



Győri Ítéltábla

Az ügy száma: Pf.II.20.172/2024/34/I.

Az I. r. felperes: Felperes1

(Cím4)

A II. r. felperes: Felperes2

(Cím4)

A III. r. felperes: Felperes3

(cím5.)

A IV. r. felperes: Felperes4

(cím5.)

A felperesek képviselője: dr. Máté Szilárd ügyvéd

(Cím15)

Az I. r. alperes: Alperes1

(cím1)

Az I. r. alperes képviselője: Dr. Mester és Társa Ügyvédi Iroda

(Cím10;

ügyintéző: meghatalmazott1 ügyvéd)

A II. r. alperes: Alperes2

(cím3)

A II. r. alperes képviselője: Imre Ügyvédi Iroda

(cím14.;

ügyintéző: dr. Imre András ügyvéd)

A per tárgya: szerződés érvénytelenségének megállapítása

Az elsőfokú bíróság neve és fellebbezéssel támadott határozatának száma:

Győri Törvényszék

P.20.483/2022/42.

A fellebbezést előterjesztő fél és a fellebbezés sorszáma:

I. r. alperes, 45. szám

Í t é l e t

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és az üzletrész adásvételi szerződés érvénytelensége jogkövetkezményének alkalmazása iránti keresetet elutasítja, míg ezt meghaladóan a következő szövegpontosítással helybenhagyja:

Az ítéltábla kötelezi az I. r., a II. r., a III. r. és a IV. r. felpereseket, hogy fizessenek meg személyenként 150.000,- (egyszázötvenezer) Ft-ot az I. r. alperesnek, egyidejűleg annak a tūrására kötelezi a felpereseket, hogy a személyenkénti 150.000,- Ft összegnek az I. r. alperes javára megfizetése az ennek biztosítékául az ítéltáblán letétbe helyezett összegből, bíróság általi kiutalás útján kerül teljesítésre.

Felhívja az ítéltábla a Győri Ítéltábla Gazdasági Hivatalát, hogy az EL00006/2025. letéti számon kezelt összegből utaljon ki 300.000,- (háromszázezer) Ft-ot és az EL00007/2025. letéti számon kezelt összegből utaljon ki 300.000,- (háromszázezer) Ft-ot az I. r. alperes 11737007-98072000-18618019 számú bankszámlájára.

A Győri Ítéltábla (cím16.) elrendeli, hogy a Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztálya az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdonosváltozást a jelen ítélet alapján vezesse át az Helység1 belterület hrsz.1-ú, lakóház, udvar megnevezésű ingatlanon a következők szerint:

- törölje a tulajdoni lap II/3. száma alatt Alperes1 I. r. alperes (sz. név1 született: Születési hely,dátum., an: név2, cím1) adásvétellel szerzett tulajdonjogát, és
- a tulajdonjogot jegyezze be személyenként $\frac{1}{4}$ -ed arányban a tulajdoni lap II/4. száma alatt Felperes1 I. r. felperes (sz. Felperes1, szül.: Születési hely,dátum1 an.: név3, cím2), a tulajdoni lap II/5. száma alatt Felperes2 II. r. felperes (sz. Felperes2, szül.: Születési hely,dátum2, an.: név3, cím2), a tulajdoni lap II/6. száma alatt Felperes3 III. r. felperes (sz. Felperes3, szül.: Születési hely,dátum3. an.: név4 cím5.), és a tulajdoni lap II/7. száma alatt Felperes4 IV. r. felperes (sz. Felperes4, szül.: Győr, 2005. február 11., an.: név4 cím5.) javára - néhai Felperes3 (született: Felperes3, Születési hely,dátum4, an.: név5) közbenső, eredeti állapot helyreállításának jogcímén történő megszerzésére utalással - öröklés jogcímén.

Kötelezi a feleket a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartási átvezetésének tűrésére.

Kötelezi az I. r. alperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg az I. r., a II. r., a III. r. és a IV. r. felpereseknek, mint együttesen jogosultaknak 587.000,- (ötszáznyolcvanhétezer) Ft másodfokú perköltséget.

Kötelezi az I. r. alperest, hogy harminc napon belül fizessen meg – lelet készítésének terhével – további 944.000,- (kilencszáznegyvennégyezer) Ft fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

[1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperesek jogelődje, Felperes3 (a továbbiakban: volt felperes) a 2013. október 14-én adásvételi szerződéssel eladta az I. r. alperesnek az Helység1 belterület hrsz1ú ingatlant 20.000.000,- Ft vételárért. A Győri Ítéltábla Pf.II.20.099/2021/8/I. sorszámu, 2021. szeptember 15-én jogerőre emelkedett közbenső ítéletével megállapította, hogy az adásvételi szerződés színlelt, érvénytelen.

[2] Az I. r. alperes a vételárból 600.000,- Ft összeget megfizetett a volt felperesnek, míg a fennmaradó 12.400.000,- Ft vételár előteremtésére az I. r. alperes 2014. január 9-én kölcsönszerződést kötött a II. r. alperessel (hitelszámla száma: 117370079807200018618019). A kölcsönszerződés alapján az ingatlan tulajdoni lapjára a II. r. alperes javára 2014. január 22-én 12.400.000,- Ft kölcsöntőke és járulékaik erejéig jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat jegyezték be. A II. r. alperes a kölcsönt 2014. január 29-én folyósította az I. r. alperesnek. A kölcsönből fennálló teljes tartozás 2024. február 20-án 13.951.544,- Ft volt.

[3] A volt felperes 2014. február 28-án adásvételi szerződéssel eladta az I. r. alperesnek a cég1Zrt.ban (Cg.cégjegyzékszám2) meglévő üzletrészt 500.000,- Ft vételárért. A Győri Ítéltábla Pf.II.20.099/2021/8/I. sorszámu, 2021. szeptember 15-én jogerőre emelkedett közbenső ítéletével megállapította, hogy az adásvételi szerződés színlelt,

érvénytelen. Az I. r. alperes az adásvételi szerződés megkötésekor 500.000,- Ft vételárat megfizetett a volt felperesnek.

