

A Fővárosi Ítéltábla dr. Kúthy Zoltán ügyvéd által képviselt felperesnek a SZENTES Ügyvédi Iroda által képviselt I. rendű, dr. Babus László által képviselt II. rendű, a Domé Ügyvédi Iroda által képviselt III. rendű, a személyesen eljáró IV. rendű, a V. rendű, a VI. rendű, VII. rendű, VIII. rendű, IX. rendű, a XI. rendű, a Kossuth Holding Válságkezelő és Felszámoló Zártkörűen Működő Részvénytársaság Felszámoló által képviselt XII. rendű, a XIV. rendű, a XV. rendű, dr. Mikus Tamás ügyvéd által képviselt XVII. rendű, a jogi képviselő nélkül eljáró XVIII. rendű, XIX. rendű, XX. rendű, XXI. rendű, a XXII. rendű, dr. Tóth Tamás ügyvéd által képviselt XXIII. rendű és a személyesen eljáró XXIV. rendű alperesek ellen adásvételi szerződés részbeni létre nem jöttének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2011. május 12. napján kelt 21.G.40.490/2009/69. számú ítélete ellen az I. rendű alperes részéről benyújtott fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 143.000,- (Egyszáznegyvenháromezer) Ft + áfa másodfokú ügyvédi munkadíjat.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes mint eladó és az I. rendű alperes mint vevő között 1998. június 25-én adásvételi szerződés jött létre, melynek tárgya az eladó tulajdonát képező, Budapest, ... hrsz.-ú üzem megjelölésű ingatlanból 5161/34817 tulajdoni hányad átruházása volt. A szerződés 1. pontjában rögzítették, hogy a fenti tulajdoni hányaddal az alábbiak kerülnek elidegenítésre.

Kétszintes sörgyár épület, mely jelenleg anyagraktárként üzemel, egyszintes raktárépület, földalatti raktár, porta + wc, egyszintes lakóépület és ezen felépítményekhez tartozó telekingatlan. Ezen ingatlanegység a többi ingatlan területtől beton, illetve drótkerítéssel van elválasztva, amely által a terület kizárólagos használója az eladó. Az ingatlanilletőséghez a szerződés mellékletét képező vázrajzon pirossal színezett terület és felépítmények tartoznak. A budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal az I. rendű alperes tulajdonjogát 10322/69634 tulajdoni hányadra – amely megfelelt a szerződésben rögzített 5161/34817 tulajdoni hányadnak – 1998. augusztus 10. napján, vétel jogcímén bejegyezte.

A felperes 2008. márciusában felmérte az ingatlant. Az elkészült helyszínrajz szerint az I. számmal megjelölt terület az egész ingatlanhoz képest 4467/34817 tulajdoni hányadnak, a II. és III. számmal megjelölt területrészt 694/34817 tulajdoni hányadnak felel meg.

A peres felek az adásvételi szerződés megkötését megelőzően a helyszínrajzon I. számmal megjelölt, a Sörház utca felőli bejárattal rendelkező területrészt járták be, és az itt található felépítményeket tekintették meg közösen. Az I. rendű alperes az adásvételi szerződés megkötése után a helyszínrajzon I. szám alatt megjelölt területet vette birtokba, míg a II. és III. számmal jelölt területrészeket változatlanul a felperes birtokolta és birtokolja a mai napig.

A felperes az I. rendű alperes jogi képviselőjéhez címzett 2009. február 17. napján kelt és február 23. napján kézbesített levelében az adásvételi szerződést közös tévedésre hivatkozással megtámadta. Közölte egyben, hogy a tévedést 2008. márciusában ismerte fel.

