

A Magyar Köztársaság nevében !

A Pécsi Ítéltábla a dr. Füredi Péter ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **I.rendű felperes neve** (I.rendű felperes címe.) I. r. és **II.rendű felperes neve** (II.rendű felperes címe) II. r. felpereseknek - a dr. Tatár László ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **I.rendű alperes neve** I. r., **I.rendű alperes nevének** II. r., **III.rendű alperes neve** III. r. (mindhárman: I.rendű alperes címe.), a személyesen eljáró **IV.rendű alperes neve** (IV.rendű alperes címe) IV. r., valamint **V.rendű alperes neve** V. r. és **V.rendű alperes nevének** (mindketten: V.rendű alperes címe) VI. r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Baranya Megyei Bíróságon 15.P.20.834/2006. ügyszám alatt folyamatban volt perben a 2007. május 22-én 55. sorszámon kelt ítélet ellen a felperesek által 56. sorszámon benyújtott fellebbezés folytán a mai napon megtartott fellebbezési tárgyaláson meghozta az alábbi

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - kizárólag a perköltségre vonatkozó részében - akként változtatja meg, hogy a felperesek által az I., II., és III. rendű alpereseknek fizetendő perköltség összegét 426.350,- Ft-ra, azaz négyszázhuszonhatezer-háromszázötven forintra, a felperesek az Állam javára - az APEH Dél-dunántúli Regionális Igazgatósága felhívására - megfizetendő feljegyzett elsőfokú eljárási illeték összegét 496.620,- Ft-ra, azaz négyszázkilencvenhatezer-hatszázhusz forintra felemeli.

Kötelezi a felpereseket arra, hogy fizessenek meg I., II., III. rendű alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak, 196.750,- Ft, azaz egyszázkilencvenhatezer-hétszázötven forint másodfokú részperköltséget, míg az Állam javára a fentebb említett intézmény felhívására 472.200,- Ft, azaz négyszázhetvenkettőezer-kettőszáz forint feljegyzett fellebbezési eljárási részilletéket.

Kötelezi az I., II., III. rendű alpereseket arra, hogy az Államnak - a már jelzett intézmény felhívására - fizessenek meg 42.420,- Ft, azaz negyvenkettőezer-négyszázhusz forint feljegyzett fellebbezési eljárási részilletéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a felperes keresetét elutasította. A felpereseket egyetemlegesen kötelezte az I-II-III. r. alperesek javára 150.000,- forint perköltség, az Állam javára pedig 150.000,- forint feljegyzett eljárási illeték megfizetésére.

Az ítélet ellen a felperesek 56. sorszámon terjesztettek elő fellebbezést, amelyben az elsőfokú határozat akként történő megváltoztatását kérték, hogy a másodfokú bíróság adjon helyt többször módosított kereseti kérelmüknek, továbbá kötelezze az alpereseket a másodfokú perköltség megfizetésére.

Fellebbezésük alátámasztásául arra hivatkoztak, hogy az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás részben hiányos és ellentmondásos, részben iratellenes. Tévesnek állították a II. r. felperes kereseti kérelmének jogalapjával kapcsolatos megállapítást, hiszen az az álláspontjuk szerint nem a felperesek közötti szóbeli, hanem az 1999. június 16-án írásbeli megállapodás volt. Hivatkoztak arra, hogy téves az ítélet indokolása, mivel a perbeli ingatlanból a felek 700 m²-t, nem pedig 881 m²-t kerítették el. Kiemelték, hogy a teleknyelet, amely a szomszédos telkek megközelítésének - álláspontjuk szerint - egyedüli útja, a felek közösen használták. Vitatták egyebekben, hogy az 1999. június 16-i megállapodás, amely alapján a 139 m² területű nyél ellenértékének - amely 13.000,- Ft/m² árral számolva 1.807.000,- Ft - a megtérítését az I-II. r. alperesek vállalták, ne lehetne ezen összeg követelésének a jogcíme, mivel ez az összeg az I. r. felperesnek éppen e megállapodás alapján jár.

Hiányolták annak a ténynek a rögzítését, hogy az I. r. felperes jogi képviselő útján megtámadta az I-II. r. alperesek tulajdonjogát bejegyző földhivatali határozatot, valamint hogy ezen eljárás során a másodfokú hatóság elutasító határozatában maga sem tekintette törlési pernek az ügyet, hiszen határozatában nem oktatta ki a feleket a 3 éves jogvesztő határidőről.

