

...

Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 6.Pf.20.359/2025/10.

A felperesek:

I.r. felperes I. rendű

I.r. felperes címe

II.r. felperes II. rendű

II.r. felperes címe

A felperesek képviselője:

Dr. Mérei Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Mérei Balázs ügyvéd) az I-II. rendű felperesek képviselőjében, ügyvéd címe

Az alperesek:

I.r. alperes I. rendű

I.r. alperes címe

II.r. alperes II. rendű

II.r. alperes címe

Az alperesek képviselője:

Kosik Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kosik Barbara ügyvéd) az I-II. rendű alperesek képviselőjében, ügyvéd címe

A per tárgya:

szerződés érvénytelenségének megállapítása és ingatlan-nyilvántartási feljegyzés törlése

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 34.P.23.079/2023/28. számú ítélet

A fellebbezést benyújtó fél: I-II. rendű alperes (30., 33. sorszám alatt)

Ítélet

Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. és a II. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az I. és a II. rendű felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 1.270.000 (egymillió-kétszázhetvenezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] Az I. rendű felperes mint hitelező, zálogjog és vételi jog jogosult, a cég1 Kft. mint adós és az I. rendű alperes mint vételi jog és zálogjog kötelezett között 2021. december 16. napján kölcsön-, zálog- és vételi jogot alapító szerződés (a továbbiakban: kölcsönszerződés) jött létre.

[2] A kölcsönszerződés alapján az I. rendű felperes 400.000.000 forint kölcsönt folyósított az adósnak, aki azt 2022. április 30. napjáig volt köteles visszafizetni az I. rendű felperesnek. A kölcsönszerződés rögzítette, hogy az I. rendű alperes kizárólagos tulajdona a település, helyrajzi szám2. alatt nyilvántartott ingatlan, amelyen az adós kölcsönszerződésből eredő tartozásának a fedezetéül a tartozás összege erejéig jelzálogjogot alapítottak

figyelemmel arra is, hogy 800.000.000 forint keretösszeg erejéig a Bank Zrt. javára már keretbiztosítéki jelzálogjog volt bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba. A szerződés 5. pontjában az I. rendű alperes vételi jogot engedett az ingatlanon az I. rendű felperesnek.

[3] 2021. december 16. napján az I. r. felperes mint jelzálog jogosult és az I. r. alperes mint jelzálogjog kötelezett között jelzálogszerződés jött létre (a továbbiakban: jelzálogszerződés), amellyel az I. rendű felperes kölcsönszerződésből eredő követelésének a biztosítása céljából a felek jelzálogjogot alapítottak az I. r. alperes tulajdonában lévő, település., helyrajzi szám. alatt nyilvántartott, ingatlan címe szám alatti lakóház, udvar, garázs megjelölésű ingatlanon (a továbbiakban: ingatlan).

[4] A jelzálogszerződés 2.5. pontjában az I. r. alperes hozzájárult ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjog, továbbá az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésre kerüljön az I. r. felperes mint jelzálogjogosult javára. A jelzálogszerződés 2.6. pontja szerint az I. r. felperes kielégítési joga a teljesítés elmulasztása esetén a zálogjoggal biztosított követelés esedékessé válását követően, 2022. május 1. napján nyílik meg. A kielégítési jog gyakorlása az I. r. felperes választása szerint bírósági végrehajtás útján, vagy a zálogtárgy I. r. felperes általi – legalább nettó 500.000.000 forint vételáron történő – értékesítésével, vagy a zálogtárgy tulajdonjogának a jelzálogjogosult által történő megszerzése útján történhet.

[5] A kormányhivatal Földhivatali Főosztálya a 2022. február 24. napján kelt határozatával bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba az I. r. felperes javára a jelzálogjogot és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalmat.

[6] Az adós nem tett eleget a kölcsönszerződés alapján fennálló fizetési kötelezettségének. Az I. r. felperes a 2023. július 5-én kelt levelében arról értesítette az I. r. alperest, hogy a kölcsöntartozás vissza nem fizetésére tekintettel értékesíteni kívánja a biztosítéki ingatlant.

[7] Az I. r. alperes 2023. július 14-én keresetet terjesztett elő a jelen per I. r. felperese ellen a jelzálogszerződéssel létrejött jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom törlése iránt. A Fővárosi Törvényszéken a 17.P.21.862/2023. számon folyamatban volt perben az ítéletével elutasította a keresetet. A Fővárosi Ítéltábla a 7.Pf.20.611/2023/6. számú ítéletével helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletét, a Kúria pedig a Pfv.V.20.880/2024/2. számú végzésével visszautasította a jogerős ítélet felülvizsgálatnak engedélyezése iránti kérelmet.

