helyéül.

[15] Hangsúlyozták: a vételár teljesítésének ezen módja megfelel a Ptk. 6:34. §-ának, amely szerint a szolgáltatást a kötelem tartalmának megfelelően kell teljesíteni. Előadták továbbá – hivatkozva a Ptk. 6:42. § (1) bekezdésére –, hogy a vevő a vételárat nem csupán az eladó fizetési számlájára fizetheti meg, hanem a szerződő felek a szerződési szabadság körében meghatározhatják, hogy kinek a bankszámlájára történjék a vételár megfizetése. E körben utaltak a Kúria Pfv.21.216/2020/7. számú határozatára.

[16] Álláspontjuk szerint a Cstv. 40. § (1) bekezdésének b) pontjában foglalt tényállás alapján a jelen per nem velük, hanem az cég1-val szemben lenne megindítható, mivel a felperesi társaság és saját tagja, az cég1. között nyilvánvalóan fennállt egy olyan szerződéses kapcsolat, amely alapján a vételár teljesítési helyeként a felperesi társaság az cég1. bankszámláját jelölte meg. Ez esetben a Cstv. 40. § (3) bekezdése alapján az ingyenesség és rosszhiszeműség eleve vélelmezhető, mivel az cég1. az eladó társaság tagja.

[17] Kiemelték: az I. rendű alperes, aki vállalkozási tevékenysége körében vásárolta meg az ingatlant, a vételár kifizetését és a birtokátruházást követően azt a tárgyi eszközei között is kimutatta, továbbá az ingatlan felújítása céljából hitelt vett fel, majd a felújítási munkálatokat követően az ingatlanban 2022 évben étterem, 2023 évben panzió üzemeltetési tevékenységet kezdett meg. Végezetül előadták, hogy a közöttük létrejött adásvételi szerződést 2023. augusztus 22. napján kötötték meg.

[18] A törvényszék a keresetet nem találta megalapozottnak.

[19] A döntése jogi indokolása keretében mindenekelőtt rögzítette: a keresettel érvényesített jogot a felek – valóként elfogadott – egyező állításai és a bizonyítás eredményeként az okiratok tartalma és azoknak az egyéb peradatokkal való egybevetése, egyenként és összességében történő értékelése szerint meghatározható tények alapján, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 279. § (1) bekezdés alkalmazásával ítélte meg.

[20] A törvényszék kiemelte: a felperes a keresetében a Cstv. 40. § (1) bekezdésének b) pontjában megjelölt jogalapra tekintettel azt állította, hogy a közte és az alperesek között létrejött ingatlan adásvételi szerződés érvénytelen, valamint ennek okán az alperesek között létrejött ingatlan adásvételi szerződés a Ptk. 6:95. §-a alapján érvénytelen.

[21] Idézte a Cstv. 40. § (1) bekezdésének b) pontját, mely szerint a felszámolást elrendelő végzés közzétételének időpontjától számított 1 éves jogvesztő határidőn belül a hitelező – vagy az adós nevében a felszámoló – a bíróság [6. § (1) bekezdés] előtt keresettel megtámadhatja az adósnak a felszámolási eljárás lefolytatására irányuló kérelem bíróságra történő beérkezése napját megelőző három éven belül és azt követően megkötött szerződését vagy más jognyilatkozatát, ha annak tárgya az adós vagyonából történő ingyenes elidegenítés, illetve a vagyont terhelő ingyenes kötelezettségvállalás vagy a harmadik személy javára feltűnően aránytalan értékkelkülönbözettel megkötött visszerthes jogügylet.

[22] Rámutatott: a Cstv. 40. § (1) bekezdésében foglalt megtámadási okok a fedezetelvonó szerződés [Ptk. 6:120. §] speciális esetét szabályozzák. Annak érdekében, hogy az adós által átruházott vagyon visszakerüljön az adós vagyonába, a Cstv. 40. § (1) bekezdésének b) pontjának első fordulata értelmében megtámadhatók azok a szerződések, amelyek tárgya az adós vagyonából történő ingyenes elidegenítés.

[23] Fentieket követően rögzítette: jelen ügyben – a Fővárosi Törvényszék 2024. augusztus 7. napján kelt, ügyszám. számú végzésével és a peres felek között létrejött adásvételi szerződés mint okirati bizonyíték által alátámasztottan – a peres felek között a keresettel támadott adásvételi szerződés a Cstv. 40. § (1) bekezdésének b) pontjában írt

határidőn belül, a felszámolási kérelem bíróságra érkezésének napját megelőző három éven belül jött létre. A keresetet a felszámoló által képviselt adós a felszámolás elrendelését követő egy éven belül indította, a Cstv. 40. § (1) bekezdésének b) pontja alapján a peres felek között 2021. október 4. napján létrejött adásvételi szerződés a perbeli keresettel megtámadható volt.