A felperes a 2008. szeptember 25. napján benyújtott keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy a felperes és az I. rendű alperes között a perbeli ingatlan 694/34817 tulajdoni hányadára vonatkozóan nem jött létre adásvételi szerződés. Az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazása folytán kérte, hogy a bíróság rendelje el a 694/34817 tulajdoni hányadra vonatkozóan az alperes tulajdonjogának törlését és a felperes tulajdonjogának visszajegyzését, és kötelezze a per további alpereseit a kereset teljesítésének tűrésére. Kérte, hogy keresse meg a bíróság az illetékes földhivatalt a jog bejegyzése, illetve törlése érdekében.

Vagylagosan előterjesztett másodlagos kereseti kérelme arra irányult, hogy az eredeti állapot helyreállítása címén rendelje el a bíróság a 694/34817 tulajdoni hányadra vonatkozóan a felperes tulajdonjogának visszajegyzését, figyelemmel arra, hogy az adásvételi szerződés ebben a részében érvénytelen a Ptk. 210. § (3) bekezdése alapján, közös tévedésre tekintettel, kérte a per további alpereseinek tűrésre kötelezését.

Az elsődlegesen előterjesztett kereseti kérelem körében arra hivatkozott, hogy a felperesnek és az I. rendű alperesnek a szerződés megkötésekor nem terjedt ki a

szerződéskötési szándéka a helyszínrajzon II. és III. számmal jelölt területek átruházására, amely természetben sem áll kapcsolatban a I. számmal jelölt területrésszel; a birtokba adás kizárólag ez utóbbi területrész tekintetében történt meg az I. rendű alperes részére. A I. számmal jelölt terület a Sörház utca felől közelíthető meg, míg a II. és III. számmal jelölt részek bejárata a Nagytétényi út felől van. Az ingatlan adásvételi szerződés megkötésekor a felperes abban a tévedésben volt, hogy a Nagytétényi út felől megközelíthető ingatlanrész nem a ... hrsz.-ú ingatlanhoz tartozik.

A másodlagos kereseti kérelme körében arra hivatkozott, hogy 2008. tavaszán döntött a Nagytétényi út felől megközelíthető ingatlanrészek értékesítéséről és ekkor észlelte, hogy a tulajdonának gondolt ingatlanrész belekerült az alperes részére átruházott ingatlanilletőség mértékébe, így a felperes által használt ingatlanilletőséghez nem tartozik tulajdoni hányad.

Az I. rendű alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte.

Állította, hogy a felperes a perbeli ingatlanban meglévő tulajdonjogát teljes mértékben átruházta az adásvételi szerződéssel, tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre került, amelyről a felperes is meggyőződhetett a részére nem vitásan megküldött korabeli földhivatali határozat alapján. Hangsúlyozta, hogy a teljes megvásárolt ingatlanhányad után az adásvételi szerződés megkötése óta az alperes fizeti az ingatlanadót. Álláspontja szerint a felperes engedély nélkül tartja birtokában a II. és III. számmal megjelölt területeket. Hangsúlyozta továbbá, hogy az adásvételi szerződés mellékletét képező vázrajz, melyen piros színnel jelölték a felek a megvásárolt ingatlanrészt, nem került elő. Álláspontja szerint a felperes igénye el is évült, figyelemmel az 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 63. § (2) bekezdésére, amely szerint törlési keresetet a bejegyzéstől számított három év alatt lehet csak előterjeszteni.

Alaptalan a felperes másodlagos kereseti kérelme is, a szerződés a felek akaratának megfelelően került megkötésre, a közös tévedésre alapított megtámadás feltétele az, hogy a tévedés lényeges körülményre vonatkozzon, és a felperes az ingatlant értékesíteni kívánta. Vitatta a tévedésről való tudomásszerzés felperes által megjelölt időpontját is.

A II., III. és XVII. rendű alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték, a további alperesek a perben érdemi nyilatkozatot nem tettek.