[4] A volt felperes a per tartama alatt, az elsőfokú ítélet meghozatalát követően 2024. május 25-én elhunyt. Perbeli jogutódai az I. r., a II. r., a III. r. és a IV. r. felperesek.

[5] A volt felperes a módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy

- az Helység1 belterület hrsz1 alatti ingatlanra 2013. október 14-én létrejött adásvételi szerződés színlelt, semmis; kérte a földhivatal megkeresését az I. r. alperes tulajdonjoga törlésére és a saját tulajdonjoga bejegyzésére; továbbá kérte a II. r. alperes kötelezését a tulajdonjog bejegyzés túsására.

- a cég1Zrt. üzletrésze 2014. február 28-án létrejött adásvételi szerződés színlelt, semmis; kérte a cégbíróság megkeresését az üzletrész tekintetében az I. r. alperes tulajdonjogának törlésére, valamint saját tulajdonjoga bejegyzése iránt.

[6] Előadta, hogy a két adásvételi szerződés érvénytelenségét a bíróság jogerős közbenső ítélete megállapította, azok kapcsán az I. r. alperes semmilyen ellenszolgáltatást nem teljesített; a felek közös gazdálkodása miatt ez nem is lett volna értelmezhető. Nem történt meg az ingatlan adásvételi szerződés kapcsán a 7.000.000,- Ft elszámolása, a felvett 13.000.000,- Ft kölcsönt nem kapta meg; ez az összeg a korábbi tartozásának csökkentésére került felhasználásra.

[7] Az I. r. alperes a kereset elutasítását kérte. Állította, hogy mindkét esetben teljesítette a szerződéses ellenszolgáltatást: az üzletrész vételárának megfizetését a volt felperes maga is elismerte; míg az ingatlan vételárából 600.000,- Ft-ot készpénzben fizetett meg, 12.400.000,- Ft-ot az Bank1 Nyrt. a kölcsönszerződés alapján utalt a volt felperesnek korábbi tartozása törlesztésére, az ingatlan tehermentesítésére. A vételárból 2.370.000,- Ft-ot önrészként fizetett meg.

[8] A II. r. alperes nem ellenezte a volt felperes tulajdonjogának az ingatlan adásvételi szerződés érvénytelensége miatti visszajegyzését, azzal, hogy a javára bejegyzett jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom az ingatlant továbbra is terheli. Előadta, hogy 2014. január 29-én az I. r. alperes részére 12.400.000,- Ft összegű kölcsönt folyósítottak, a folyósítás feltétele a vételárból 600.000,- Ft megfizetésének igazolása volt. A kölcsönből 2024. február 20-án fennálló teljes tartozás 13.951.544,- Ft.

[9] Az elsőfokú bíróság fellebbezett ítéletével kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I. r. alperesnek 600.000,- Ft-ot. Megkeresni rendelte a Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztályát, hogy a 600.000,- Ft megfizetésének igazolását követően az Helység1 belterület hrszlú ingatlan tulajdoni lapjáról az I. r. alperes (név1: sz. név1 Születési hely,dátum., an: név2, cím1) tulajdonjogát eredeti állapot helyreállítása jogcímén törölje és a felperes (Felperes3, sz. Születési hely,dátum4, an: név5, cím17) tulajdonjogát jegyezze be, továbbá kötelezte az I. r és a II. r. alpereseket az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés túsására.

Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg 500.000,- Ft-ot az I. r. alperesnek, míg ezt meghaladóan a keresetét elutasította.

Kötelezte az I. r. alperest 1.230.000,- Ft feljegyzett eljárási és 2.500.000,- Ft fellebbezési illeték államnak, míg 1.815.000,- Ft perköltség felperesnek megfizetésére.

Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg a II. r. alperesnek 126.682,- Ft perköltséget. Úgy rendelkezett, hogy ezt meghaladóan a peres felek maguk viselik az eljárás során felmerült költségeiket.

[10] A törvényszék abból indult ki, hogy a keresettel érintett szerződések érvénytelenséget jogerős közbenső ítélet állapította meg, így az ítélt dolognak minősül, ezért eljárása – a keresetről és az ellenkérelemről az 1/2020. (VI.28.) PK vélemény és a 2/2010. (VI.28.) PK vélemény alapján - az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonására irányult, figyelemmel az ügyben alkalmazandó, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 237. § (1) bekezdésének arra a rendelkezésére, miszerint érvénytelen szerződés esetében a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet kell visszaállítani.

[11] Kifejtette, hogy a 2/2010. (VI.28.) PK vélemény 7. pontja értelmében az eredeti állapot helyreállítása csak az I. r. alperestől kapott szolgáltatás visszaadására vonatkozik, míg további, az adásvételi szerződésekkel kapcsolatban felmerült, az adásvétel tárgyát érintő egyéb igényekre nem. Mivel a volt felperes és az I. r. alperes az adásvételi szerződésekkel kapcsolatban a volt felperes tulajdonjogára vonatkozó igényén kívül egyéb igényt nem érvényesítettek (I. r. alperes: P.20.483/2022/32., felperes: P.20.483/2022/34.), az adásvételi szerződések alapján a volt felperes részére nyújtott szolgáltatást határozta meg.