Vitatták azt a megállapítást, mely szerint az I-II. r. alperesek a IV. r. alperesnek azt hozták volna tudomására, hogy az I. r. felperessel kizárólag vételárvitájuk van. Álláspontjuk szerint a IV. r. alperes tisztában volt azzal, hogy az ingatlannal kapcsolatban per van folyamatban, hiszen a perfeljegyzésről, illetőleg annak utóbbi törléséről betekintés folytán tudomása volt. E körben sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság nem adott helyt a teljes földhivatali iratanyag beszerzésére irányuló bizonyítási indítványuknak, amely alapján kétséget kizáróan bizonyítható lett volna a IV-VI. r. alperesek, mint vevők rosszhiszeműsége. Hivatkoztak továbbá arra, hogy a IV. r. alperesi vevőnek éppen az ítélet indoklásába is belefoglalt tények folytán - amelyek rögzítik, hogy az I-II. r. alperesek vételi szándéka az ingatlan-nyilvántartásban megjelölt térmértéknél kisebb, körülkerített telekrészre állt fenn - pontos tudomással kellett arról bírnia, hogy csupán az I-II. r. alperesek által elkerített

telekrészt vásárolhatja meg. Tévesnek minősítették azt a megállapítást, mely szerint a IV-VI. r. alperesek az ingatlan birtokbavételét követően a teljes, a körülkerített részen túli területet használatba vették volna, mivel arra nem 2005 őszén, hanem csak 2006 nyarán került sor. Kiemelték, a jelen per nem törlési per, illetőleg a IV. r. alperes a fentiek alapján nem tekinthető jóhiszemű szerzőnek, ezért nem irányadó a perindításra nyitva álló 3 éves jogvesztő határidő.

Kérték továbbá az elsőfokú eljárás során az eljárás szabálytalansága miatt előterjesztett kifogásaik elbírálását is a másodfokú bíróságtól.

Az I-III. r. alperesek 65. sorszámon előterjesztett fellebbezésükben az elsőfokú ítélet akként történő megváltoztatását kérték, hogy az alperesek mint egyetemleges jogosultak részére fizetendő perköltség összegét a másodfokú bíróság 1.133.000,- forintra emelje fel, egyebekben, a felperesi fellebbezésre tekintettel megtett fellebbezési ellenkérelmükben az ítélet helybenhagyását, és a felpereseknek a másodfokú perköltségben való marasztalását kérték.

A fellebbezési kérelem alátámasztásául az alperesek arra hivatkoztak, hogy az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg a per tárgyának értékét, amikor a többször módosított kereseti kérelem szerinti leszállított követelést vette figyelembe, hiszen a tulajdonjog megállapítása iránti perekben pertárgyértékül a megszerezni kívánt tulajdoni hányadnak a kereset benyújtásakor mutatkozó forgalmi értékét kellett volna alapul vennie. Ez az érték 40.000.000,- forint volt, a per pedig 626/1326 tulajdoni illetőséget érint, ennek folytán álláspontjuk szerint a per tárgyának értéke 18.883.861,- forint. Az ügyvédi munkadíjban álló perköltség összegét az alperesek a pertárgyérték 5%-a + 20% ÁFA, azaz 1.133.000,- forint mértékben kérték megállapítani.

Az I. r. felperes az I-III. r. alperesek perköltséggel kapcsolatos fellebbezésével szembeni ellenkérelmében arra hivatkozott, hogy a pernek nem tárgyai az alperesi felüléptmények, ekként a per tárgyának értéke nem lehet az ezek értékével növelt, az alperesek által nem bizonyított ingatlanérték, így a perköltségigény eltúlzott, emiatt a fellebbezési kérelem elutasítását kérte.

A felperesi fellebbezés *alaptalan*.

Az alperesek fellebbezése *részben alapos*.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az eljárás adatai, valamint a másodfokú eljárásban beszerzett földhivatali iratok alapján az alábbiak szerint kiegészíti, illetőleg pontosítja:

Az I. rendű felperes tulajdonjogát a P.-i Körzeti Földhivatal a 2002. július 29-én kelt 44.188/2001. számú határozattal törölte. E határozat ellen az I. rendű felperes fellebbezést nyújtott be, amelyet a másodfokon eljáró B. Megyei Földhivatal 33.376/2002. számú határozatával elutasított. Ezt a határozatot a felperes jogi képviselőjének 2002. november 11-én kézbesítették.

A P. Városi Bíróság 6.P.20.964/2005/2. számú végzésével elrendelt perfeljegyzésre vonatkozó, 2005. május 3-án kelt bejegyzést a földhivatal 2005. augusztus 04-én 52.633/2005. számú határozatával törölte az ingatlan-nyilvántartásból a B. Megyei Bíróság 1.Pkf.50.436/2005/5. számú végzése alapján.