[24] Leszögezte: a felperes és az alperesek között létrejött adásvételi szerződés eredményes megtámadásához, az érvénytelenség jogkövetkezményei alkalmazásának törvényi feltételeként a perben a felperesnek a Cstv. 40. § (1) bekezdésének b) pont szerinti törvényi tényállás elemeként azt kellett bizonyítania, hogy a peres felek között létrejött ingatlan adásvételi szerződés ingyenes elidegenítést eredményezett.

[25] Az elsőfokú bíróság fontos szempontnak tartotta, hogy a Cstv. 40. § (1) bekezdésének b) pontja szerinti törvényi tényállás objektív körülményeket tartalmaz. Kiemelte: helyesen hivatkozott a felperes arra, hogy a jogügylet megítélését nem befolyásolhatja, hogy a felek jó- vagy rosszhiszeműek voltak, továbbá az sem, hogy az adós fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzetben volt-e vagy sem, illetve, hogy az alpereseknek már a szerződéskötés időpontjában látnia kellett-e, hogy a felperes a fennálló tartozásait kiegyenlíteni nem tudja. Hasonlóképpen közömbös volt a per eldöntése szempontjából az is, hogy az adós szándéka a hitelező vagy a hitelezők kijátszására irányult, és a másik fél erről a szándékról tudott vagy tudnia kellett.

[26] Az ingatlan elidegenítésével – amennyiben a felperes felé a megfizetett vételárral a felperes tagja nem számolt el – a társaság a hitelezők kielégítésére szolgáló aktív vagyona nyilvánvalóan csökkent. A törvényszék aláhúzta: a perben ugyanakkor nem az volt megítélendő, hogy a felszámolási eljárás lefolytatására irányuló kérelem bíróságra érkezése napját megelőző három éven belül megkötött adásvételi szerződés az adós vagyonának csökkenését eredményezte-e. Hangsúlyozta: a vagyoncsökkenés a Cstv. 40. § (1) bekezdésének b) pontjában nem tényállási elem, az a szerződés érvénytelensége megállapításának nem feltétele [Kúria Gfv.30.091/2022/7. számú határozata]. Ekként a jelen perben nem volt annak jelentősége, hogy az adós vagyonából kikerült ingatlan helyébe a felperes tagjának a felperes irányában történő teljesítése hiányában az alperesek által megfizetett vételár a felperes vagyonába bekerült-e.

[27] Rögzítette továbbá: a fentiek alapján a Cstv. 40. § (1) bekezdésének b) pontjában írt megtámadási okok kizárólag a szerződések vagy más jognyilatkozatok tárgya, illetve tartalma alapján ítélandók meg.

[28] Az adásvételi szerződés ingyenességét a törvényszék nem látta megállapíthatónak sem az eladó felperes, sem a vevő alperesek, sem a jogügylet egésze szempontjából. Nem osztotta az elsőfokú bíróság azt a felperesi álláspontot, hogy az alperesek által a vételárnak a szerződés rendelkezései szerinti megfizetése kizárja a vételár felperes részére történő megfizetését. A vételár átutalása egyaránt jelenti a vételár kiegyenlítését abban az esetben, ha azt az eladó vagy az eladó által megjelölt olyan személynek fizeti meg a vevő, akinek a részére történt megfizetést az eladó a maga számára történő teljesítésként elfogadja.

[29] A szerződés 4.1 pontjából kiindulva kiemelte: az eladó felperes kifejezetten megjelölte azt a bankszámlát, amelyre a vételár átutalását kérte, ennek indoka a szerződés érvényessége szempontjából közömbös. A szerződés a felperesnek azt a kifejezett nyilatkozatát is tartalmazza, hogy a felperes a vételár saját kezeihez történő teljesítésének tekinti, ha az a megadott bankszámlára megérkezik. Egyező volt a felek előadása – és azt az alperesek által csatolt, az bank1 Zrt. által kiállított bankszámlakivonat is alátámasztotta –, hogy az I. rendű alperes a vételárat a szerződésnek megfelelően az eladó által megjelölt bankszámlára átutalta, amivel a vételár kiegyenlítést nyert. Rámutatott a törvényszék arra, hogy a vételár kiegyenlítése vonatkozásában az I. rendű alperes a másik vevő II. rendű alperes, a felperes tagja pedig az eladó felperes – Ptk. 6:129. § (1) bekezdése szerinti –

közreműködőjének (teljesítési segédjének) tekinthető. Aláhúzta: a teljesítési segéd igénybe vételét jogszabály nem zárja ki, a jogügyletet nem teszi ingyenessé.