[8] A II. r. alperes 2023. július 18. napjáig az I. r. alperes kizárólagos tulajdonában és ügyvezetése alatt állt, ezt követően a II. r. alperes üzletrészének 80%-os tulajdonosa az cég2 Zrt. lett, míg az I. r. alperes 20 %-ban maradt tulajdonos, és ő maradt a II. rendű alperes

ügyvezetője. 2024. augusztus 9. napjától kezdődően a II. r. alperes kizárólagos tulajdonosa az cég2 Zrt.

[9] 2023. augusztus 17. napján az I. r. alperes mint eladó és a II. r. alperes mint vevő között ingatlan adásvételi szerződés jött létre, amellyel az I. r. alperes a Fővárosi Törvényszék előtt 17.P.21.862/2023. számon folyamatban lévő per kimenetelétől függő hatállyal eladta, a II. rendű alperes pedig bruttó 700.000.000 forint vételár ellenében megvásárolta az I. r. alperes és a családtagjai által lakott ingatlan címe szám alatti ingatlant. A kormányhivatal Földhivatali Főosztálya a 'I' számú határozattal a II. r. alperes javára feljegyezte az ingatlan-nyilvántartásba a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényét.

[10] Az alperesek között létrejött szerződés 3.2. pontja szerint a vételár megfizetése az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett terheknek az ingatlan-nyilvántartásból való törlését követő 30 napon belül esedékes egy összegben, banki átutalás útján. Az adásvételi szerződés 4.1. pontja szerint az I. r. alperes mint eladó fenntartotta az ingatlanon fennálló tulajdonjogát a vételár hiánytalan megfizetéséig, de feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adta ahhoz, hogy a tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön. A szerződés 5.1. pontjában a szerződő felek megállapodtak abban, hogy a vevő a vételár megfizetésére megállapított határidő lejártáig bármikor jogosult egyoldalú írásbeli nyilatkozatával elállni a szerződéstől.

[11] 2023. október 13. napján az I. r. alperes mint eladó – aki helyett és nevében a jelzálogszerződés alapján az I. r. felperes járt el –, a II. r. felperes mint vevő és az I. r. felperes mint jelzálog jogosult között a ingatlan címe szám alatti ingatlan tulajdonjogának az átruházására irányuló adásvételi szerződés jött létre. A II. r. felperes a szerződés alapján 2023. október 16. napján az ingatlan teljes vételárát, bruttó 575.000.000 forintot megfizette az I. r. felperesnek mint jelzálogjog jogosultnak.

[12] A II. rendű felperes a 2023. október 13. napján létrejött adásvételi szerződés alapján a tulajdonjogának a bejegyzése iránti kérelmet nyújtott be az ingatlanügyi hatósághoz. kormányhivatal Földhivatali Főosztálya 2023. október 26. napján hiánypótlási felhívást bocsátott ki a II. r. felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmével kapcsolatosan, amelyben kérte csatolni a II. r. alperes mint a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének jogosultja hozzájáruló nyilatkozatát, továbbá az I. r. felperes mint az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjának a hozzájáruló nyilatkozatát a II. rendű felperes tulajdonjogának a bejegyzéséhez.

[13] A II. rendű felperes nem tett eleget a felhívásnak, nem nyújtotta be a II. r. alperes hozzájáruló nyilatkozatát. A kormányhivatal Földhivatali Főosztálya a 2023. november 28. napján kelt határozatával az alperesek között létrejött adásvételi szerződés hatálytalanságának a megállapítása iránti per megindításának az igazolására hívta fel a II. rendű felperest, majd

függesztette a II. rendű felperes tulajdonjogának a bejegyzése iránti földhivatali eljárást a jelen per jogerős befejezéséig, amely tényt a tulajdoni lap III/10. pontja tartalmazza.

[14] Az ingatlan tulajdoni lapján széljegyként szerepel – többek között – 2023. október 18-ai dátummal a II. r. felperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme, 2024. november 28-ai dátummal elidegenítés és terhelési tilalom, valamint az I. r. felperes jelzálogjog törlése iránti kérelme és 2025. február 5-ei dátummal a II. r. alperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme.

[15] Az I. és a II. r. felperesek a keresetükben elsődlegesen annak a megállapítását kérték, hogy az alperesek között létrejött adásvételi szerződés a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:92. §-a alapján érvénytelen, mert az színlelt.

[16] A másodlagos keresetükben abból az okból kérték az alperesek között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítását a Ptk. 6:95. §-a alapján, hogy az alperesek a jogszabály megkerülésével kötötték meg a szerződést.

[17] Abban az esetben, ha az alperesek között létrejött adásvételi szerződés bármely okból érvénytelen, akként kérték levonni az érvénytelenség jogkövetkezményét, hogy a bíróság keresse meg a kormányhivatal Földhivatali Osztályát, hogy törölje az ingatlan-nyilvántartásból az ingatlan tulajdoni lapjára a II. r. alperes mint jogosult javára feljegyzett tulajdonjog fenntartással történő eladás tényét, és az alpereseket kötelezze ennek a tűrésére.