A fentiek szerint pontosított és kiegészített tényállás alapján az elsőfokú bíróságnak a keresetet elutasító döntése érdemben helytálló, a másodfokú bíróság azonban az e rendelkezésre vonatkozó indokolással - részben - nem értett egyet, ezért azt az alábbiak szerint módosítja.

Az I. rendű felperes és az I. és a II. rendű alperesek az 1998. július 16-i adásvételi szerződésükben a vételár összegét nem a valós akaratuknak megfelelően tüntették fel, ennek következtében a szerződésük a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 207. §-ának (6) bekezdése szerinti színlelt szerződés volt. Ezért vizsgálnia kellett a bíróságnak, hogy a színlelt szerződés milyen szerződést leplezett. A leplezett, disszimulált szerződés szerint az I-II. r. alperesek - az elsőfokú bíróság által egyébiránt helyesen megállapítottan - 700 m² nagyságú ingatlant kívántak 2.500.000,- Ft vételárért megvásárolni.

Az ilyen területnagyságú ingatlan kialakítása azonban a P. M. J. Város Közgyűlése által a 1994. évi 15. számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott vonatkozó és hatályos részletes rendezési tervnek és építési előírásoknak, amelyek szerint a kötelező legkisebb teleknagyság 720 m², nem felelt meg. A felek tényleges szerződési akaratuk szerinti telek kialakítása tehát nem volt lehetséges, ennél fogva a leplezett szerződés lehetetlen szolgáltatás nyújtására irányult, ezért a Ptk. 227. §-ának (2) bekezdése folytán a leplezett szerződés is érvénytelen, semmis.

A kiegészített tényállásból megállapítható, hogy egyfelől a felek között létrejött megállapodás a fentiek szerint érvénytelen volt, másfelől hogy a IV-VI. r. alperesek felé a perbeli ingatlan továbbértékesítése megtörtént, ennek folytán nem volt mód minden további vizsgálat nélkül határozni az eredeti állapot helyreállításáról. Vizsgálandó körülményként kellett figyelembe vennie a bíróságnak egyfelől a továbbértékesítési ügyletben vevői oldalon részt vett alperesek jó- vagy rosszhiszeműségének a kérdését, valamint a továbbértékesítésre tekintettel a perindítási határidőket.

A Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának az ingatlan átruházási szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti és az ingatlan-nyilvántartási perek összefüggéseiről szóló véleménye (BH. 2005. szept. 654. old.) szerint ugyanis:

1. Ha érvénytelen szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonosként bejegyzett személy az ingatlan tulajdonjogát jóhiszemű szerzőre ruházza át, az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítására csak akkor van lehetőség, ha fennállnak a törlési per feltételei.

2. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 63. § (2) bekezdésében foglalt határidőket a közvetlen szerző javára szóló bejegyzési határozatnak az eredeti jogosult részére történt kézbesítésétől, illetve a

jognak a közvetlen szerző javára történt ingatlan-nyilvántartási bejegyzésétől kell számítani.

Ezt az álláspontot mind a korábban, mind pedig a későbbben született legfelsőbb bírósági és ítéltáblai döntések is egyértelműen alátámasztották (pl. BH2006.251; BDT2007.1603), azzal a másodfokú bíróság is teljes egészében egyetért.

Az Inytv. 63. §-ának (2) bekezdése szerint az érvénytelen bejegyzés törlése iránt a keresetet azzal szemben, aki további bejegyzés folytán, az előző bejegyzés érvényességében bízva, jóhiszeműen szerzett jogot, a kézbesítéstől számított hatvan nap alatt lehet megindítani, ha az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozatot a sérelmet szenvedő fél részére kézbesítették. A bejegyzéstől számított három év alatt lehet a törlési keresetet megindítani, ha kézbesítés nem történt.

Az Inytv. 5. §-ának (3) bekezdése szerint pedig a jóhiszemű szerző javára az ingatlan-nyilvántartást - az ellenkező bizonyításáig - az oda bejegyzett jogok és feljegyzett tények tekintetében akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha az a valóságos helyzettől eltér. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban jóhiszemű jogszerzőnek minősül az, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot.

Az Inytv. e rendelkezése - valamint az 5. § (5) bekezdését megsemmisítő 80/2006. (XII. 20.) AB határozat indokolása is - alátámasztja, hogy az Inytv. kizárólag a jóhiszemű jogszerzőket védi, a rosszhiszemű jogszerzőknek védelmet nem nyújt; meghatározza továbbá, hogy mely jogszerző tekintendő jóhiszeműnek.