Az elsőfokú bíróság tanúként hallgatta ki ..., a felperes gazdasági igazgatóját és dr. ... a felperes vezérigazgatóját, továbbá ... aki az alperes megbízásából közvetítő volt az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában. A felperes indítványára földmérési szakértőt rendelt ki, aki a szakvéleményét 61. sorszám alatt terjesztette elő, és sor került a szakértő tárgyaláson történő meghallgatására is.

Az elsőfokú bíróság a 2011. május 12. napján kelt 21.G.40.490/2009/69. számú ítéletében megállapította, hogy a felperes és az I. rendű alperes között 1998. június

25. napján a ... hrsz.-ú, természetben a Budapest, XXII... szám alatt található ingatlan 4467/34817 tulajdoni hányadára jött létre az adásvételi szerződés. Megkereste a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatalt, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően a fenti ingatlan 694/34817 tulajdoni hányadára vonatkozó I. rendű alperesi tulajdonjogot törölje és ezzel egyidejűleg ugyanezen tulajdoni hányadra a felperes tulajdonjogát – eredeti állapot visszaállítása címén – jegyezze vissza. A II-IX. rendű, a XI. rendű, XII. rendű, XIV., rendű, XV. rendű, XVII-XXIV. rendű alpereseket a fentiek tűrésére kötelezte. Kötelezte a felperest, hogy leleletezés terhe mellett külön felhívásra fizessen meg a II.rendű alperes nevenak 102.900,- Ft eljárási illetéket. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 950.080,- Ft perköltséget.

Határozata indokolásában a felperes elsődleges kereseti kérelmét találta alaposnak. Rögzítette, hogy az adásvételi szerződés 1. pontjának (3) és (4) bekezdése tartalmazza, hogy az átruházott ingatlan illetőséghez mely, a szerződés mellékletét képező, vázrajzon pirossal színezett terület és felépítmények tartoznak. Az adásvételi szerződés tárgya ezek tulajdonának átruházása volt. A kirendelt szakértő a szakvéleménye 2. számú mellékleteként benyújtotta azt a vázrajzot, amelyen piros színnel került megjelölésre a felperes megbízásából a ... Kkt. által készített helyszínrajzon I. sorszám alatt megjelölt területrészt. Ebből egyértelműen megállapítható volt az, hogy a felek szándéka az adásvételi szerződés megkötésekor ezen I. számmal megjelölt területrészhez tartozó tulajdoni hányad tulajdonjogának átruházására irányult. A felperes bocsátotta a vázrajzot a szakértő rendelkezésére, annak eredetisége és a szerződéshez kapcsolódó mivolta körében semmilyen aggály nem merült fel. Azon éppen az a területrész van piros színnel körbehatárolva, amelyhez a felek által a szerződésben felsorolt felépítmények és telekrész tartozik a tanúvallomások szerint. A meghallgatott tanúk egybehangzóan úgy nyilatkoztak, hogy a szerződés megkötését megelőzően a peres felek, valamint a közvetítő részéről eljáró személy kizárólag a helyszínrajzon I. szám alatt megjelölt területrészt járták körbe, és az ott lévő felépítményi ingatlanokat tekintették meg. A tanúvallomások egyértelműen alátámasztották azt a tényt, hogy az I. rendű alperes vételi szándéka és a felperes eladási szándéka a helyszínrajzon I. számmal megjelölt területrészhez kapcsolódott. A szakvéleményt követően az I. rendű alperes nem tette vitássá, hogy ez a területrész a perbeli ingatlanhoz viszonyítottan 4467/34817 tulajdoni hányadnak felel meg, míg a II. és III. számmal jelzett részek 694/34817 tulajdoni hányadot képviselnek. Az elsőfokú bíróság a beszerzett szakvéleményt aggálytalanként elfogadta, abból kizárólag az arra vonatkozó megállapításokat vette figyelembe, amelyek a feltett kérdésre válaszoltak.

A tényállítást és az abból levont jogi következtetését az elsőfokú bíróság valamennyi rendelkezésre álló bizonyíték (különösen az adásvételi szerződés mellékletét képező vázrajz, a tanúk vallomásai és a szakvélemény) együttes mérlegelésével állapította meg.