[12] A lefolytatott bizonyítás eredményeként azt állapította meg, hogy az I. r. alperes az ingatlan adásvételi szerződésben írt vételárból 600.000,- Ft megfizetését bizonyította. Azt az előadását, miszerint 7.000.000,- Ft vételár-részletet a szerződés megkötésekor átadott a felperesnek, nem támasztotta alá a szerződést készítő és ellenjegyző tanú ügyvéd tanúvallomása. A további 13.000.000,- Ft megfizetésére az I. r. alperes által felvett kölcsön útján került volna sor. A II. r. alperes nyilatkozata alapján 12.400.000,- Ft összegre – annak igazolása mellett, hogy az I. r. alperes megfizetett 600.000,- Ft összeget a felperesnek - 2014. január 9-én kölcsönszerződést kötött az I. r. alperessel, akinek a kölcsön összegét 2014. január 29-én folyósította. Arra azonban a perben nem merült fel adat, hogy az I. r. alperes ezt az összeget az adásvételi szerződés vételáraként megfizette-e a volt felperesnek, vagy azt a volt felperes fennálló tartozásának kiegyenlítésére használták-e fel. Ezért a volt felperes az adásvételi szerződés érvénytelensége következtében az Helységi belterület hrsz1 alatti ingatlan tulajdonjogának részére történő bejegyzésére az I. r. alperestől kapott ellenszolgáltatás (600.000,- Ft vételárrész) visszafizetését követően tarthat igényt.

[13] Az üzletrész adásvételi szerződés kapcsán az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy az I. r. alperes az 500.000,-Ft összegű vételárat megfizette a volt felperesnek, ezért ő – a szerződés érvénytelensége folytán - annak visszafizetésére köteles. A cégbíróság megkeresésére vonatkozó keresetét elutasította, arra hivatkozással, hogy ha a cégnyilvántartásba bejegyzett adat törvénytisztító, mert az üzletrész tulajdonosaként az I. r. alperest tünteti fel, akkor törvényességi felügyeleti eljárást kell lefolytatni a céggel szemben.

[14] A feljegyzett illeték és a perköltség viseléséről azon alapulóan határozott, hogy a felperes az I. r. alperessel szemben pernyertesnek, a II. r. alperessel szemben pervesztesnek bizonyult.

[15] Az elsőfokú ítélettel szembeni fellebbezésében az I. r. alperes elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára kötelezését, másodlagosan annak megváltoztatásával a volt felperest az ingatlan adásvételi szerződéshez kapcsolódóan 13.000.000,- Ft visszafizetésére kötelezését kérte. Kérte az üzletrész adásvételi szerződés kapcsán az 500.000,- Ft visszafizetésére kötelező rendelkezés mellőzését, mert az eredeti üzletrész természetben nem szolgáltatható vissza. Kérte a feljegyzett illeték és a perköltség megfizetésére kötelező rendelkezések mellőzését, végül a volt felperes első- és másodfokú perköltségben marasztalását.

[16] Kérte az elsőfokú ítélet elírásait kijavítani akként, hogy a neve helyesen Alperes1, a címe pedig nem cím1, illet ugyanis a perbeli ingatlan tulajdoni lapja sem tartalmaz.

[17] Álláspontja szerint az elsőfokú ítélet iratellenes, megalapozatlan, a törvényszék a beszerzett bizonyítékokat részben okszerűtlenül mérlegelte.

[18] Elsődleges fellebbezését arra alapította, hogy az elsőfokú bíróság megsértette a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. tv. (Pp.) 263. § (1) bekezdés [a tényállás szabad megállapításának elve], 279. § (1), (2) bekezdés [a bizonyítás eredményének mérlegelése], 325. § (3) bekezdés [a teljes bizonyító erejű magánokirat], 346. § (3), (5) bekezdés [az ítélet rendelkező része és indokolása] rendelkezéseit.

[19] Másodlagos fellebbezése körében az üzletrész adásvételi szerződés kapcsán előadta, hogy az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonására csak a társasági törvény és a cégeljárási szabályok szerint van lehetőség. Ha az utóbb érvénytelennek minősített üzletrész adásvételi szerződés teljesedésbe ment, nincs mód az eredeti állapot helyreállítására, a korábbi tag visszajegyzésére (Fővárosi Ítéltábla - ÍH.2013/3/131.). Az sem hagyható figyelmen kívül, hogy az üzletrész adásvételi szerződés megkötése után a társaság tovább működött, annak törzstőkéjét is felemelték, az üzletrész névértéke már 3.000.000,- Ft. Az eredeti üzletrész jogilag már nem létezik, azt az I. r. alperes természetben nem tudja visszaadni. Arra is hivatkozott, hogy a volt felperest 2024. szeptember 4-éig eltiltották az ügyvezetői tevékenységtől, így az ügyvezetői tisztség viselését sem tudná visszavenni.

[20] Állította, hogy az Helység1-i ingatlan vételárából további 12.400.000,- Ft-ot megfizetett. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem kézbesítette részére a II. r. alperes 2024. február 20-i nyilatkozata mellékletét, ezért nem tudta előadni korábban, hogy a II. r. alperes az általa igényelt 12.400.000,- Ft kölcsönt a volt felperes hitelszámlájára folyósította, és az ingatlan ebből került tehermentesítésre, majd ezen újabb hitel nyomán jegyezték be a II. r. alperes javára a jelzálogjogot, továbbá az elidegenítési és terhelési tilalmat.

[21] Kifejtette, hogy nem teljesíti az elsőfokú ítélet a szolgáltatások értékegyensúlya fenntartása elvét, mert a kölcsönből már megfizetett 4.400.000 Ft-ot, és terheli még további közel 14.000.000,- Ft, míg a volt felperes csak 600.000,- Ft-ot köteles részére megfizetni.

[22] Állította, hogy a volt felperes teljesítőképessége kétséges, és ezt az elsőfokú bíróság nem vizsgálta.

[23] Sérelmezte az elsőfokú ítéletnek az őt perköltség viselésére kötelező rendelkezését, mert a felperes – a szerződések érvénytelenségének megállapítására irányuló keresete kivételével – pervesztes lett.

[24] A felperések fellebbezési ellenkérelmükben az érdemben helyes elsőfokú ítélet helybenhagyását és az I. r. alperes másodfokú perköltségben marasztalását kérték.