E körben tehát két együttes feltételt tartalmaz a törvény: a nyilvántartás tartalmának ismeretét, valamint a jogszerző ügylet visszterhes voltát. Mivel az utóbbi körülmény vizsgálatot nem igényelt, arra kellett a bíróságnak figyelemmel lennie, hogy az ingatlan megvásárlásakor a vevők - IV-VI. r. alperesek - milyen ingatlan-nyilvántartási állapottal találkoztak.

A kiegészített tényállás szerint a megyei bíróság a városi bíróság 6.P.20.964/2005/2. számú végzésével elrendelt perfeljegyzést tartalmazó végzését 2005. július 11-én kelt 1.Pkf.50.436/2005/5. számú végzésével hatályon kívül helyezte. A másodfokú határozatot közvetlenül kézbesítette az illetékes földhivatalnak, amely 2005. augusztus 04-én vette azt át, és ugyanezen a napon törölte is az ingatlan-nyilvántartásból a perfeljegyzést.

A fentiek szerint az állapítható meg tehát, hogy amikor IV-V-VI. rendű alperesek megvásárolták a perbeli ingatlant, az ingatlan-nyilvántartás adataiból nem tűnhetett ki az, hogy per van folyamatban, ezért a nevezettek kizárólag az egyéb körülményekre, a szerződéskötő felek előadásaira hagyatkozhattak.

Ebben a körben a másodfokú bíróság elfogadta az elsőfokú bíróság mérlegeléssel megállapított tényállását, mely szerint a felperesnek nem sikerült bizonyítania azt,

hogy a IV-V-VI. rendű alperesek rosszhiszeműek voltak az ingatlan megvásárlása során, ugyanis csak azt a tényt sikerült felderíteni, hogy az I-III. rendű alperesektől olyan tájékoztatást kaptak, hogy a vételár tekintetében van vita köztük és az eladójuk között. A tulajdoni jogvita létéről tájékoztatást nem kaptak. A IV-V-VI. rendű alperesek tehát az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szereztek jogot, ezért az Inyvtv. 5. §-a (3) bekezdésének fent hivatkozott rendelkezése szerint jóhiszemű jogszerzőnek tekintendők.

Az Inyvtv. 63. § (2) bekezdése alapján - egyezően a már felhívott bírói gyakorlattal - a törlési per megindításának határidejét a közvetlen jogszerző javára szóló bejegyzési határozatnak az eredeti jogosult részére történő kézbesítésétől, illetve a jognak a közvetlen szerző javára történt ingatlan-nyilvántartási bejegyzésétől kell számítani.

A perbeli esetben tehát azt kellett vizsgálni, hogy az I. rendű felperes részére a tulajdonjogát törölő határozat kézbesítése mikor történt meg. A másodfokú bíróság a felperesre nézve a legkedvezőbb időpontot vette figyelembe, ez pedig a fellebbezés kapcsán hozott másodfokú határozott kézbesítésének a dátuma, azaz 2002. november hó 11. napja. Az Inyvtv. hivatkozott rendelkezései folytán tehát e naptól számított 60 napon belül lett volna módja pert indítania a felperesnek a tulajdonjoga visszaállítására.

E határidőt azonban a felperes elkéste, ezért az eredeti állapot - akár csak részben is - helyre nem állítható. A kereseti kérelem szerinti módon tehát a tulajdonjog vagy a tulajdonjog egy részének közös tulajdon létesítése formájában való megszerzése nem volt lehetséges.

Az 1999. június 16-án kelt kötelmi megállapodásban próbálták meg a felek - a már akkor látható - érvénytelenségi helyzetet orvosolni, azonban ez arra nem volt alkalmas. Csupán arra teremtett volna lehetőséget, hogy a felek vitája kötelmi jogi alapon kerüljön elbírálásra, hogy a felperes a megosztás engedélyezése esetén visszakapja az ingatlan egy részét, ellenkező esetben pedig követelhesse a vételár hátralékát.

Miután a fentiek szerint egyértelműen megállapítható volt, hogy az ingatlan megosztására nem volt lehetőség, az alperesekkel szemben a felperes számára csak a kötelmi igény érvényesítésének útja maradt meg. A harmadlagosan előterjesztett marasztalási kereset jogalapját a felperes - ahogyan azt az elsőfokú bíróság is helyesen megállapította - az eredeti állapot helyreállításában jelölte meg. A perbeli jogügylet tehát nem volt kettéválasztható a telek és a nyélrész vonatkozásában, emiatt a részbeni marasztalásra irányuló keresetnek történő helytadásra sem volt mód.