[30] A fentiekre figyelemmel az elsőfokú bíróság nem tekintette ingyenesnek a jogügyletet, tekintve, hogy a vételárat a vevők az eladó által előírtaknak megfelelően teljesítették. Erre tekintettel nem volt megállapítható, hogy az ingatlan vételár megfizetése nélkül, azaz ingyenesen került az alperesek tulajdonába, azt pedig a felperes nem állította, hogy a perbeli adásvételi szerződés feltűnően aránytalan értékkel különbözettel megkötött visszterhes jogügylet.

[31] A törvényszék a felek egyező előadása alapján állapította meg az alperesek által megkötött adásvételi szerződés létrejöttének időpontját, míg az ingatlan tulajdoni lapja alapján állapította meg, hogy e szerződéssel a II. rendű alperes az ingatlanon fennálló – 1/4-ed arányú – tulajdonjogát az I. rendű alperesre átruházta, így az ingatlan az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonába került.

[32] A fentieket követően az alperesek közötti adásvételi szerződés érvénytelensége iránti kereset körében a törvényszék mindenekelőtt rögzítette, hogy a Cstv. 40. § (1a) bekezdése szerint a jogügyletek eredményes megtámadása esetén a Ptk. érvénytelen szerződésre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni. A felszámoló és a hitelező érvénytelenség címén kérheti az eredeti állapot helyreállítását és a vagyontárgyra a vagyontárgy elidegenítését követően alapított és közhiteles nyilvántartásba bejegyzett jog törlését is. Ezzel összhangban a régi Inyvtv. 62. § (1) bekezdésének a) pontjának ab) alpontja értelmében keresettel kérheti a bíróságtól a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását a felszámoló a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló törvény 40. §-ában meghatározott esetekben. Ezen jogszabályi rendelkezések együttes értelmezése alapján megállapította, hogy a felperes a peres felek között létrejött adásvételi szerződés érvénytelensége esetén az érvénytelenség jogkövetkezményeként kérhette a perbeli ingatlanra – annak tulajdonjoga elidegenítését követően az I. rendű alperes részére a II. rendű alperes által az ingatlan 1/4-ed tulajdoni hányadának tovább értékesítésére tekintettel – az I. rendű alperes nyilvántartásba bejegyzett joga törlését. Ahogy arra a felperes helyesen hivatkozott, ezen jogát arra tekintettel érvényesíthette volna, hogy az I. rendű alperes olyan eladótól vásárolta meg az ingatlant, aki nem volt tulajdonos, márpedig a Ptk. 5:39. § (1) bekezdése értelmében átruházással csak a dolog tulajdonosától lehet a tulajdonjogot megszerezni.

[33] Rámutatott: a felperes a közte és az alperesek között létrejött adásvételi szerződést a Cstv. 40. § (1) bekezdésének b) pontja alapján eredményesen nem támadta meg, ezért az alperesek között létrejött ingatlan adásvételi szerződés érvénytelenségének fenti okból történő megállapításának nem volt helye, és a jogügyletre a Cstv. 40. § (1a) bekezdése szerint a Ptk. érvénytelen szerződésre vonatkozó rendelkezéseit alkalmazni nem kellett.

[34] Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította.

[35] Az elsőfokú bíróság ítéletét a felperes támadta fellebbezéssel, amelyben annak megváltoztatását, a felperes és az alperesek között 2021. október 4. napján a helyrajzi szám1, helyrajzi szám alatti ingatlan vonatkozásában létrejött ingatlan adásvételi szerződés, valamint az I. rendű és a II. rendű alperes által a helyrajzi szám1 helyrajzi szám alatti ingatlanra 2023. augusztus 22. napján megkötött adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítását és az eredeti állapot helyreállítását kérte; ennek keretében az alperesek kötelezését a helyrajzi szám1, helyrajzi szám alatti ingatlan felperes tulajdonába történő visszajegyzésének tűrésére, valamint kérte és az I. rendű alperes tulajdonjogának törlése és a felperes tulajdonjogának

visszajegyzése iránt az illetékes földhivatalt megkeresését. Indítványozta továbbá az alperesek egyetemleges marasztalását az első- és másodfokú perköltségében.