[25] Előadták, hogy az I. r. alperes fellebbezésében részben az elsőfokú bíróság mérlegelő tevékenységét támadta, részben ítélt dolognak minősülő körülményekre vonatkozó hivatkozást adott elő, érdemi indokot azonban az elsőfokú bíróság jogszabálysértésére nem jelölt meg. A hivatkozott elírások legfeljebb az elsőfokú ítélet kijavítására adnak okot.

[26] Az elsőfokú ítélet alapján egyértelmű, hogy az Helység1 belterület hrszlú ingatlan vételárának visszatérítése jogcímén kell az I. r. alperes részére visszafizetniük 600.000,- Ft-ot.

[27] Az I. r. alperes az elsőfokú eljárásban nem kérte a fellebbezésében hivatkozott, a II. r. alperes által benyújtott folyósítási értesítő részletesebb ismertetését és a tárgyalás berekesztésére történt figyelmeztetésre sem tett újabb erre irányuló indítványt, így arra fellebbezésében sem hivatkozhat alappal. Az elsőfokú ítélet a II. r. alperes javára a perbeli ingatlanra bejegyzett jelzálogjogot nem érintette, az a perbeli ingatlanon továbbra is fennmarad.

[28] Amennyiben az I. r. alperes részére meg kellene fizetniük a perbeli ingatlant terhelő hitel összegét, illetőleg arra az ingatlant terhelő jelzálogjog alapján a II. r. alperes részére is kötelesek lennének, akkor ez lenne méltánytalan, nem pedig az ítélet rendelkezése.

[29] Kiemelték, hogy az elsőfokú bíróság a kereseti kérelem és ellenkérelem keretei között dönthetett és az I. r. alperes a 2023. november 15-én megtartott tárgyaláson úgy nyilatkozott, hogy ellenkérelmét a 2019. április 8-ára dátumozott P.20.394/2018/27. sorszámú beadvány szerint tartja fenn, abban pedig a fellebbezésében szereplő 13.000.000,- Ft megfizetését nem kérte. Ugyanígy nem kérte korábban a perbeli ingatlant terhelő, a II. r. alperes által nyújtott hitel törlesztőrészleteinek megfizetését sem, bár azt nem is tehette volna, hiszen az I. r. alperesnek az ingatlan bérbeadásából nagyobb összegű bevétele származott, mint amekkora a havi törlesztőrészletek összege volt.

[30] Az üzletrésszel kapcsolatban az elsőfokú bíróság a korábban megfizetett ellenérték visszatérítését rendelte el. Utaltak a volt felperes korábbi előadásaira arról, hogy az

I. r. alperes ténylegesen milyen összegekkel gazdagodott a perbeli gazdasági társaság bevételei, illetőleg értékesített anyagi eszközei kapcsán, így ténylegesen nekik lehetne további megtérítési igényük, nem pedig az I. r. alperesnek.

[31] Az I. r. alperes téves hivatkozásával szemben az elsőfokú ítélet nem azt mondta ki, hogy a perbeli társaság 500.000,- Ft névértékű üzletrészt kell természetben visszaadnia, hanem azt, hogy az üzletrész adásvételi szerződés – melynek érvénytelenségét a Győri Ítéltábla Pf.II.20.099/2021/8/I. sorszámú, 2021. szeptember 15-én jogerős közbenső ítélete állapította meg - alapján kapott szolgáltatást: 500.000,- Ft vételárat kell az I. r. alperes részére visszafizetniük.

[32] Mivel a volt felperes időközben elhunyt, így annak nincs jelentősége, hogy őt korábban az ügyvezetői tevékenység végzésétől eltiltották.

[33] Az I. r. alperesnek teljesítőképességükre vonatkozó aggályai sem foghatnak helyt, hiszen az általuk az elsőfokú ítélet szerint visszatérítendő összegek nem érik el az I. r. alperes által a részükre fizetendő perköltség összegét, így azt akár beszámítással is teljesíteni tudják.

[34] Helyes volt az elsőfokú bíróságnak az a megállapítása is, hogy az I. r. alperes pervesztesnek minősült.

[35] A II. r. alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

-,-

[36] Az ítéltábla azt követően, hogy a felperes jogutódaiként a perbe lépésüket engedélyezte, Pf.II.20.172/2024/13/I. számú végzésével az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inytv.) 58. § (1) bekezdésben írtakra figyelemmel felhívta a felpereseket, hogy helyezzenek elnöki letétbe személyenként 150.000,- Ft-ot a Győri Ítéltábla Gazdasági Hivatalánál. A felperesek a felhívásnak eleget tettek; a letétbe helyezett összegeket a Győri Ítéltábla Gazdasági Hivatala EL00006/2025. letéti számon és EL00007/2025. letéti számon kezeli.

[37] A másodfokú eljárás során az ítéltábla a Pf.II.20.172/2024/25. tárgyalási jegyzőkönyvben foglaltak szerint a Pp. 373. § (5) bekezdés harmadik fordulata alapján anyagi pervezetés körében arról tájékoztatta a felpereseket, hogy a perbeli érvénytelen ingatlan adásvételi szerződés jogkövetkezményeinek levonása körében a jogelődjük keresetétől szükséges eltérniük abból az okból fakadóan, hogy ők maguk – mint a volt felperes örökösei – nem támaszthatnak igényt arra, hogy a bíróság elrendelje eredeti állapot helyreállítása címén az ingatlan-nyilvántartási ügyben eljáró hatóság megkeresésével tulajdonjoguk bejegyzését. Nem hagyható figyelmen kívül az sem, hogy a hagyatéki eljárásról szóló 2010. évi XXXVIII. törvény (Het.) 6. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a hagyatéki átadása közjegyzői hatáskörbe tartozik.

[38] A felperesek a Pf.II.20.172/2024/26. számú iratukban az ingatlan adásvételi szerződést érintő keresetüket - látszólagos tárgyi keresethalmazatként, eshetőleges kereseti kérelmekként - a következők szerint megváltoztatták.