[18] Kifejtették, hogy az I. r. alperes kijátszotta az I. r. felperes javára alapított jelzálogjogot és az annak biztosítására kikötött elidegenítési és terhelési tilalmat, mert az ingatlan eladásával a Ptk. 1:3. §, 1:5. §-ába, továbbá az 5:31. §-ába, az 5:32. §-ába, az 5:34. §-ába, az 5:131. §-ába, az 5:135. §-ába, valamint az 5:169. §-ába ütközően el kívánta lehetetleníteni az I. rendű felperesnek az ezekből a jogokból eredő jogosultságai gyakorlását.

[19] A harmadlagos keresetük annak a megállapítására irányult, hogy az alperesek között létrejött adásvételi szerződés a Ptk. 6:116. § (1) bekezdése alapján hatálytalan. Kérték, hogy szerződés hatálytalanságának a jogkövetkezményeként a bíróság rendelje el a II. rendű alperes javára bejegyzett tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének a törlését az ingatlan-nyilvántartásból, az alpereseket kötelezze ennek a tűrésére, valamint - ha törlési kereset előterjesztésére nincs lehetőség -, akkor állapítsa meg, hogy az I. r. felperes által képviselt I. rendű alperes mint eladó és a II. r. felperes mint vevő között létrejött adásvételi szerződés megkötéséhez, illetve a II. r. felperes 1/1 arányú tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez nem szükséges a II. r. alperes hozzájárulása.

[20] A negyedlegesen keresetükben a felperesek az alperesek között létrejött adásvételi szerződés I. r. felperessel szembeni relatív hatálytalanságának a megállapítását kérték. Kérték továbbá, hogy a szerződés részleges hatálytalanságának a jogkövetkezményeként a bíróság keresse meg az ingatlanügyi hatóságot a II. rendű alperes javára bejegyzett tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének ingatlan-nyilvántartásból való törlése iránt, és kötelezze az alpereseket ennek a tűrésére. Eshetőlegesen kérték annak a megállapítását is, hogy az I. r. felperes által képviselt I. rendű alperes mint eladó és a II. r. felperes mint vevő között létrejött adásvételi szerződés megkötéséhez és a II. r. felperes 1/1 arányú tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez nem szükséges a II. r. alperes hozzájárulása. A negyedleges keresetükkel kapcsolatban hivatkoztak arra, hogy a Ptk. 5:32. § (1) bekezdése alapján az I. r. felperessel szemben hatálytalan az I. rendű alperesnek az I. rendű felperes javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalommal ellentétes rendelkezése. A részleges hatálytalanság jogkövetkezményeivel kapcsolatosan hivatkoztak továbbá a Ptk. 6:119. § (1) és (2) bekezdésére, a 6:108. § (1) bekezdésére, 5:183. §-ára és az Inyvtv. 62. §-ára. Előadták, hogy az alperesek az I. r. felperes javára 2022. február 24. óta bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom ellenére, az I. r. felperes hozzájárulása nélkül kötöttek adásvételi szerződést, amely szerződés a Ptk. 5:32.§ (1) bekezdése alapján hatálytalan az I. r. felperessel szemben. Az volt az álláspontjuk, hogy az alperesek között létrejött adásvételi szerződés I. rendű felperessel szembeni hatálytalansága miatt a Ptk.6:119. § (1) bekezdése, 5:183.§-a és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 62.§ (1) bekezdése alapján törölni kell az ingatlan-nyilvántartásból a II. r. alperes mint jogosult javára feljegyzett tulajdonjog fenntartással történő eladás tényét.

[21] Az alperesek az ellenkérelmükben kereset elutasítását kérték. Az elsődleges kereseti kérelemmel kapcsolatosan vitatták, hogy színlelt az általuk kötött adásvételi szerződés. A másodlagos keresettel kapcsolatban arra hivatkoztak, hogy az adásvételi szerződés nem ütközik jogszabályba és nem is kerül meg semmilyen jogszabályi rendelkezést. Kifejtették, hogy a Ptk. 6:59. § alapján egy szerződés akkor érvénytelen, ha ennek jogkövetkezményeként a semmisséget maga a jogszabály mondja ki, azonban ilyen jogszabályra a felperesek nem hivatkoztak a keresetükben. Álláspontjuk szerint a tulajdonjog fenntartással történt eladás nem jelenti az ingatlan megterhelését, az nem sérti és nem kerül meg a Ptk. 5:31. §-át, és nem ütközik a Ptk. 6:216. § (1) bekezdésébe sem. A harmadlagos kereseti kérelemmel kapcsolatban vitatták azt, hogy a szerződés hatálytalan. Érvelésük szerint a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének az ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzésére nem alkalmazható a Ptk. 6:119. § (2) bekezdése. Kifejtették, hogy mindkét felperes esetében hiányzik a jogvédelem szükségessége is, mert az I. r. felperes már érvényesítette a jelzálogjogát, a II. r. felperesnek pedig kizárólag tulajdoni igénye van. Az adásvételi szerződés relatív hatálytalanságra alapított kereset teljesítését azért ellenezték, mert a közöttük létrejött adásvételi szerződésben az I. r. alperes fenntartotta a tulajdonjogát, nem került sor a tulajdonjog átruházására, ezért a szerződés nem ütközik az I. r. felperes javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalomba, és nem volt szükség az I. r. felperesnek mint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjának a hozzájárulására. Okfejtésük szerint a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének az ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzése nem minősül az adásvételi szerződés teljesítésének, ezért arra nem alkalmazható a Ptk. 6:119. § (1) bekezdése. Kifejtették, hogy a II. r. felperessel szemben mindenképp hatályos az adásvételi szerződés, ezért a II. r. felperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges a II. r. alperes hozzájáruló nyilatkozata