[36] Fellebbezésében kérte, hogy az ítéltábla bírálja felül az elsőfokú bíróság eljárásának szabályszerűségét, valamint az ítélet anyagi jognak való megfelelését. Álláspontja szerint az elsőfokú ítélet jogszabályba ütköző módon állapította meg, hogy a felperes keresete alaptalan.

[37] Jogorvoslati kérelmét azzal indokolta, hogy tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a jogügylet ingyenességét nem látta megállapíthatónak sem az eladó felperes, sem a vevő alperesek, sem a jogügylet egésze szempontjából. A perbeli adásvételi szerződés alapján a vételárat nem az adós bankszámlájára fizették be, ez – véleménye szerint – az adós vagyonából ingyenes elidegenítést valósított meg. Az alperesek felhívták a Ptk. 6:42. § (1) bekezdését, melynek értelmében a pénztartozást a jogosult fizetési számlájára való befizetés vagy átutalás útján lehet teljesíteni. Ugyanakkor a vételár jogosultja adásvételi szerződés esetén az eladó, nem pedig az eladó tagja. Hangsúlyozta: amennyiben elismernék az ilyen tartalmú jogügylet visszterhes jellegét, az kiüresítené a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontjának rendelkezését, illetve az abban foglalt jogintézményt. Ez nem felel meg a jogalkotó céljának. Az ilyen feltételeket magába foglaló jogügylet esetén nem kellene a feleknek ajándékozási szerződést kötniük, kimenthető lenne a vagyon úgy, hogy nem az adós, hanem rögtön az adós tagja kapja meg a vételárat.

[38] Kiemelte: a szerződéses szabadság és diszpozitivitás nem vitatható érvényesülésének az érvénytelenségi szabályok korlátot szabnak. Utalt arra is, hogy a perbeli szerződés érvényes lenne, ha az nem a Cstv. 40. §-ában rögzített határidőn belül kötött volna meg, hanem korábban.

[39] Az alperesek a felperes fellebbezésére nem terjesztettek elő fellebbezési ellenkérelmet.

[40] A fellebbezés nem alapos.

[41] Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást és abból, valamint a hivatkozott jogszabályi rendelkezésekből kiindulva helytálló jogi következtetésre jutott a felperes keresetének elutasításával. Az ítéltábla a döntése jogi indokaival is maradéktalanul egyetért, ezért azokra a megismétlésük nélkül hivatkozik.

[42] Az ítéltábla a fellebbezésben foglaltakra tekintettel csupán a következőket emeli ki:

[43] Az elsőfokú bíróság ítéletét a felperes azért támadta, mert a törvényszék a perbeli adásvételi szerződés ingyenességét nem látta megállapíthatónak az eladó felperes, a vevő alperesek és az ügylet egésze szempontjából sem.

[44] Fellebbezési érvelésének lényege szerint az elsőfokú bíróság a döntése során nem vette figyelembe, hogy a Ptk. 6:42. § (1) bekezdése szerint a pénztartozást a jogosult részére – annak fizetési számlájára való befizetés, vagy átutalás útján – lehet teljesíteni, adásvételi

szerződés esetén pedig a vételár jogosultja az eladó és nem annak tagja, továbbá azáltal, hogy a vételár a felperes vagyonába nem került be, a jogügylet ingyenes volt.

[45] Az ítéltábla kiemeli: a rendelkezésre álló iratok alapján kétségtelen, hogy a 2021. október 4. napján kelt adásvételi szerződés 4.1. pontjában a felek a felperes tagjának bankszámlájára való átutalás útján történő teljesítést kötötték ki a vételár megfizetésére.

[46] A Ptk. 6:1. § (3) bekezdése szerint azonban a felek a köteleknek a jogaira és kötelezettségeikre vonatkozó közös szabályaitól egyező akarattal eltérhetnek, ha a törvény az eltérést nem tiltja. A Ptk. 6:59. § (2) bekezdése szerint a felek szabadon állapíthatják meg a szerződés tartalmát és a szerződésnek a felek jogaira és kötelezettségeire vonatkozó szabályaitól egyező akarattal eltérhetnek, ha a törvény az eltérést nem tiltja.