[39] Elsődlegesen a régi Ptk. 237. § (1) bekezdése, 598. §-a, továbbá az Inyvtv. 34. § (1) bekezdése és (2) bekezdésének a) pontja alapján kérték, hogy az ítéltábla az eredeti állapotot oly módon állítsa helyre, hogy anyagi jogi alapon bekövetkezett jogutódlásukra figyelemmel keresse meg az illetékes földhivatalt az örökléssel megszerzett tulajdonjoguknak az Helység1 belterület hrsz.1 alatti ingatlanra vonatkozóan, felperesenként ¼-ed arányú, öröklés jogcímen történő bejegyzése, valamint az I. r. alperes tulajdonjogának törlése érdekében. Kérték továbbá, hogy a másodfokú bíróság az alpereseket kötelezze az Helység1 belterület hrsz.1ú ingatlan vonatkozásában a fenti tulajdonjog bejegyzés tülésére. Előadták, hogy az anyagi jogi alapon bekövetkezett jogutódlásra figyelemmel, a jogelődjük tulajdonjogára hivatkozással kéri az örökléssel megszerzett tulajdonjoguk megfelelő arányban történő bejegyzését öröklés jogcímen a korábban csatolt öröklési bizonyítvány alapján. Arra hivatkoztak, hogy a régi Ptk. 598. §-a szerint az ember halálával hagyatéka, mint egész száll az örökösre. Eszerint a halál tényével megszűnik az ember jogalanyiséga: jogokat és kötelezettségeket többé nem szerezhet, a halála időpontjában fennálló jogai és kötelezettségei pedig - ha azok a halállal nem szűntek meg (mint például a haszonélvezeti jog) – hagyatékként, mint egész szállnak át öröklés útján a jogutódra.

[40] Másodlagosan a régi Ptk. 237. § (1) bekezdése, továbbá az Inyvtv. 34. § (1) bekezdése és (2) bekezdésének a) pontja alapján kérték, hogy az ítéltábla - tekintettel arra, hogy a Győri Ítéltábla Pf.II.20.099/2021/8/I. számú jogerős közbenső ítélete megállapította, hogy a 2013. október 14-én az Helység1i hrsz.1ú lakóház és udvar megjelölésű ingatlan átruházására létrejött adásvételi szerződés érvénytelen - az eredeti állapotot oly módon állítsa helyre, hogy az Helység1 belterület hrsz.1 alatti ingatlan vonatkozásában az illetékes földhivatalt keresse meg a jogelődjük, a volt felperes tulajdonjogának 1/1-ed arányban történő bejegyzése, valamint az I. r. alperes tulajdonjogának törlése érdekében. Továbbá kérték az alpereseket az Helység1 belterület hrsz.1 alatti ingatlan vonatkozásában a fenti tulajdonjog bejegyzés tülésére kötelezni. Arra hivatkoztak, hogy a volt felperes tulajdonjogának bejegyzését kéri, azzal, hogy a bejegyzést követően, hagyatéki eljárás keretében kívánják a tulajdonviszonyokat véglegesen rendezni.

[41] Harmadlagosan - arra az esetre, ha a bíróság szerint elhunyt személy tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére nincs lehetőség, tehát marasztalást nem kérhetnek a perben - a régi Ptk. 237. § (1) bekezdése, 598. §-a alapján annak megállapítását kérték, hogy az Helység1i hrsz.1ú ingatlan a volt felperes hagyatékához tartozik, azon 1/1-ed arányú tulajdonjoga áll fenn, azzal, hogy a jogerős ítélet birtokában hagyatéki eljárást fognak kezdeményezni. Álláspontjuk szerint harmadlagos – megállapítási - keresetük vonatkozásában jogvédelemre szorulnak, mert az elsődleges és másodlagos kereseteik elutasítása esetére ez a lehetőségük marad arra, hogy a perbeli ingatlan tulajdonjoga iránti igényüket hagyatéki eljárás során érvényesíthessék.

[42] Fenntartották, hogy hogy az I. r. alperesnek az ingatlannal kapcsolatosan megtérítési igénye nem lehet. A II. r. alperes 2014. január 29-én 12.400.000,- Ft kölcsönt folyósított, azonban 2024. február 20-án is még 13.951.544.-Ft. tartozás állt fenn. A II. r. alperes korábban benyújtott tájékoztatása szerint az I. r. alperes 2023. évig 3.816.508,- Ft-ot -

átlagosan havi 50.000 Ft-ot - fizetett meg kölcsöntörlesztésként, azonban 2015. júliusától havonta 130.000,- Ft összegű bérleti díjhoz jutott az ingatlan révén, így valójában nekik lehetne megtérítési igényük.

[43] A perbeli ingatlant terhelő hitel megfizetését sem kérheti alappal az I. r. alperes, mert az ennek helyt adás esetén azt duplán kellene megfizetniük; egyrészt az I. r. alperes, másrészt a II. r. alperes felé, mivel az továbbra is terhelné az ingatlant. Kiemelték, hogy a kérdéses hitelösszeget nem a néhai felperes kapta, hanem azt a korábbi, az ingatlant terhelő hitel végtörlesztésére fordították az érvénytelen szerződés megkötésekor, azért, hogy létrejöhessen az érvénytelen szerződés szerinti tulajdonosváltás. A hitel kezelése nagyszülőjük, így annak megfizetése nekik is érdekükben áll, amellett, hogy az ingatlan tehermentesítése nélkül annak hasznosítása is ellehetetlenül.

[44] Hangsúlyozták, hogy az általuk letétbe helyezett 600.000,- Ft I. r. alperes részre történő megfizetésével, azaz az általa nyújtott szolgáltatás visszatérítésével a szolgáltatások egyenértékűsége fennmarad, és senki sem gazdagodik jogalap nélkül az eredeti állapot helyreállításával.