[22] Az elsőfokú bíróság az ítéletével megállapította, hogy az I. r. felperessel szemben hatálytalan az alperesek között a település., helyrajzi számú, ingatlan címe szám alatti, lakóház, udvar, garázs megjelölésű ingatlan vonatkozásában 2023. augusztus 17. napján létrejött adásvételi szerződés, és erre tekintettel nem szükséges a II. r. alperes hozzájárulása az I. r. felperes mint jelzálogjogosult és a II. r. felperes mint vevő között ugyanerre az ingatlanra vonatkozóan 2023. október 13. napján létrejött adásvételi szerződés megkötéséhez és a II. r. felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez. Egyetemlegesen kötelezte az alpereseket, hogy fizessenek meg a felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 15 napon belül 13.184.000 forint perköltséget.

[23] Ítéletének indokolásában úgy foglalt állást, hogy alaptalanok a felperesek elsődleges, másodlagos és harmadlagos keresetei. Okfejtése szerint az I. és a II. r. alperesnek fennállt az egyező és tényleges szerződéskötési akarata az adásvételi szerződés megkötésére, azt nem színlették. Kifejtette, hogy nem tiltott az alperesek között létrejött adásvételi szerződés (Ptk. 6:95. §), mert annak egyetlen lényeges eleme sem ütközik a Ptk. kógens rendelkezésébe. Rámutatott, hogy a Ptk. 5:31-34.§-ainak esetleges megkerüléséhez a jogszabály nem fűzi a semmisség jogkövetkezményét. Az alperesek között létrejött adásvételi szerződés teljes hatálytalanságára alapított keresetet azért ítélte alaptalannak, mert az alperesek nem bizonytalan jövőbeli eseménytől tették függővé a szerződés hatályának a beállítását (Ptk. 6:116. §), hanem csak azt határozták meg, hogy a II. r. alperes milyen módon köteles teljesíteni a jelzálogjog törlése iránt folyamatban volt per befejezését követően.

[24] Az volt az álláspontja, hogy a felperesek jogainak az alperesekkel szembeni megóvásához szükséges a negyedleges keresetben kért megállapítás, ezért fennállnak a megállapítási kereset előterjesztésének a Pp. 172. § (3) bekezdésben meghatározott feltételei. Kifejtette, hogy az alperesek között létrejött adásvételi szerződés az I. r. felperessel szemben azért hatálytalan a Ptk. 5:32. § (1) bekezdése alapján, mert ellentétes az I. rendű felperes javára az ingatlan-nyilvántartásba korábban bejegyzett, az I. rendű felperes jelzálogjogát biztosító elidegenítési és terhelési tilalommal. Álláspontja szerint az I. r. alperes nem idegeníthette el az ingatlant az I. r. felperes hozzájárulása nélkül, nem köthetett olyan szerződést, amelynek az a célzott joghatása, hogy az elidegenítési tilalommal terhelt ingatlan tulajdonosa a II. r. alperes legyen. Okfejtése szerint az csak technikai kérdés, hogy az I. rendű alperes tulajdonjogának a fenntartása miatt az adásvételi szerződés alapján az csak feljegyzés történt ingatlan-nyilvántartásban. Úgy foglalt állást, hogy nem állnak fenn a tulajdonjog fenntartással történt eladás feljegyzés törlésének az Inyvtv. 62. § (1) bekezdésében megszabott feltételei, mert az ingatlanügyi hatóság jogszerűen járt el, amikor kérte a II. r. alperes hozzájárulását a II. r. felperes tulajdonjog bejegyzéséhez, amikor a feljegyzés már szerepelt az ingatlan tulajdoni lapján.