Az I. rendű alperes elévülési kifogására tekintettel rögzítette, hogy a Ptk. 115. § (1) bekezdése alapján a tulajdonjogi igények nem évülnek el. Az Inyvtv. 63. § (1) bekezdése alapján a felperes a bejegyzés alapjául szolgáló semmis jognyilatkozat

érvénytelenségére hivatkozással alappal indíthatott pert, mivel a részben létre nem jött szerződésből jogok és kötelezettségek nem származhatnak.

Végül rámutatott az elsőfokú bíróság, hogy a perbeli jogvita elbírálása szempontjából sem a birtokviszonyoknak, sem annak nem volt relevanciája, hogy a helyi adó befizetési kötelezettséget ki és milyen területrésze teljesítette. Kizárólag annak volt jelentősége az ügyben, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor a felek szándéka, a kölcsönös és egybehangzó akarata mely területrészhez tartozó tulajdoni hányad átruházására irányult. A bíróság ezért mellőzte az I. rendű alperes önkormányzat megkeresésére tett bizonyítási indítványának elrendelését.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes nyújtott be fellebbezést, amelyben elsődlegesen annak megváltoztatásával a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását, másodlagosan az ítéletnek a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján történő hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság nem tárt fel kellőképpen a tényállást, nem hallgatta meg tanúként a szerződést kötő feleket, csupán ... törvényes képviselőt, holott a felperes indítványozta az I. rendű alperes részéről eljáró ügyvezetők meghallgatását is, melyet az I. rendű alperes nem ellenzett. Álláspontja szerint a szerződést aláíró felek tudtak volna csak arra vonatkozó nyilatkozatot tenni, hogy a szakértő és a bíróság által is elfogadott vázrajz volt-e az, amely a szerződés mellékletét képezte. Az I. rendű alperes ugyanis végig vitatta, hogy a vázrajz valóban a szerződés melléklete volt, illetve, hogy ez a végleges és a felek által elfogadott vázrajz lett volna. A vázrajzon nem szerepel az alperes aláírása, így az álláspontja szerint nem is lehet az eredeti.

Az elsőfokú bíróság nem utasíthatta volna el az alperes elévülési kifogását. A felperes nem igazolta megfelelően, hogy csak 2008-ban szerzett tudomást arról, hogy a tulajdonjoga teljes egészében törlésre került, és ami nem is életszerű, hiszen a törlő határozatot a felperes is megkapta, azt nem vitatottan átvette. Nem vizsgálta a bíróság, hogy amennyiben a felperes ingatlanadó fizetési kötelezettsége 1998-ban megszűnt, hogyan lehetséges az, hogy nem észlelte, hogy ezt az adófajtát már nem fizeti. Nem életszerű, hogy ilyen helyzetben a felperes ne ismerte volna fel, hogy ingatlan tulajdoni hányaddal már nem rendelkezik.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A fellebbezésben hiányolt tanúvallomással kapcsolatban előadta, hogy a bíróság megfelelő határidőt biztosított a feleknek a tanú felkutatására, ami azonban eredménytelen volt. Az I. rendű alperes önként elő is állíthatta volna az általa tanúként meghallgatni kívánt személyeket, azonban önmagában az, hogy nem ellenezte a felperes tanúbizonyítási indítványát, nem tekinthető együttműködő magatartásnak.

A fellebbezésben a vázrajzzal kapcsolatban írtakra előadta, hogy az igazságügyi szakértő a tényleges birtokviszonyokat és a felek által birtokolt területnagyságokat mérte fel és vetette össze a vázrajzzal, és az megegyezett a valóságban is birtokolt

területarányokkal. Nehezen hihető és nem életszerű, hogy közel tíz éven át egy gazdasági társaság nem veszi birtokba az általa megvásárolt ingatlan jelentős részét, és csak akkor kap észbe, amikor a másik fél jelzi a közös tévedést. Alaptalanul hivatkozik a fellebbezésében az alperes arra, hogy a felperes követelése elévült, ezt az érvelését jogszabályhelyekkel nem is támasztotta alá.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, helytálló jogi következtetéssel és megalapozott indokolással adott helyt a felperes elsődleges kereseti kérelmének.