[45] Rámutattak, hogy az I. r. alperes az elsőfokú eljárásban nem terjesztett elő további, elszámolási, megtérítési igényt, illetve azt a 2023. november 15-i tárgyaláson visszavonta (P.20.483/2022/32. számú jegyzőkönyv 2. oldal második bekezdés), így arra a per jelen szakaszában már nincs lehetősége.

[46] Az ítéltábla a keresetváltoztatást Pf.II.20.172/2024/27. számú végzésével engedélyezte.

[47] Az I. r. alperes a megváltoztatott kereset ismeretében is fenntartotta fellebbezését, elsődlegesen az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, másodlagosan annak megváltoztatásával a felperesek 13.000.000,- Ft megfizetésére kötelezését kérte az eredeti állapot helyreállítása körében.

[48] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy a II. r. alperes a volt felperes részére teljesítette a folyósított kölcsön összegét, mint a vételár részét, ezért a ténylegesen teljesített vételárat és egyéb ráfordításokat is meg kell fizetniük a felpereseknek; a szolgáltatásokat kölcsönösen és egyidejűleg kell visszatéríteni. A 2014. január 9-én kelt 21022/Ü/15/2014/1 számú közjegyzői okirat szerint 12.400.000,- Ft-ot az eladó bankszámlájára folyósított a pénzügyintézet. Ebből az állapítható meg, hogy a volt felperes bankszámlájára került a vételárrészlet átutalásra, az pedig a per szempontjából irreleváns, hogy ezt az összeget ő mire használta fel. Fenntartotta, hogy a volt felperes a teljesítőképességét sem igazolta.

[49] Előadta, hogy az Bank1 Nyrt. 2026. január 10-én 10.698.092,- Ft összegű kölcsöntartozást tartott nyilván, ő maga pedig 2014. óta összesen 8.847.927,- Ft összegű befizetést teljesített. Emellett az ingatlan után 2014. január 29-étől 2025. január 6-áig összesen 33.000,- Ft összegű kommunális adót fizetett meg, továbbá a hitelszerződés miatt kénytelen volt lakásbiztosítást is kötni, melynek díját összesen 490.863,- Ft összegben szintén

ő fizette 2014. és 2025. között. Az eredeti állapot helyreállítása során a felpereseknek ezen összegeket szintén meg kell fizetniük. Előadta még, hogy 800.000,- Ft vagyónátruházási illetéket is megfizetett.

[50] A II. r. alperes a megváltoztatott keresetnek helyt adást – annak hangsúlyozása mellett, hogy a felpereseknek nincs és nem is volt tehermentes tulajdonszerzésre irányuló keresetük - nem ellenezte, amennyiben a javára az Helység1 belterület hrszlú ingatlanra bejegyzett jelzálogjog, valamint az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom a teljes ingatlant továbbra is terheli.

[51] Kifejtette, hogy a régi Ptk. 256. § (1) bekezdéséből következően főszabályként a zálogtárgy tulajdonjogának változása nem érinti a zálogjog fennállását. A zálogjog a követeléshez kapcsolódik, annak megszűnése vagy elévülése [rég Ptk. 264. § (1) bekezdése] eredményezheti még a zálogjog megszűnését/korlátozását. A perbeli esetben azonban erről nincs szó, az ingatlanra bejegyzett jogai alapjául szolgáló kölcsönkövetelése jelenleg is fennáll, ezért arról a javára bejegyzett jelzálogjog törlésére, módosítására nincs lehetőség. Az ügyvédi munkadíjat a 2022. május 5-én kelt előkészítő iratához csatolt megbízási szerződés alapján kérte megállapítani, azzal, hogy a jogi képviselő Áfa fizetésére köteles. A felperesek keresetváltoztatásának tanulmányozásával, valamint az arra vonatkozó ellenkérelem elkészítésével szükségszerűen felmerült ügyvédi tevékenységet 2,5 órában jelölte meg, így másodfokú perköltségként 52.500.-Ft+Áfa összeg megfizetését kérte.

[52] Az ítéltábla az elsőfokú ítéletben megállapított tényállást az alábbiakkal kiegészíti:

[53] A Kúria, mint felülvizsgálati bíróság Gfv.VI.30.542/2021/4. számú közbenső ítéletével a Győri Ítéltábla Pf.II.20.099/2021/8/I. számú jogerős közbenső ítéletét hatályában fenntartotta.

[54] A II. r. alperes az I. r. alperesnek nyújtott kölcsönből 2026. január 10-én 10.698.092,- Ft kölcsöntartozást tartott nyilván.

[55] A Győri Törvényszék Cégbíróhága a 2025. június 24-én kelt Cg.cégjegyzékszám2/91. számú végzésével a Cg.cégjegyzékszám2 cégjegyzékszámra bejegyzett cég1Zrt. "végelszámolás alatt" céget annak egyszerűsített végelszámolással megszűnésére tekintettel 2025. június 24-én a cégnyilvántartásból törölte.

[56] A fellebbezés alaptalan.

[57] Az elsőfokú bíróság a tényállást a fenti kiegészítéssel helyesen állapította meg, és érdemben helyes döntést hozott. Az ítéltábla az érvénytelen ingatlan adásvételi szerződés jogkövetkezményeit érintően kifejtett jogi álláspontjával egyetértett, míg az üzletrész adásvételi szerződéssel kapcsolatos ítéleti rendelkezés megváltoztatására az elsőfokú ítélet meghozatala után bekövetkezett körülmények miatt került sor.

[58] Az ítéltábla a fellebbezésben írtak kapcsán a következőket emeli ki.

[59] Az ingatlan adásvételi szerződés kapcsán az elsőfokú bíróság a bizonyítékok okszerű mérlegelésével jutott arra, hogy a volt felperesnek azzal az előadásával szemben, miszerint a pénzt az ingatlan tehermentesítésére, a meglevő hitel kiváltására fordították, az I. r. alperes nem tudta bizonyítani, hogy a felvett 12.400.000,- Ft kölcsönt a vételár részbeni kiegyenlítésére fizette meg.