[25] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I. és a II. r. alperesek nyújtottak be fellebbezést, amelyben az elsőfokú ítélet megváltoztatását, a kereset elutasítását és a felperesek első- és másodfokú perköltségben marasztalását kérték. Az volt az álláspontjuk, hogy a közöttük létrejött adásvételi szerződés az I. r. felperessel szemben is hatályos, ahhoz nem volt szükség

az I. r. felperes hozzájárulására. Érvelésük szerint az adásvételi szerződés egy kötelmi jogi ügylet, az nem minősül a Ptk. 5:32. § (1) bekezdése szerinti elidegenítésnek. Az adásvételi szerződéssel, mint konszenzuál jogügylettel a tulajdonjog átruházása még nem valósul meg, az I. r. alperes fenntartotta a tulajdonjogát, és annak átruházásra csak kötelezettséget vállalt. Álláspontjuk szerint ez a szerződés nem ütközik az I. r. felperes jelzálogjogát biztosító elidegenítési és terhelési tilalomba, ezért annak megkötéséhez nem szükséges az I. r. felperes hozzájárulása. Előadták, hogy a tulajdonjog-fenntartással történt eladás jogilag jelentős tényének feljegyzése kötelező a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése alapján, az nem technikai jellegű, hanem jogszabályon alapuló közhiteles bejegyzés, amely a Ptk. 5:165.§-ára figyelemmel mindenkivel szemben hatályos. Hivatkoztak a Közigazgatási és Területfejlesztési Minisztériumi HATHÁT/202-2/2025-KTM számú állásfoglalásra, amely szerint az ingatlanra bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom nem akadályozza a tulajdonjog-fenntartással történt eladás ténye feljegyzését, és ehhez nincs szükség a tilalom jogosultjának a hozzájárulására.

[26] Kifejtették, hogy a II. r. alperes javára tényként feljegyzett tulajdonjog fenntartással történt eladás hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalommal, ebből következően csak a II. r. alperes hozzájárulásával lehetne további jogokat szerezni az ingatlanon, ezért a II. r. felperes tulajdonjogának a bejegyzéséhez is szükség lenne a II. rendű alperes hozzájáruló nyilatkozatára. Okfejtésük szerint nincs olyan jogszabályi rendelkezés, amely alapján a bíróság felmentést adhatna ez alól a hozzájárulás alól. Hangsúlyozták, hogy nem állnak fenn megállapítási kereset előterjesztésének a Pp. 172. § (3) bekezdésében megkövetelt feltételei. Rámutattak, hogy a hozzájárulás szükségtelenségének a megállapítása nem jog vagy jogviszony, ezért nem lehet megállapítási kereset tárgya. Előadták, hogy a II. r. felperes esetében hiányzik a jogmegóvási szükséglet, mert a támadott szerződés megkötésekor (2023. augusztus 17.) a II. r. felperes még nem is létezett, az alapítására csak később került sor. Megjegyezték azt is, hogy az elsőfokú bíróság indokolta meg a marasztalás lehetőségének a hiányát, ami a megállapítási kereset elengedhetetlen feltétele lenne.

[27] Végezetül kérték az eljárás felfüggesztését a folyamatban lévő ingatlan-nyilvántartási eljárások befejezéséig. Kifejtették, hogy az I. r. alperes által kezdeményezett törlési kérelmek (a jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom tekintetében) olyan előkérdések, amelyek alapjaiban érintik a felperések keresetösségi jogát. Álláspontjuk szerint, ha az ingatlanügyi hatóság törli az I. rendű felperes javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalmat az ingatlan-nyilvántartásból, és bejegyzi a II. r. alperes tulajdonjogát, akkor megalapozatlanná válik a felperések perbeli igénye.

[28] A felperések a fellebbezési ellenkérelemükben elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték. Előadták, hogy az I. r. felperes mint jelzálogjogosult a kölcsön vissza nem fizetése miatt a javára 2021-ben bejegyzett jelzálogjog, valamint az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom alapján élt a Ptk. 5:131-135. §-aiban biztosított jogaival. Kifejtették, hogy az I. rendű felperes jelzálogjogosultként döntést hozott az ingatlan bírósági végrehajtáson kívüli értékesítéséről, amiről szabályszerűen értesítette az I. r. alperest. Fenntartották azt az álláspontjukat, ami szerint az alperések szerződéskötése kifejezetten ennek az értékesítési folyamatnak a megakadályozására irányult.

[29] Fenntartották azt az álláspontjukat is, hogy az alperesek között létrejött adásvételi szerződés az I. r. felperes javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalomba ütközik, ezért a Ptk. 5:32. § (1) bekezdése alapján az I. r. felperessel szemben hatálytalan. Érvelésük szerint a tulajdonjog-átruházására irányuló kötelezettségvállalás önmagában is sérti az elidegenítési tilalmat. Előadták továbbá, hogy az I. r. alperesnek az a nyilatkozata, amellyel engedélyezte a II. r. alperes javára a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének a feljegyzését, szintén az elidegenítési és terhelési tilalomba ütközik. Hivatkoztak az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról rendelkező 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Inytv. Vhr.) 32. §-ára, ami szerint a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének a feljegyzése azonos hatályú a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalommal. Az volt az álláspontjuk, hogy a tulajdonjog fenntartással történt eladással az I. r. alperes valójában az I. r. felperes hozzájárulása nélkül megterhelte az ingatlant, ami sérti a Ptk. 5:34. §-át.