A Fővárosi Ítéltábla sem az elsőfokú ítélet megváltoztatására, sem annak hatályon kívül helyezésére nem látott alapot a fellebbezés alapján.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok - az okiratok, az egybehangzó tanúvallomások és a másodfokú bíróság szerint is megalapozott földmérési szakvélemény - okszerű és logikus értékelésével állapította meg a kereset elbírálása szempontjából releváns tényállást, annak felülmérlegelésére a másodfokú bíróság nem látott sem alapot, sem jogszabályi lehetőséget.

Egyetértett az elsőfokú bíróság arra vonatkozó indokolásával is, hogy jelen perben nincs relevanciája annak, hogy a helyi adót a perbeli vitás ingatlanhányad után ki fizette be, mivel még annak bizonyítása -, hogy az adót ténylegesen az I. rendű alperes fizette be az 5161/34817 tulajdoni hányad után - sem eredményezne eltérő döntést, figyelemmel arra, hogy a felperes hitelt érdemlően igazolta, hogy a felek szerződéskötéskor fennálló akarata kizárólag a vázrajzon I. számmal jelölt terület átruházására vonatkozott.

Alaptalanul sérelmezte az alperes a fellebbezésében az elévülési kifogásának elutasítását is.

Az elsőfokú eljárásban az alperes az elévülési kifogása jogalapjaként az Inyvtv. 63. § (2) bekezdésére hivatkozott. E rendelkezés szerint azzal szemben, aki további bejegyzés folytán az előző bejegyzés érvényességében bízva jóhiszeműen szerzett jogot, a bejegyzéstől számított három év alatt lehet a törlési keresetet megindítani.

Figyelemmel arra, hogy a törlési keresetet a felperes a közvetlenül jogot szerző I. rendű alperessel szemben indította meg, jelen ügyben nem az alperes által hivatkozott (2), hanem az elsőfokú bíróság ítéletében szereplő (1) bekezdés rendelkezéseit kell figyelembe venni, amely tekintetében az elsőfokú bíróság helytállóan foglalt állást akként, hogy a törlési keresetet mindaddig meg lehet indítani, amíg a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelensége megállapításának helye van.

Az elévülési kifogás keretében az alperes a fellebbezésében még arra hivatkozott, hogy a felperes nem igazolta, hogy valóban 2008-ban szerzett csupán tudomást arról, hogy a tulajdon joga az egész ingatlanra törlésre került. E körben rámutat a másodfokú bíróság arra, hogy a tudomásszerzés időpontjának a felperes vagylagosan előterjesztett másodlagos, az adásvételi szerződés megtámadására

vonatkozó keresete szempontjából lenne csak jelentősége. Figyelemmel azonban arra, hogy az elsőfokú bíróság az elsődleges kereseti kérelemnek adott helyt, így a tudomásszerzés időpontjának szintén nincs relevanciája.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján - annak helytálló indokaira utalással - helybenhagyta.

A fellebbezés nem vezetett eredményre, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a peresztes I. rendű alperest a felperes ügyvédi munkadíjból álló másodfokú költségének megfizetésére, melynek mértékét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdései alapján állapította meg a keresetben megjelölt 5.714.975,- Ft pertárgyérték alapján.

Budapest, 2012. év május hó 3. napján

Dr. Mika Ágnes sk.
a tanács elnöke

Dr. Tibold Ágnes sk.
előadó bíró

Dr. Kurucz Zsuzsanna sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

bíróági tisztviselő