[60] Az I. r. alperes a fellebbezéshez mellékelte közjegyzői okiratba foglalt kölcsönszerződést a perben korábban nem csatolta, így arra új bizonyítékként nem hivatkozhat a Pp. 373. § (3) bekezdés értelmében. A folyósítási értesítőt a II. r. alperes az elsőfokú eljárásban 2024. február 20-án csatolta P.20.483/2022/38. szám alatt. Az iratról az elsőfokú bíróság a 2024. március 5-i tárgyaláson tájékoztatást adott (42. számú jegyzőkönyv), azonban az I. r. alperes nem tett rá nyilatkozatot. A 32. számú jegyzőkönyvben a 2. oldal utolsó bekezdésében az I. r. alperesi képviselő ezt nyilatkozta: „12.400.000,- forintot az Bank1 kölcsönszerződés alapján utalt a felperesnek korábbi tartozásának törlesztésére, az ingatlan tehermentesítésére”.

[61] Nem volt továbbá figyelmen kívül hagyható, hogy az I. r. alperes a P.20.483/2022/32. számú jegyzőkönyv 2. oldalán tett nyilatkozata szerint az ellenkérelmét a 2019. április 8-ára dátumozott P.20.394/2018/27. sorszámú beadvány szerint tartotta fenn, ami a szerződések érvénytelenségének vitatásán kívül az igények egységes elbírálására, a volt felperes tulajdonjogának jövőbeni bejegyzésére, illetve a volt felperes teljesítőképességére vonatkozott. Előadta továbbá, hogy „mivel a felperesnek nincsen érvényes keresetváltoztatása, így a 2023. február 28. napjára keltezett P.20.483/2022/10. sorszámú iratunk megnevezésével egyezően csak egy nyilatkozat. Az abban megjelölt összegeket I. r. alperes nem követeli a felperestől. (...) A 2023. február 28. napján kelt beadványt viszonykeresetként nem kívántam előterjeszteni”.

[62] A volt felperes jogutódai teljesítőképességüket a másodfokú eljárásban igazolták, az ítéltábla felhívásának eleget téve az I. r. alperes javára visszatérítendő pénzösszeget bírósági letétbe helyezték.

[63] A volt felperes halálát követően perbelépett felpereseknek a másodfokú eljárásban megváltoztatott keresetei közül az elsődleges kereset alapos.

[64] Az elhunyt jogelőd volt felperes halálával elvesztette a jogképességét, ezért tulajdonjogának visszaállítására nem volt lehetőség. Az anyagi jogi alapon bekövetkezett jogutódlásra figyelemmel - a jogelőd tulajdonjogára hivatkozással - a perbelépett jogutódok az örökléssel megszerzett tulajdonjoguk bejegyzését kérhették [rég. Ptk. 17. § (1)-(3) bekezdés, 237. § (1) bekezdés].

[65] Az ítéltábla a hagyaték tárgyáról, a perbeli ingatlanról is dönthetett. A Kúria Pfv.21.495/2015/3. számú precedensképes határozatának [44] bekezdésében kimondta: „(...) az öröklési szerződés érvényességének megállapítása iránti perekben előterjeszthető keresetekkel összefüggésben a Kúria - a teljesség érdekében - a hagyatéki eljárás szerepét

illetően utal arra: Erre irányuló kereset alapján a bíróság a hagyaték tárgyainak sorsáról is rendelkezhet, ha azonban a per tárgya kizárólag a végintézkedés érvénytelenségének - és annak relatív hatálya folytán a felperes örökös minőségének - megállapítása, és az örökös személye a bíróság jogerős ítéletével megállapításra kerül, ezt követően a hagyatékot a megfelelő örökösnek már nem a bíróság, hanem a közjegyző adja át {Emlékeztető a Civilisztikai Kollégiumvezetők 2013. május 8-10. napján tartott Országos Tanácskozásáról [Kúriai Döntések (BH) 2013/8., 845-847. oldalak IX/2.]}." Mivel a jelen pernek nem volt tárgya a végintézkedés érvénytelensége, az ítéltábla a volt felperes hagyatékába visszakerülő ingatlan esetében rendelkezett a felperesek tulajdonjogának bejegyzéséről – a volt felperes közbenső megszerzésére utalással -, egyidejűleg az I. r. alperes tulajdonjogának törléséről. Az eredeti állapot visszaállítása a II. r. alperes javára bejegyzett jogokat nem érintette.

[66] Az elsőfokú ítélet rendelkező részének szövegpontosítását szükségessé tette azonban egyrészt az időközben hatályba lépett Inyvt., másrészt a felperes perbeli jogutódlása. Az I. r. alperes ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjogának törlése, és a felperesek tulajdonjogának bejegyzése elrendeléséről az Inyvt. 34. § (2) bekezdés a) pontja, 58. § (1) bekezdése, 35. § (1) bekezdése, 37. § (1) bekezdése alapján határozott, valamint az ítélet rendelkező részét kiegészítette a bejegyzéshez szükséges egyes azonosító adatokkal. Az ítélet rendelkező része tartalmazza az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 143. §-ban írt adatokat.

[67] Az ugyancsak érvénytelen üzletrész adásvételi szerződés tekintetében az eredeti állapot helyreállítását illetően az ítéltábla a következőkre mutat rá.