[30] Hangsúlyozták, hogy fennáll a megállapítási keresethez szükséges jogmegóvási szükséglet, mert az alperesek között létrejött adásvételi szerződés és a tényként feljegyzett tulajdonjog fenntartással történt eladás közvetlenül akadályozza a II. r. felperes tulajdonjogának a bejegyzését, ugyanis a földhivatal az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a II. r. alperes hozzájárulását kérte a II. r. felperes tulajdonjogának a bejegyzéséhez. Okfejtésük szerint a keresetben kért megállapítás az egyetlen módja annak, hogy a földhivatali eljárásban a II. r. felperes tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön, és így az I. r. felperes a jelzálogszerződésben meghatározott módon véglegesen kielégítést kereshessen az ingatlanból. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy nincs szükség a II. r. alperes hozzájárulására a II. rendű felperes tulajdonjogának a bejegyzéséhez, mert a hatálytalan szerződésre alapított jog nem korlátozhatja a jelzálogjogosult törvényes igényérvényesítését.

[31] A felperesek eshetőlegesen kereseti kérelmeket terjesztettek elő. Az elsőfokú bíróság ítélete nem tartalmaz a keresetet részben elutasító rendelkezést, azonban az ítéletének indokolásából kétséget kizáróan megállapítható, hogy alaptalannak ítélte a felperesek elsődleges, másodlagos és harmadlagos kereseteit, azokat lényegében elutasította. A felperesek nem terjesztettek elő fellebbezést az elsőfokú bíróság által alaptalannak ítélt elsődleges, másodlagos és harmadlagos kereseteik teljesítése iránt, az alperesek fellebbezése pedig kizárólag a 2023. augusztus 17. napján közöttük létrejött adásvételi szerződés I. r. felperessel szembeni hatálytalanságát és az annak jogkövetkezményét – a II. r. alperes hozzájárulásának szükségtelenségét – megállapító ítéleti rendelkezéseket támadta. Az elsőfokú ítélet fellebbezéssel nem támadott az elsődleges, a másodlagos és a harmadlagos keresetet elutasító rendelkezései a Pp. 358. § (5) bekezdése alapján első fokon jogerőre emelkedtek, ezért a Fővárosi Ítéltábla kizárólag az elsőfokú ítélet fellebbezett rendelkezéseit bírálta felül.

[32] Az I. és a II. r. alperesek fellebbezése nem alapos.

[33] A Fővárosi Ítéltáblának az alperesek fellebbezésében foglaltakra tekintettel elsődlegesen azt kellett vizsgálnia, hogy az I. és a II. r. felperesek által kért megállapítás vonatkozásában fennállnak-e a megállapítási kereset Pp. 172. § (3) bekezdésében meghatározott perjogi feltételei.

[34] A Pp. 172. § (3) bekezdése szerint valamely jog vagy jogviszony fennállásának vagy fenn nem állásának megállapítása iránt akkor terjeszthető elő kereseti kérelem, ha a kért megállapítás a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása érdekében szükséges, és a jogviszony természeténél fogva vagy a kötelezettség lejártának hiányában vagy valamely más okból marasztalás nem kérhető. A bíróság e törvényes feltételek fennállását hivatalból vizsgálja.

[35] A felperesek a Ptk. 5:32. § (1) bekezdésére alapították a negyedleges - az alperesek között létrejött adásvételi szerződés I. rendű felperessel szembeni hatálytalanságának a megállapítása iránti – keresetüket.

[36] A Ptk. 5:32. § (1) bekezdése szerint az elidegenítési és terhelési tilalommal ellentétes rendelkezés hatálytalan azzal szemben, akinek jogát a tilalom biztosítja.

[37] A Ptk. 5:32. § (1) bekezdése nem határozza meg az elidegenítési és terhelési tilalommal ellentétes rendelkezés részleges hatálytalanságának a további jogkövetkezményeit. Figyelemmel azonban arra, hogy hatálytalan rendelkezés nem teremthet jogosultságot szolgáltatás követelésére, sem kötelezettséget szolgáltatás teljesítésére, a részleges hatálytalanságnak csak az lehet a további jogkövetkezménye, hogy az elidegenítési és terhelési tilalommal ellentétes rendelkezéssel létrejött jogviszonyt az elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjával szemben fenn nem állónak kell tekinteni. Ezért az I. és a II. rendű alperesek által megkötött adásvételi szerződés I. rendű felperessel szembeni állított hatálytalanságának is az a további jogkövetkezménye, hogy az I. rendű felperessel szemben nem tekinthető fennállónak az alperesek között létrejött adásvételi szerződés, és az I. rendű felperes úgy jogosult gyakorolni az adásvételi szerződéssel átruházni kívánt ingatlanon fennálló jogait, mintha a szerződés nem is létezne. Ilyen módon a felperesek negyedleges keresete jogviszony fenn nem állásának a megállapítására irányuló keresetnek minősül.