Mindezekre tekintettel találta a felperesi fellebbezést a másodfokú bíróság teljes egészében alaptalannak. Alaptalanok a felpereseknek az elsőfokú eljárás folyamán az eljárás szabálytalansága miatt előterjesztett kifogásai, ezért helyesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor azokat a Polgári Perrendtartásról szóló 1952. évi III.

törvény (Pp.) 114. §-a alapján figyelmen kívül hagyta. Ugyanez törvényhely szerint azonban adós maradt az elsőfokú bíróság az indokolási kötelezettsége teljesítésével, ezért azt a másodfokú bíróság pótolta.

Az alperesek fellebbezése a perköltség tekintetében csak részben tekinthető alaposnak. Az elsőfokú bíróság 55. sorszámú végzésében valóban tévesen állapította meg a pertárgy értékét 2.500.000,- forintban. Nem helytálló ugyanakkor az alperesek hivatkozása sem a pertárgyérték tekintetében.

A Pp. 24. § (1) bekezdése szerint a pertárgy értékének megállapításánál a keresettel érvényesített követelés vagy más jog értéke irányadó. A perbeli esetben ez a rendelkezés - összhangban a bírói gyakorlattal (pl. BDT1999.79) - akként értelmezendő, hogy a szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránti kereset esetén a per tárgyának értéke azzal az értékkel azonos, amelyhez a szerződést támadó az eredeti állapot helyreállítása keretében hozzájut vagy hozzájuthatna.

A másodfokú bíróság a per tárgyának értékét a fentieket alapul véve 8.527.000,- forintban állapította meg az alábbiak szerint.

A kereseti kérelem szerinti, az eredeti állapot helyreállítása keretében megszerezni kívánt tulajdoni hányadnak a területe az elsőfokú iratok és a P. Városi Bíróság P.20.964/2005. számú ügyiratai szerint 490 m² és a nyélrész területe, azaz 139 m², összesen 629 m², amely a - nem vitatott - 13.000,- forint/m² forgalmi értékkel számolva 8.177.000,- forint.

Ehhez számítandó a birtokháborítás megszüntetésével kapcsolatos pertárgyérték, amely az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 39. § (3) bekezdésének b) pontja szerint 350.000,- forint, azaz együttesen 8.527.000,- forint.

A pertárgyérték felemelése következtében tehát a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, és az I-III. r. alpereseknek járó perköltség, valamint az Államnak járó feljegyzett elsőfokú eljárási illeték összegét a rendelkező részben foglaltak szerint emelte fel - azzal, hogy az ügyvédi munkadíjból álló elsőfokú perköltség mértékének megállapításánál figyelemmel volt a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésének a) pontja, illetőleg a 4/A. §-ban foglalt rendelkezések mellett az arányosság kérdésére is, és ennek folytán a 3. § (6) bekezdésére is.

A másodfokú eljárásban a pertárgy értékének megállapítása körében a másodfokú bíróság a fentieket vette alapul azzal, hogy az Itv. 39. §-a (3) bekezdésének c) pontja szerint a másodfokú pertárgyérték 50.000,- forinttal magasabb, mert az I. r. felperes a birtokháborítás tekintetében is fellebbezést nyújtott be, az illeték alapja e kérdésben pedig az ítéletábla előtti fellebbezési eljárásban 400.000,- forint.

A felperesek a másodfokú eljárásban teljes egészében pervesztesek lettek, az I-III. r. alperesek részben lettek pernyertesek, ezért a másodfokú perköltség viselése

felől a másodfokú bíróság a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján határozott. A felperesek a pernyertesség-pervesztesség arányában tartoznak viselni az I-III. r. alpereseknek a rendelkező részben foglalt mértékű másodfokú perköltségét, amelynek megállapítása körében a másodfokú bíróság a fenti IM rendelet hivatkozott szakaszaiban, valamint annak 3. §-a (5) bekezdésében foglaltakra volt figyelemmel.

A költségkedvezményeik folytán le nem rótt, feljegyzett fellebbezési eljárási részilletéket a felperesek teljes pervesztességükre, az I-III. r. alperesek pedig az elsőfokú eljárási költségek tekintetében részleges pernyertességükre tekintettel, a rendelkező részben foglaltak szerinti mértékben tartoznak megfizetni a Magyar Államnak a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése alapján.

P é c s, 2008. március 11.

Dr. Juhász László s.k. a tanács elnöke, Dr. Fekete Bálint s.k. előadó bíró, Dr. Kovács Ildikó s.k. bíró