[68] A cég1Zrt. "végelszámolás alatt" gazdasági társaságot 2025. júniusában végelszámolást követően a cégjegyzékből törölték, ezzel a cég jogutód nélkül megszűnt [a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:48. § (1) bekezdés]. Emiatt az eredeti állapot helyreállításáról már nem lehet szó, a vevő I. r. alperes semmilyen módon nem képes visszaadni a kapott szolgáltatást, a színlelt szerződéssel megvett üzletrészt. Az érvénytelenség jogkövetkezményeiről szóló 1/2010. PK vélemény 6. pontja szerint, ha a szerződéskötés előtt fennállt helyzet visszaállítása – akár eredeti, akár utólagos irreverzibilitás folytán – nem lehetséges vagy nem célszerű, és a szerződés érvényessé sem nyilvánítható, a bíróság a szerződést a határozathozatalig terjedő időre hatályossá nyilvánítja és rendelkezik az esetleg ellenszolgáltatás nélkül maradt szolgáltatás ellenértékének pénzbeli megtérítéséről. A PK vélemény ugyanakkor arra is kitér, hogy a régi Ptk. 237. § (2) bekezdés szerinti határozathozatalig történő hatályossá nyilvánítás jogintézménye olyan esetekben jelent alkalmas eszközt a bíróság számára a felek érvénytelen jogviszonyának a rendezésére, amikor az eredeti állapot nem állítható helyre és a szerződés érvényessé sem tehető, tehát az érvénytelenség egyik elsődleges jogkövetkezménye sem alkalmazható. Ilyen esetekben a bíróság a hatályossá nyilvánítással voltaképpen elismeri a bekövetkezett tényhelyzetet és ex nunc hatállyal a jövőre nézve rendezi a felek jogviszonyát, amennyiben rendelkezik az esetleg ellenszolgáltatás nélkül álló szolgáltatás ellenértékének az elszámolásáról. Erre akkor van szükség, ha a szerződés alapján az egyik fél már teljesített, az ellenszolgáltatás teljesítésére azonban még nem került sor. A pénzbeli megtérítésre ugyanis csak akkor kerülhet sor, ha ennek hiányában a fél jogalap nélkül gazdagodna, ami akkor áll fenn, ha a fél a saját szolgáltatását még nem (vagy csak részben) teljesítette, miközben a másik fél már teljesített. Ha azonban a felek az érvénytelen szerződés alapján kölcsönösen teljesítettek, és sem az eredeti állapot természetbeni helyreállítására, sem a szerződés érvényessé nyilvánítására nincs

mód, akkor az érvénytelenség megállapításán túlmenően a bíróságnak nincs miről rendelkeznie, hiszen nincs ellenszolgáltatás nélkül álló szolgáltatás.

[69] A perbeli üzletrész adásvételi szerződés esetében a fenti utolsó mondat szerinti helyzet következett be. A felek az érvénytelen szerződés alapján kölcsönösen teljesítettek, viszont a cég időközben bekövetkezett törlése miatt az üzletrész tulajdonjogának a felperesek részére visszaadása már nem lehetséges, az érvénytelenség jogkövetkezménye nem vonható le, ezért az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával ezen kereset elutasításának volt helye.

[70] A fellebbezés alaptalanul sérelmezte az elsőfokú ítéletnek a perköltséggel kapcsolatos döntését is, mert a törvényszék a volt felperes által előadott összegben határozta meg az eredeti állapot helyreállítása körében a visszatérítendő szolgáltatások mértékét, így helyes volt az az álláspontja, hogy a volt felperes pernyertesnek minősült.

[71] A fentiek miatt az ítéltábla a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú ítéletnek az ingatlan adásvételi szerződés kapcsolatos rendelkezését - a jelzett szövegmódosítással - helybenhagyta, míg az üzletrész adásvételi szerződéssel kapcsolatos rendelkezését megváltoztatta.

[72] Az ítéltábla a felperesek másodfokú eljárásra felszámított perköltségét alaposnak találta, ugyanis az üzletrész adásvételi szerződéssel kapcsolatos kereset elutasítása az I. r. alperes magatartása miatt következett be, hiszen ő döntött a per folyamatban léte alatt a cég végelszámolás útján való megszüntetéséről. A felperesek az ügyvédi munkadíjat a jelen perben még alkalmazandó, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (régi Ükr.) 3. § (2) bekezdése alapján számították fel. A fellebbezéssel érintett pertárgyérték az ingatlan adásvételi szerződés kapcsán 12.400.000,- Ft, amihez hozzá kell számítani az üzletrész adásvételi szerződés vonatkozásában megállapított 500.000,- Ft marasztalási összeget, amelyre szintén kiterjedt az I. r. alperes fellebbezése. Ennek megfelelően a másodfokú pertárgyérték 12.900.000,- Ft, ami alapján a régi Ükr. 3. § (2) bekezdés b) pontja szerint összesen 587.000,- Ft másodfokú perköltség megfizetésére köteles az eredménytelenül fellebbező I. r. alperes, hivatkozással a Pp. 83. § (1) bekezdésére.

[73] Az I. r. alperes fellebbezése az ingatlan adásvételi szerződés kapcsán arra irányult, hogy az elsőfokú ítéletben rögzített 600.000,- Ft helyett 13.000.000,- Ft-ot legyen köteles visszafizetni neki a volt felperes. Ezen ítéleti rendelkezés esetében a fellebbezési pertárgyérték 12.400.000,- Ft, a fizetendő fellebbezési illeték pedig az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. (Itv.) 46. § (1) bekezdése szerint 992.000,- Ft lenne. A teljes fellebbezési pertárgyérték után számított 1.032.000,- Ft fellebbezési illetékből az I. r. alperes csak 88.000,- Ft-ot fizetett meg, így a különbözetet az Itv. 83. § (1) alapján meg kell fizetnie.

[74] A II. r. alperes a másodfokon megváltoztatott keresetre tett ellenkérelmében ugyan felszámított perköltséget, de az nem illeti meg, mert a megváltoztatott kereset eredményesnek bizonyult; annak a teljesítését a II. r. alperes nem is ellenezte.

Győr, 2026. január 29.

Dr.Szabó Péter s.k.

a tanács elnöke

Dr.Kovács Zsolt s.k.

előadó bíró

Dr.Konarik Attila s.k.

bíró