[38] Az I. rendű felperest a jelzálogszerződés alapján megilleti az a jog, hogy a zálogtárgyul szolgáló ingatlan közvetlen értékesítése útján keressen kielégítést a zálogtárgyból. Az I. rendű felperes a kielégítésnek ezt a módját választotta. A II. rendű felperes megfizette az ingatlan vételárát az I. rendű felperesnek, így megtérült az I. rendű felperes zálogjoggal biztosított követelése, azonban, ha az I. rendű felperes nem tudja biztosítani a II. rendű felperes tulajdonszerzését - a II. rendű felperes tulajdonjogának a bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba - akkor jogszavatossági felelősséggel tartozik a II.

rendű felperes felé, a jogszavatossági felelősség alapján pedig – a szerződéstől való elállás esetén – eleshet a vételártól, és megghiúsulhat a követelés kielégítése. Emiatt mind a zálogjoggal biztosított követelés zálogtárgy értékesítése útján történő kielégítésének, mind a II. rendű felperes tulajdonjog bejegyzésének akadálya az alperesek által tulajdonjog fenntartással kötött adásvételi szerződés, és a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének a feljegyzése az ingatlan-nyilvántartásba, továbbá, hogy az ingatlanügyi hatóság a feljegyzésre tekintettel a II. rendű alperes hozzájáruló nyilatkozatához köti a II. rendű felperes tulajdonjogának a bejegyzését. A negyedleges keresetben kért megállapítások egyrészt az I. rendű felperes zálogszerződésből eredő, a zálogtárgy közvetlen értékesítése útján való kielégítéshez fűződő jogának, másrészt a II. rendű felperes tulajdonjog bejegyzéséhez fűződő jogának a megóvása érdekében szükségesek.

[39] Mivel a felperesek a II. rendű alperessel szemben nem követelhetik eredményesen sem a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényére utaló ingatlan-nyilvántartási feljegyzés törlését, sem a II. alperes hozzájáruló nyilatkozatának pótlását a II. rendű felperes tulajdonjogának a bejegyzéséhez, csak a negyedleges keresetben kért megállapításokkal hárítható el az az akadály, ami megakadályozza az I. rendű felperes kielégítési jogának a gyakorlását és a II. rendű felperes tulajdonjogának a bejegyzését.

[40] Mindezekre tekintettel a negyedleges kereset vonatkozásában maradéktalanul fennállnak a megállapítási kereset Pp. 172. § (3) bekezdésében megkövetelt feltételei.

[41] A Ptk. 5:32. § (1) bekezdése értelmében az elidegenítési és terhelési tilalommal ellentétes rendelkezés hatálytalan azzal szemben, akinek valamely jogát az elidegenítési és terhelési tilalom biztosítja.

[42] A magyar magánjog tradíciós rendszere az ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez megköveteli az átruházásra irányuló szerződést és az átruházás ingatlan-nyilvántartási bejegyzését is. A tulajdonátruházás jogalapját a tulajdonátruházásra irányuló szerződés megkötése teremti meg, a tulajdonjog átruházása pedig a bejegyzési engedély megadásával valósul meg. Erre figyelemmel az alperesek helyesen hivatkoztak a kötelmi és dologi ügylet szétválására, azonban az ingatlanok esetében ez azt jelenti, hogy a dologi jogi jogosultság ügyleti természetű keletkezése és változása az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez kötött - a tulajdonjog átszállását eredményező mozzanat már hatósági aktus.

[43] Az elidegenítés jogi fogalmának értelmezése vonatkozásban a Fővárosi Ítéltábla arra mutat rá, hogy a Ptk. 5:31-34. §-aiban használt elidegenítés kifejezés a tulajdonjog körébe tartozó gyűjtőfogalom. Az elidegenítés azt a jogi aktust jelenti, amely által a tulajdonos a dolgon fennálló tulajdonjogát egy másik személyre ruházza át. Annak értelmezése során, hogy az elidegenítés fogalmi körébe tartozik-e az ingatlan átruházásához szükséges jogcím – pl. adásvételi szerződés – az Alaptörvény 28. cikke szerinti jogértelmezési elvet kell alkalmazni. Eszerint a bíróságok a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét elsősorban

azok céljával és az Alaptörvénnyel összhangban értelmezik; továbbá azt kell feltételezni, hogy az értelmezendő jogszabályok a józan észnek és a közjónak megfelelő, erkölcsös és gazdaságos célt szolgálnak.