[47] A Ptk. ezen rendelkezéseiből következően a felek a vételár teljesítési módjára vonatkozó kikötést jogosultak voltak a szerződésben szabadon meghatározni, így a Ptk. 6:42. § (1) bekezdésétől való eltérésüknek sem volt akadálya. Ugyanakkor a felek azzal a kikötéssel, amelynek értelmében a vevők a felperes tagjának számlájára voltak kötelesek a vételárat megfizetni, nem írták felül a Ptk. 6:42. § (1) bekezdését, mert e szerződéses rendelkezés által a felperes tagja a teljesítés elfogadására jogosulttá vált, a teljesítés tehát annak elfogadására jogosult részére történt.

[48] Az ítéltábla mindezekben túlmenően aláhúzza: a perbeli szerződésnek az a kikötése, amelynek értelmében a vételár megfizetését a felperes – perben nem résztvevő – tagjának számlájára való átutalással kellett teljesíteni, valójában a felperes rendelkezésének minősül, mert ahhoz nyilvánvalóan a felperesnek fűződhetett érdeke, a vevők azt kétségkívül csupán tudomásul vették, mint a vételárfizetési kötelezettségük számukra teljességgel közömbös teljesítési módját.

[49] A perben támadott szerződés értelmében az ingatlan tulajdonjogának átruházása vagyoni ellenszolgáltatás – vételár megfizetése – ellenében történt, azaz a jogügylet visszterhes volt. A vételár megfizetését a vevő alperesek az eladó által előírtaknak megfelelően teljesítették, ez a bankszámlakivonattal kétséget kizáróan igazolt tény a perben önmagában nem is volt vitás.

[50] Az, hogy az eladó felperes a vételár megfizetését nem az eladó társaság számlájára kérte teljesíteni, az ügyletet nem teszi ingyenessé, csupán azt jelenti, hogy a vételár – az eladott ingatlan átruházásáért kikötött ellenérték - nem a felperes (adós) társasághoz folyt be. Azáltal, hogy e kikötés és annak a vevők általi szerződésszerű teljesítése következtében a felperes vagyonában csökkenés állt be (az ingatlan úgy került ki a vagyonából, hogy annak ellenértéke ezzel párhuzamosan nem nála jelent meg) a perbeli ügylet nem vált ellentételezés nélkülivé, a visszterhessége nem változott.

[51] Amint azonban az elsőfokú bíróság is hangsúlyozta a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltakkal összhangban: a szóban forgó jogalap esetén az adós vagyonsökkenése nem tényállási elem, az a szerződés érvénytelensége megállapításának nem feltétele {Kúria Gfv. 30.091/2022/7. számú ítélet [62] bekezdése}.

[A vagyonsökkenés a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontjának alkalmazása körében tényállási elem, de ebben az esetben – egyebek mellett – az érvénytelenségnek a vagyonsökkenésen túl az is feltétele, hogy az adós szándéka a hitelező vagy a hitelezők kijátszására irányult, és a másik fél erről a szándékról tudott vagy tudnia kellett.]

[52] Az előzőekben kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) és a 386. § (4) bekezdései alapján, helyes indokainak megfelelően helybenhagyta.

[53] A fellebbezés nem vezetett eredményre, ezért a felperes a másodfokú eljárásban felmerült költségét a Pp. 83. § (5) bekezdése alapján maga viseli.

[54] Az alperesek a másodfokú eljárásban perkölséget nem számítottak fel a Pp. 82. § (1) bekezdése alapján, ezért annak viseléséről a Pp. 82. § (1) – (3) bekezdése alapján rendelkezni nem kellett.

[55] A felperes a Pp. 102. § (1) bekezdése alapján, a Pp. 83. § (1) bekezdésének megfelelően köteles megfizetni az államnak az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 62. § (1) bekezdésének i) pontja alapján feljegyzett, 2.500.000 forint fellebbezési illetéket a 2023. január 1. napján hatályba lépett, a polgári és közigazgatási bírósági eljárás során meg nem fizetett illeték és állam által megelőlegezett költség megfizetéséről szóló 30/2017. (XII. 27.) IM rendelet módosításáról szóló 26/2022. (XII. 6.) IM rendeletben meghatározott módon [Itv. 78. § (4) bekezdés, 30/2017. (XII. 27.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés].

[56] Az ítéltábla tájékoztatja a felperest, hogy a fizetendő illeték a határozat jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé, az állami adó- és vámhatóság illetékbevételei számlájának száma: 10032000-01070044-09060018. Az illeték megfizetése 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, 2026. április 1.

Dr. Rápolti Barbara s. k.  
a tanács elnöke

Dr. Pesti Zsuzsanna s. k.  
előadó bíró

Dr. Mizerák Judit s. k.  
bíró