[44] Az ingatlan adásvételi szerződés mint konszenzuál jogügylet vonatkozásban nem lehet szűken értelmezni az elidegenítés fogalmát arra tekintettel, hogy önmagában azzal nem valósul meg a tulajdonjog átruházása.

[45] A kötelmi és a dologi ügylet az átruházás, az ingatlan tulajdonjogának elidegenítése vonatkozásban dogmatikailag szükségképpen összetartozik. Az elidegenítés mint jogi aktus magában foglalja a tulajdonjog átruházására irányuló szerződés megkötését és ingóság esetében a birtokba adást, ingatlan esetében pedig a bejegyzési engedély megadását. Erre figyelemmel a dologgal való rendelkezésnek - elidegenítésnek – kell tekinteni a tulajdonjog átruházására irányuló kötelezettségvállalást is. Az ingatlan tulajdonjogának átruházásához megkívánt jogcím érvénytelensége ugyanis kizárja a tulajdon átszállását, míg annak relatív hatálytalansága azt eredményezi, hogy akivel szemben a tulajdonjog átruházására irányuló szerződés hatálytalan, azzal szemben a tulajdon átszállása sem lesz hatályos. Ezért az I. rendű alperesnek az alperesek között létrejött adásvételi szerződésbe foglalt az a jognyilatkozata, amellyel az I. rendű felperes hozzájárulása nélkül kötelezettséget vállalt a zálogjoggal terhelt ingatlan tulajdonjogának az átruházására, az I. rendű felperes zálogjogát biztosító, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalommal ellentétes rendelkezés, ami a Ptk. 5:32. § (1) bekezdése alapján hatálytalan az I. rendű felperessel szemben. Az I. rendű alperes I. rendű felperessel szemben hatálytalan szerződéses nyilatkozata miatt az I. rendű felperessel szemben hatálytalan az alperesek között létrejött adásvételi szerződés is, ezért a II. rendű alperes az I. rendű felperessel szemben nem hivatkozhat eredményesen az adásvételi szerződésen alapuló tulajdoni várományára. Erre figyelemmel a II. rendű alperes az I. rendű felperessel szemben nem hivatkozhat eredményesen a tulajdonjog fenntartásával kötött adásvételi szerződésre, és a II. rendű alperest az I. rendű felperessel szemben nem illeti meg az a védelem, ami a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének az ingatlan-nyilvántartási feljegyzéséhez fűződik, és nem alkalmazhatók az Inyvtv. 48. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogkövetkezmények sem.

[46] A felperesek eljárás felfüggesztése iránti kérelme nem alapos. Az I. r. alperes ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogának a törlése iránti kérelem nem alapozhatja meg a peres eljárás felfüggesztését az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének elvére tekintettel, ugyanis az Inyvtv. 16. § (1) bekezdése szerint a közhiteles hatósági ingatlan-nyilvántartásba foglaltak helyességét vélelmezni kell. A közhitelességről és a közhiteles nyilvántartások egységes vezetéséről szóló 2024. évi LXXXII. törvény 2. § (1) bekezdése szerint pedig a közhiteles nyilvántartásba az I. r. felperes javára bejegyzett jelzálogjog és elidegenítési tilalom jogalakító és jogvédelmi hatása alapján ezekre az adatokra akkor is lehet jogot, kötelezettséget vagy más jogi ténytet alapítani, ha az a valóságtól vagy az anyagi jogi helyzettől eltér.

[47] Az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartási eljárását kifejezetten az Inyvtv. Vhr. 45. § (2) bekezdése, a II. rendű alperest megillető vevői jogra tekintettel, a II. rendű alperesnek a II. rendű felperes tulajdonjoga bejegyzéséhez történő hozzájárulása hiánya miatt függesztette fel a jelen per jogerős befejezéséig. Mindebből az következik, hogy a jelen per eldöntése az előkérdése az ingatlan-nyilvántartási eljárása folytatásának, és nem fordítva.

[48] A kifejtettek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[49] Az alperesek fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján az ügyvédi munkadíjat felszámító felperesek javára [Pp. 81. § és 82. § (3) bekezdése] másodfokú perköltség egyetemleges megfizetésére kötelezte az alpereseket. A felperest képviselő ügyvéd fellebbezési ellenkérelem előterjesztésével összefüggő képviseleti tevékenységének az értékelése alapján a Fővárosi Ítéltábla az I. rendű felperes képviselőjének másodfokú perköltségként felszámított, áfát tartalmazó ügyvédi munkadíját a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján mérsékelte.

Budapest, 2026. február 24.

Dr. Lente Sándor s.k.

a tanács elnöke

Dr. Virág Csaba s.k.

Dr. Csóka István s.k.

előadó bíró

bíró